

STADT ERKELENZ

Dezernat IV-A Az.: 61 26 09.03(4)

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III „Matzerath“

Stadtbezirk
Golkrath

. Ausfertigung

Rechtsbasis:

Bundesbaugesetz vom 18. 08. 1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617),
geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 03. 12. 1976 (BGBl. I S. 3281)
und durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung
von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06. 07. 1979 (BGBl. I S. 949).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung**)
in der Fassung vom 15. 09. 1977 (BGBl. I S. 1763).

Platzzeichenverordnung vom 19. 01. 1965 (BGBl. I S. 21).

~~§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung)~~
~~in der Fassung vom 26. 06. 1984 (GV. NW. S. 419)~~

Höningskaut

IAK 29
92.8

Matzer Feld

Matzerath

Spielplatz

4. ANDERUNG

2. ANDERUNG

Bebauungsplan Nr. III

IA 227

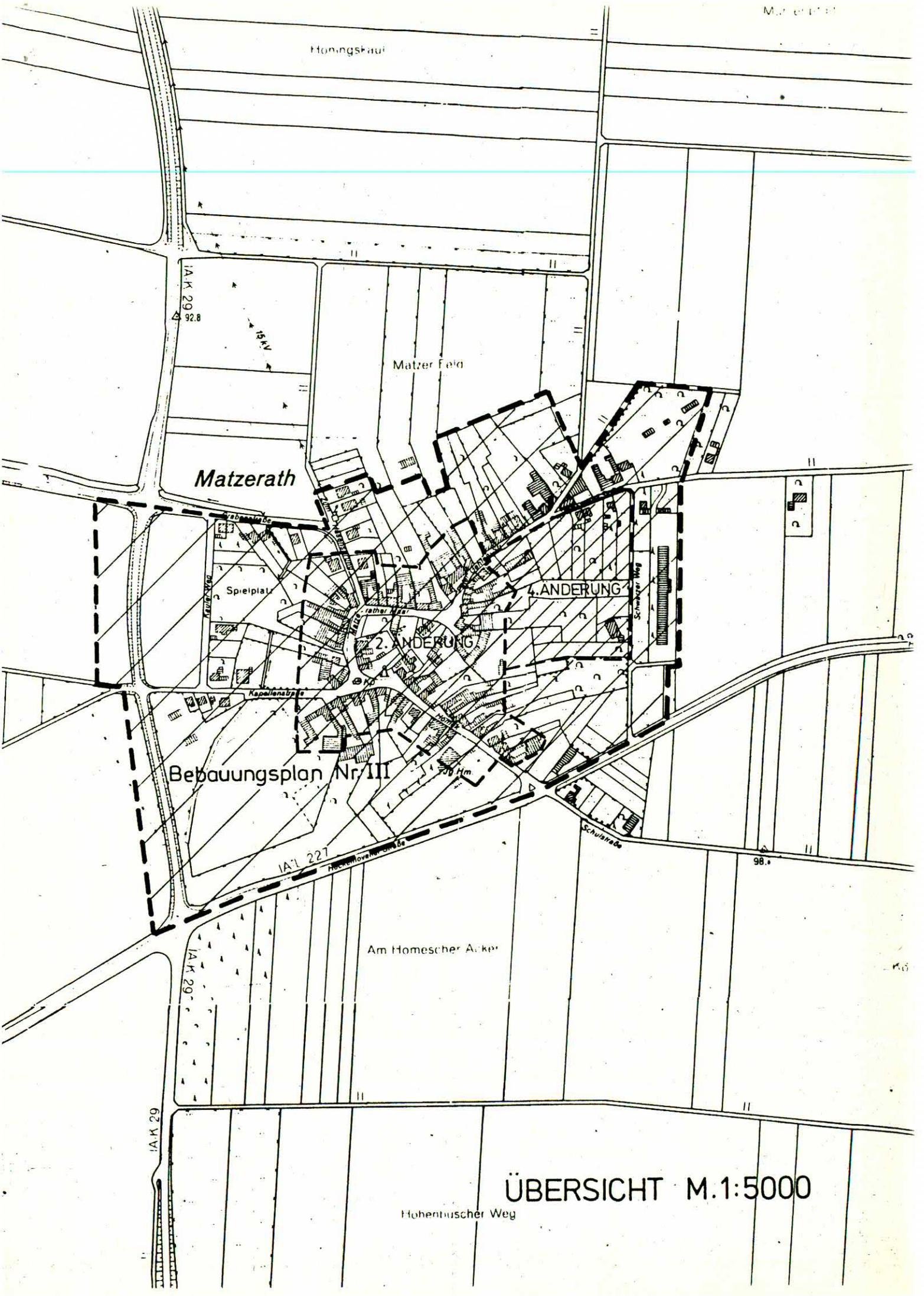
Am Homescher Acker

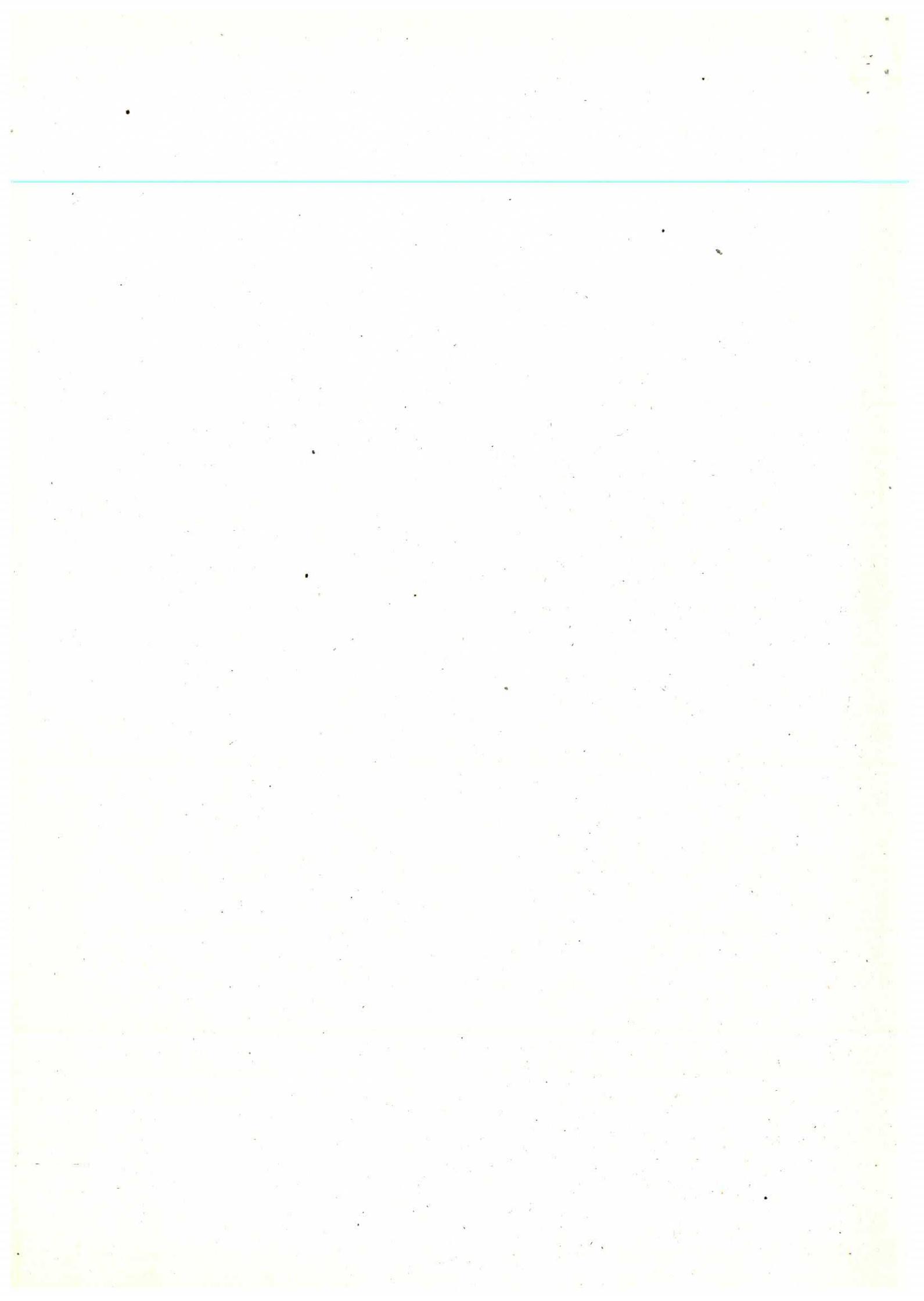
98.1

IAK 29

ÜBERSICHT M.1:5000

Höhentbuscher Weg





BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III "Matzerath", Bezirk Golkrath

AUSLEGUNGSBEGRÜNDUNG:

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. III "Matzerath" umfaßt die gesamte Ortslage. Er wurde in den 60er Jahren nach Maßstäben aufgestellt, die den heutigen Leitlinien für die baulichen Entwicklung eines Dorfes in der Größe von Matzerath nicht mehr entsprechen.

Zu Beginn der 80er Jahre wurden aus diesem Grunde bereits die Festsetzungen für den wichtigsten Teil des Bebauungsplanes überarbeitet. Durch die jetzige Änderung soll ein Teilbereich östlich davon korrigiert werden, wofür folgende Gründe sprechen:

1. Der Bau von Einfamilienhäusern oder von Wohnhäusern anderer Art in diesem Teil des Dorfes, d.h. in nächster Nähe landwirtschaftlicher Betriebe, würde die Arbeitsmöglichkeiten dieser Betriebe stark behindern, wenn nicht unmöglich machen.
2. Für den Bau der hier festgesetzten Stichstraße und der Einfamilien- bzw. sonstigen Wohnhäuser, die von dieser Straße aus erschlossen werden würden, müßten die hofnahen Flächen dieser Betriebe in Anspruch genommen werden, was derzeit undurchführbar erscheint.
3. Die Verwirklichung einer Wohnbebauung an dieser Stelle und in der bisher vorgesehenen Anordnung, d.h. ohne genügend Rücksicht auf den gewachsenen Ort, widerspräche einer, aus der Sicht des alten Dorfes sinnvollen baulichen und städtebaulichen Entwicklung.
4. In einem Dorf wie Matzerath besteht für Wohngrundstücke dieser Art auf absehbare Zeit keine Nachfrage.

Nach sorgfältiger Abwägung aller erkennbaren privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander werden deshalb

- der von der Peter-Gehlen-Straße aus nach Süden führende Weg aufgehoben,
- das in diesem Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. III "Matzerath" noch festgesetzte Allgemeine Wohngebiet aufgehoben und in Fortsetzung der Vorschriften aus der 2. Änderung sowie in Übereinstimmung mit dem Inhalt des Flächennutzungsplanes in Dorfgebiet umgewandelt mit einer Geschößzahl, wie sie die überkommene Bebauung vorgibt, und
- die für den Bau von Wohngebäuden beiderseits des genannten Stichweges festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen aufgehoben und stattdessen eine für ein Dorfgebiet ausreichend breite überbaubare Grundstücksfläche entlang der Peter-Gehlen-Straße festgesetzt.

Mit Rücksicht auf die im Ort schon vorhandene Wohnbebauung müssen im Dorfgebiet die nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche mit einer Tiefe von 40 m läßt, was beabsichtigt ist, großflächige Baukörper zu, bietet aber auch einen breiten Entscheidungsspielraum für die Wahl des Standortes eines jeden Gebäudes. Ohne entsprechende Regelung könnten somit auch Wohngebäude mit oder ohne Verbindung zu einem landwirtschaftlichen oder Gewerbebetrieb an jeder beliebigen Stelle innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Dies wäre einem geschlossenen Straßenraum, wie ihn das alte Dorf vorgibt, abträglich. In den Bebauungsplan wurde deshalb eine Festsetzung aufgenommen, wonach Wohngebäude gleich welcher Art in der Nähe der Straßenfläche errichtet werden müssen. Die Verwendung einer Baulinie, die den gewollten Entscheidungsspielraum für alle übrigen Gebäude wieder unvertretbar einengen würde, erübrigt sich damit.

Der Erhaltung der überkommenen Ortsbildung dienen auch die Vorschriften über die Höhe der baulichen Anlagen und über die Zulässigkeit von Bauvorhaben außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Festsetzungen über passive Lärmschutzmaßnahmen erfolgen im Interesse der Bewohner des Änderungsbereiches, deren Gesundheit und Wohlbefinden.

Die Vorschriften über die Stellung der Garagen sollen einem übersichtlichen Verkehrsablauf förderlich sein und zusätzlich Raum schaffen für das Abstellen von Kraftfahrzeugen.

2. Planungsschaden, Entschädigung, Grundsätze für soziale Maßnahmen

Soweit heute absehbar, werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine nachteiligen Folgen für die von der Änderung erfaßten Grundstücke bzw. deren Eigentümer oder Besitzer eintreten, so daß Schadenersatzansprüche an die Stadt nicht zu erwarten sind.

Das alleinstehende Wohngebäude am sog. Schwarzen Weg, das noch in der Zeit vor der kommunalen Neuordnung nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigt und errichtet wurde, ist künftig nicht mehr durch eine überbaubare Grundstücksfläche abgedeckt. Es entspricht den aktuellen Planzielen der Stadt, ungeordnete bauliche Ansätze dieser Art in Zukunft zu unterbinden. Nachteile entstehen für das Objekt durch die Aufhebung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht; das Gebäude genießt Bestandschutz, kann folglich im derzeitigen Umfang unterhalten und damit in seinem Wert gesichert werden.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt künftig ausschließlich von der Peter-Gehlen-Straße aus, die ausreichend leistungsfähig ausgebaut ist und nur noch teilweise einer gewissen Verbreiterung bedarf.

Das Gebäude am "Schwarzen Weg" ist provisorisch über diesen Weg, der nur beschränkt befahrbar ist, erschlossen. Durch die Planänderung entstehen dafür keine Nachteile. Allerdings ist auch eine Verbesserung der Situation derzeit nicht zu erreichen.

Der Anschluß des Änderungsbereiches an die Trinkwasserversorgung (Kreiswasserwerk Heinsberg) und das Energieversorgungsnetz (WLK) ist sichergestellt.

Für den Ort Matzerath existiert eine Kanalisationsplanung, die im Jahre 1965 genehmigt wurde und nach der alle anfallenden Hausabwässer von Matzerath nach Golkrath und weiter zur Kläranlage Ratheim der Stadt Hückelhoven geleitet werden sollen. Nach dem fortgeschriebenen Entwurf zum Abwasserplan der Stadt Erkelenz ist für die Entwässerungsgruppe Golkrath, zu der auch Matzerath gehört, auf der Grundlage der geänderten Berechnungswerte nun ein Mischsystem vorgesehen. Die bereits vorhandenen Regenwasserkanäle können dafür verwendet werden. Die Neuplanung ergibt, daß die Kläranlage Hückelhoven-Ratheim die Abwässer nur von den Stadtteilen Houverath, Golkrath und Hoven der Abwassergruppe Golkrath abnehmen wird. Das Abwasser aus Matzerath wird der Kläranlage Erkelenz-Mitte zugeführt. Für die Realisierung ist der Zeitraum um 1990 in Aussicht genommen.

Durch die Planänderung werden die bestehenden Verhältnisse verbessert, weil Baumöglichkeiten, die die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuließen, zum größten Teil künftig entfallen.

4. Beschränkungen

Der Ort Matzerath liegt über Grubenfeldern, die auf Steinkohle verliehen sind. Es sind deshalb Festsetzungen bzw. Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu erwarten.

Außerdem besteht für das gesamte Gebiet die Gefahr von Bodenabsenkungen als Folge des durch den Braunkohleabbau östlich der Stadt Erkelenz verursachten Grundwasserentzuges.

Das Plangebiet liegt im Schutzbereich III B des Wasserwerkes Erkelenz. Die Vorschriften der "Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wasserwerke I und II der Stadt Erkelenz vom 25.07.1973" sind zu beachten.

5. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung wurde am 13. Mai 1986 (Darlegung der Planziele und Erörterung der Planziele) durchgeführt. Dabei wurden keine neuen planungsrelevanten Gesichtspunkte vorgetragen.

6. Kosten der Verwirklichung

Aus der Realisierung der Festsetzung der vorliegenden Änderung werden sich für die Stadt nennenswerte Kosten voraussichtlich nicht ergeben.

Neue Erschließungsanlagen sind künftig nicht mehr vorgesehen. Die Kanalisierung des Änderungsbereiches erfolgt zusammen mit der Kanalisierung des gesamten Ortes, wobei vorhandene Kanalleitungen erhalten bleiben können, was sich positiv auf die Gesamtkosten auswirken wird.

Ob es bei dieser Gelegenheit zu einem vollständigen Neuausbau der Peter-Gehlen-Straße kommen wird mit gleichzeitiger Verbreiterung auf das im Bebauungsplan festgesetzte Maß, ist heute noch nicht abzusehen und wird sich nach dem Zustand der Straße zum Zeitpunkt der Kanalverlegung und auch nach den Vorstellungen richten, die im Rahmen der bevorstehenden Dorferneuerungsplanung entwickelt werden.

Sollten Kosten für den Änderungsbereich zu erwarten sein, werden dafür Mittel im Haushalt der Stadt rechtzeitig bereitgestellt werden.

Erkelenz, den 2. April 1986

gez. Stein
Bürgermeister

gez. Franzen
Ratsherr

gez. Jansen
Ratsherr

Diese Begründung hat gemäß § 2 a (6) des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I, S. 2256) zusammen mit den zeichnerischen und technischen Festsetzungen des Bebauungsplanes für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III "Matzerath" der Stadt Erkelenz, Bezirk Golkrath, sowie dem Bebauungsplan Nr. III "Matzerath" der Stadt Erkelenz, Bezirk Golkrath, selbst mit allen bisherigen Änderungen nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Erkelenz Nr. 28 vom 24.10.1986 in der Zeit von 10.11.1986 bis 11.12.1986 öffentlich ausgelegt.

Erkelenz, den 23.03.1987

In Vertretung:

gez. Eschmann

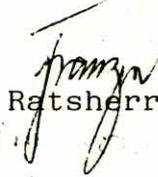
(Eschmann)
Techn. Beigeordneter

ABSCHLUSSBEGRÜNDUNG:

Während der in der Zeit vom 10.11.1986 bis 11.12.1986 durchgeführten öffentlichen Auslegung, über die die zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, unterrichtet worden waren, wurden Bedenken und/oder Anregungen zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III "Matzerath" der Stadt Erkelenz, Bezirk Golkrath, nicht vorgebracht.

Erkelenz, den 11.03.1987


Bürgermeister
Stein


Ratsherr


Ratsherr

Die vollständige Begründung, bestehend aus Auslegungsbegründung und Abschlußbegründung, beschloß der Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 25.02.1987 als Bestandteil der Satzung für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III "Matzerath" der Stadt Erkelenz, Bezirk Golkrath.

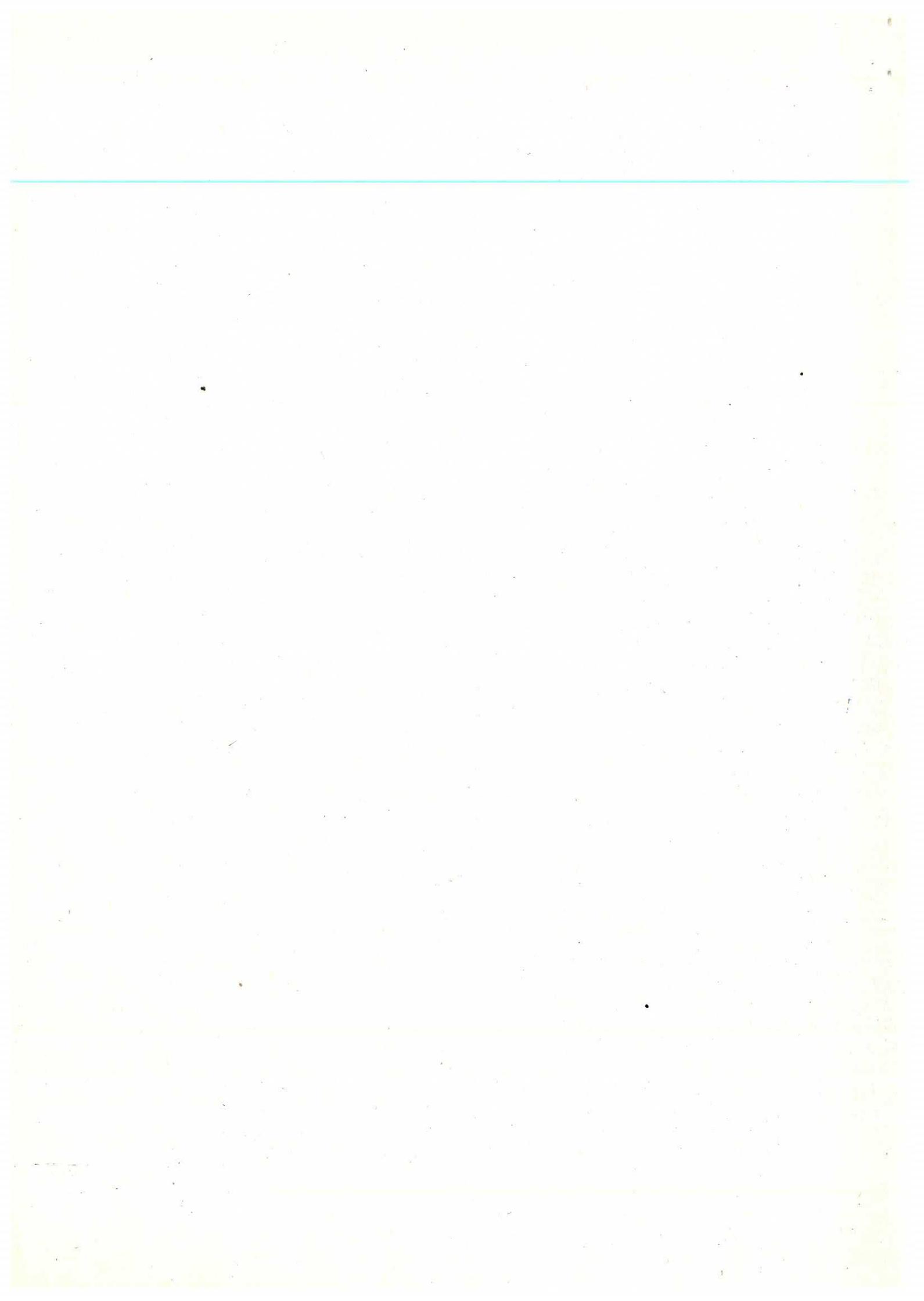
Erkelenz, den 23.03.1987

In Vertretung:


(Eschmann)
Techn. Beigeordneter

Gesehen:
Köln, den 28.7.1987.
Der Kreisratpräsident
im Auftrage:





Textliche Festsetzungen:

A. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) 1 BBauG und §§ 1 (4) und (5) sowie 5 BauNVO)

1. Eine Nutzung gemäß § 5 (2) 4 BauNVO (Betriebe zur Sammlung und Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse) ist nur zulässig, soweit sie dem eigenen landwirtschaftlichen Betrieb dient.
2. Bei den nach § 5 (2) 6 BauNVO zulässigen Handwerksbetrieben, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen, darf es sich nur um Betriebe handeln, die als nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 5 (2) 7 BauNVO gelten.
3. In den gemäß § 5 (2) 1 BauNVO zulässigen Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe dürfen bei der Tierhaltung folgende Stückzahlen nicht überschritten werden:
 - 150 Mastschweine oder
 - 50 Zuchtsauen oder
 - 1500 Legehennen oder
 - 3000 Mastgeflügel oder Junghennen oder
 - 100 Kälber oder
 - 40 Milchkühe oder
 - 40 Bullen.

Eine Überschreitung ist nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte des in den VDI-Richtlinien (VDI-Richtlinie 3471 "Auswurfbegrenzung Tierhaltung/Schweine" und VDI-Richtlinie 3472 "Auswurfbegrenzung Tierhaltung/Hühner") vorgegebenen Abstandes zur nächstgelegenen, nicht zum eigenen oder einem anderen landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden Wohnbebauung eingehalten oder wenn die Unbedenklichkeit durch Sachverständigengutachten nachgewiesen wird.

4. Die nach § 5 (2) BauNVO zulässigen Wohngebäude und die Wohngebäude, die in Verbindung mit Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, Handwerksbetrieben oder Gewerbebetrieben errichtet werden, sind nur auf einer 20 m tiefen Fläche hinter der parallel zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzten Baugrenze zulässig.

B. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (2) BBauG)

Die Erdgeschoßfußbodenoberkante darf bei Wohngebäuden die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche um maximal 50 cm überschreiten. Wohngebäude mit höherversetztem Erdgeschoßfußboden sind davon ausgenommen.

~~C. SCHALLSCHUTZ (§ 9 (1) BBauG)~~

~~Beim Bau von Wohngebäuden sind bautechnische Vorkehrungen
so zu treffen, daß in den Aufenthaltsräumen ein äquivalenter
Dauerpegel L_{eq} von mindestens 45 dB gewährleistet ist.
Wohngrundstücke sind mit Bäumen und Sträuchern dicht zu
bepflanzen.~~

D. NEBENANLAGEN UND GARAGEN

(§ 9 (1) 4 BBauG und §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO)

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, erlaubt. Davon ausgenommen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgärten).
2. Bei Garagenbauten ist zwischen Garagentor und Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.

gehört zur Genehmigung
vom 8.7.1987

Az. 35.2.12-4917-2028/87

Der Regierungspräsident
im Auftrag:

