STADT ERKELENZ

Dezernat IV-A Az.: 612-01-07/1(

---

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII/1 "Neumühle"

Stadtteil Erkelenz

5. Ausfertigung

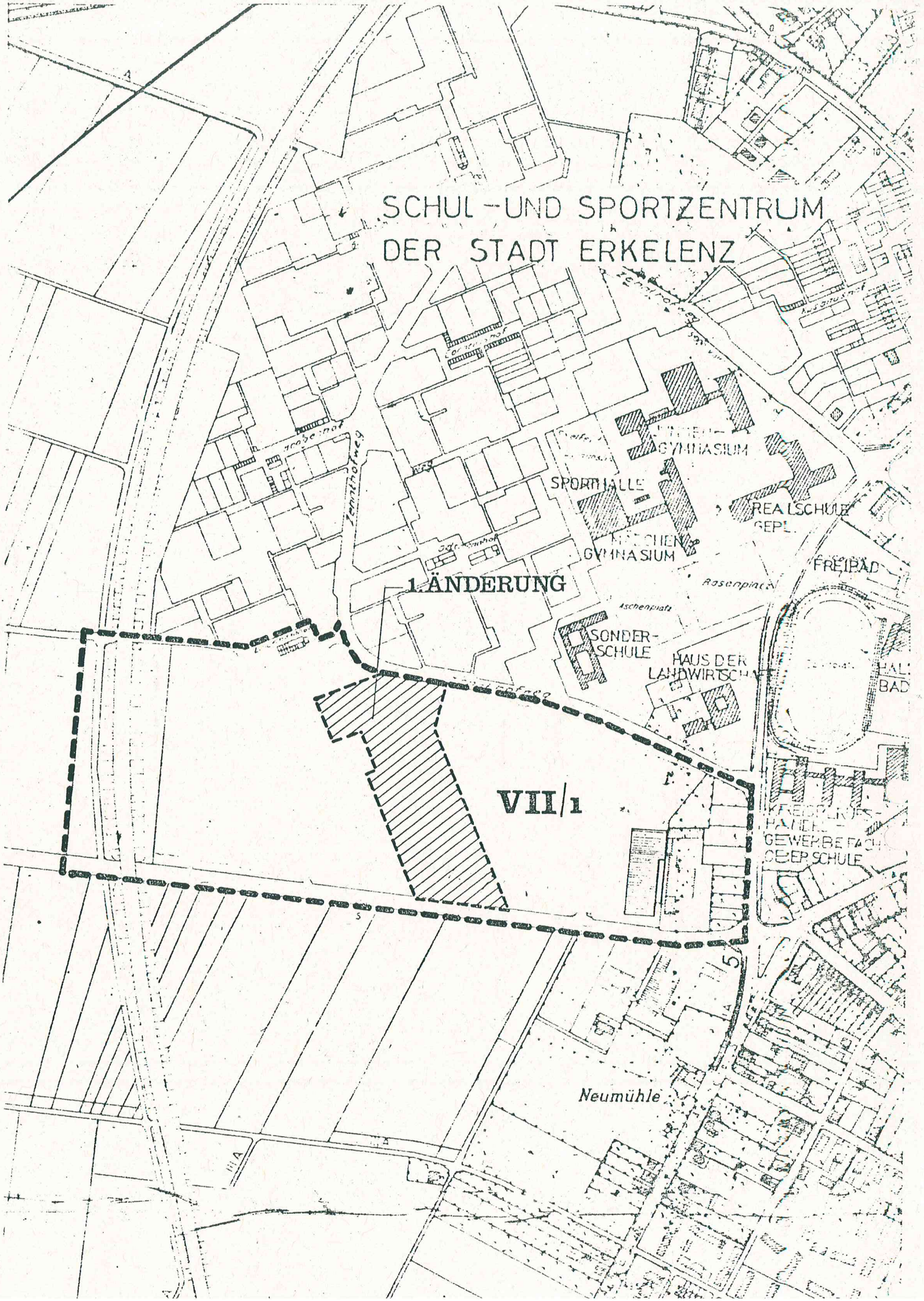
Die Übereinstimmung der Kopie mit dem Original wird bescheinigt.
I.A.
Erkelenz, den 1.12.76

Diese Abschrift/Fotokopie der
1. Änderung des Bebauungsplanes VII/1 Neumühle
stimmt mit dem vorgelegten Schriftstück überein.
Die Beglaubigung wird erteilt als Aktenausfertigung
Erkelenz, den .6.84
Der Stadtdirektor
- Ordnungsamt -
Im Auftrage:

STADT ERKELENZ

Rechtsbasis :

Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGBl. I. S. 341),
3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes v. 21.4.1970,
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I. S. 1237),
Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I. S. 21)


SCHUL-UND SPORTZENTRUM
DER STADT ERKELENZ
GYMNASIUM
SPORTHALLE
REALSCHULE
GEPL.
GYMNASIUM
FREIBAD
1. ÄNDERUNG
SONDER-
SCHULE
HAUS DER
LANDWIRTSCHAFT
BAD
VII/1
GEWERBE
SCHULE
Neumühle

Begründung

zum Bebauungsplan f.d. 1. Änderung des B'planes Nr. VII/1 "Neumühle", S'teil Erkelenz

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. VII/1 "Neumühle" sind überwiegend mehrgeschossige Wohngebäude mit einer max. Geschoßzahl zwischen drei und acht Geschossen zulässig. Nur ein geringer Teil der Grundstücke im Westen des Plangebietes ist für eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen.
Diese Festsetzungen entsprachen dem städtebaulichen Gesamtkonzept für das Gebiet zwischen alter und neuer B 57 und durchaus auch der Nachfrage wie sie zum Zeitpunkt der Plankonzipierung bestanden hat.

Inzwischen hat sich der Bedarf weitgehend geändert. Das Einfamilienhaus in seinen verschiedenen Formen ist heute - und wohl auch in absehbarer Zeit - vor allem gefragt.
Um diesen Wünschen nach einem bestimmten Haustyp Rechnung tragen zu können, ohne dabei die Forderung nach einer möglichst hohen Verdichtung in diesem zentrumsnahen Bereich außer Acht zu lassen, wird mit Zustimmung der Grundeigentümer der Bebauungsplan - zunächst für den Teilbereich westlich der mittleren Erschließungsstraße (etwa 2,5 ha) - geändert, wobei eine relativ große Zahl unterschiedlicher Hausformen festgesetzt bzw. zugelassen wird. Die Möglichkeiten reichen vom eingeschossigen Gartenhofhaus bis zum bis zu dreigeschossigen Reihenhaus.

Insgesamt können etwa 40 bis 60 Wohneinheiten errichtet werden. Für jede Wohneinheit ist ein Stellplatz oder eine Garage vorgesehen.

Im Interesse einer möglichst großen Wohnruhe dürfen Garagen und Stellplätze fast ausschließlich nur auf dem dafür festgesetzten Flächen errichtet bzw. angelegt werden.
Nur die dafür besonders bestimmten Erschließungswege (4,00m breit) dürfen von Versorgungsfahrzeugen und im Notfall auch von anderen Fahrzeugen befahren werden.
An diesen Wegen werden auch die Sammelplätze für Müllgefäße angelegt.

Diese Festsetzungen entsprechen den Absichten der Grundkonzeption für das Gesamtgebiet, wie auch die Festsetzung von Flachdächern für die dreigeschossige Bebauung entlang der Erschließungsstraße.

Als Begrenzung der Vorgärten werden nur Rasenkantensteine zugelassen, um ein möglichst großzügiges Straßenbild zu erhalten.

Die Abwasserbeseitigung ist durch die bereits im entstehen begriffene Kanalisierung des Gesamtplangebietes VII/1 gesichert.

Falls Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich werden sollten, ist eine Umlegung gem. § 45 ff BBauG oder eine Grenzregelung gem. § 80 ff BBauG vorgesehen.

Gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. VII1 werden der Stadt Erkelenz aufgrund der durch die vorliegende Änderung notwendigen Maßnahmen Kosten in Höhe von überschläglich etwa 250.000.- DM entstehen, die in den Haushalten 1976/77 vorgesehen werden.

Durch diese Änderung werden für diesen Geltungsbereich alle bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. VII/1 aufgehoben.

Erkelenz, den 18.2.1976

GEZ. STEIN — Bürgermeister

GEZ. WELTERS — Ratsherr

GEZ. JANSEN — Ratsherr

Diese Begründung hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII/1 "Neumühle", Stadtteil Erkelenz, in der Zeit vom 28.10.1975 bis 28.11.1975 öffentlich ausgelegen.

Erkelenz, den 19.2.1976

Der Stadtdirektor
In Vertretung

GEZ. ESCHMANN

(Eschmann)
Techn. Beigeordneter

GEHÖRT ZUR GENEHMIGUNG
VOM 10.6.1976
AZ. 34.4.12 - 504 - 2641.76

GEZ. DR. SIEBIGS

Grundstücksverzeichnis

zum Bebauungsplan f. d. 1. Änderung d. B'planes Nr. VII »Neumühle«, Stadtteil Erkelenz

GEMARKUNG ERKELENZ

Flur 61 Parz.	14	5.10 qm	Stadt Erkelenz
	15	teilweise	Stadt Erkelenz
	16	teilweise	Herz, Oskar
	18	25.61 qm	Kath. Kirchengemeinde Kückhoven
	19	teilweise	Stadt Erkelenz
	23	4.99 qm	Stadt Erkelenz
	24	54.10 qm	Kath. Kirchengemeinde Kückhoven
	25	23.05 qm	Stadt Erkelenz
	26	37.54 qm	Kath. Kirchengemeinde Kückhoven
	27	48.96 qm	Kath. Kirchengemeinde Kückhoven
	28	teilweise	Stadt Erkelenz

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan f.d.1. Änderung d. B'planes Nr.VII/1 »Neumühle«, Stadtteil Erkelenz

A. Art der baulichen Nutzung (§ 1 (4) BauNVO)

Die nach § 4 (3) 1-6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind im Geltungsbereich dieser Änderung nicht zulässig.
Außerhalb der dafür festgesetzten Flächen sind Garagen und Stellplätze nur zulässig, wenn sie von der Straßenparzelle Flur 61, Nr. 28 aus direkt erreicht werden können.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind sonstige Nebenanlagen unzulässig.

B. Maß der baulichen Nutzung (§ 17 (6) BauNVO)

Auf den Flächen, die für Stellplätze und Garagen festgesetzt sind, gilt die Geschoßflächenzahl 1.0. Sie kann im Ausnahmefall überschritten werden.

C. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 6 BBauG)

Die Außenwände von Wohngebäuden mit rechteckigem oder quadratischem Grundriß sind parallel oder im rechten Winkel zur südwestlichen Grenze des Grundstückes Gemarkung Erkelenz, Flur 61, Nr. 28 zu errichten.

D. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 103 (1) 1 BauONW)

Dachausbauten (Gauben) sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mind. 40° zulässig.
Bei zweigeschossigen Wohngebäuden darf die Dachneigung 35° nicht übersteigen.
Dreigeschossige Gebäude sind mit einem Flachdach zu errichten.
In den Geltungsbereichen der Geschoßflächenzahlen 0,5 und 0,6 sind ebenfalls nur Flachdächer erlaubt.

E. Einfriedigungen (§ 103 (1) 4 BauONW)

Vorgärten dürfen zur Verkehrsfläche hin sowie auf der Grenze zum seitlichen Nachbarn nur mit Rasenkantensteinen begrenzt werden.

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom ..... gemäß § 2 (1) BBauG vom 23.6.1960 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. ..... zu ändern.

Erkelenz, den .....

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom ..... gemäß § 2 (6) BBauG vom 23.6.1960 beschlossen, den Entwurf der ..... Änderung des Bebauungsplanes Nr. ..... offenzulegen.

Erkelenz, den .....

Die ..... Änderung des Bebauungsplanes Nr. ..... hat als Entwurf gemäß § 2 (6) BBauG vom 23. 6. 1960 in der Zeit vom ..... bis ..... mit Begründung offengelegen.

Erkelenz, den .....

Die ..... Änderung des Bebauungsplanes Nr. ..... ist gemäß § 10 BBauG vom 23. 6. 1960 vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung vom ..... als Satzung beschlossen worden.

Erkelenz, den .....

Die ..... Änderung des Bebauungsplanes Nr. ..... ist gemäß § 11 BBauG vom 23. 6. 1960 am ..... Az.: ..... genehmigt worden.

Köln, den .....

Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

Die ..... Änderung des Bebauungsplanes Nr. ..... ist gemäß § 12 BBauG vom 23. 6. 1960 durch Bekanntmachung vom ..... am ..... als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Alle für den Geltungsbereich dieser Änderung bisher bestandenen Festsetzungen verlieren damit ihre Gültigkeit.

Erkelenz, den .....