

Stam: Erkelenz

Bebauungsplan VI, Oerather Mühle

## I. Begründung zum Bebauungsplan VI, Oerather Mühle

### 1. Geltungsbereich:

Der Bebauungsplan VI enthält den ersten Abschnitt der westlichen Stadterweiterung von Erkelenz. Er wird begrenzt von der zukünftigen B 57 im Westen, der vorhandenen Bundesstraße im Osten, dem Matzerather Weg im Süden und der L 365 und L 640 im Norden.

### 2. Gliederung und Erschließung:

Westlich der alten B 57, in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums, entsteht ein neues Schulviertel; im Nordwesten zwischen Roermonder- und Venloer Straße ein Gewerbegebiet. Der übrige Bereich ist reines Wohngebiet.

Das Bebauungsgebiet VI wird von der jetzigen B 57 im Osten über eine schneifenförmige Sammelstraße erschlossen. Aus dieser Sammelstraße zweigen beidseitig Stichstraßen ab, die zu Garagenhöfen führen. Die Häuser liegen an 3 m breiten Wohnwegen, die den spielenden Kindern Sicherheit und den Wohnungen größtmögliche Ruhe bringen.

### 3. Kosten:

Die der Gemeinde oder anderen öffentlichen Körperschaften für die Durchführung des Bebauungsplanes VI entstehenden Kosten werden auf 2.300.000,-- DM geschätzt.

### 4. Ordnung des Grund und Bodens:

- a) Die im Bebauungsplan vorgesehenen Grundflächen des Gemeinbedarfs werden in das Eigentum der Gemeinde oder sonst Berechtigter überführt.
- b) Soweit dies zur ordnungsmäßigen Bebauung entsprechend des Bebauungsplanes erforderlich ist, werden Grenzausgleichs angeordnet, Umlegungsverfahren durchgeführt, Grundstücke zusammengelegt oder sonstige neu geordnet.
- c) Die für öffentliche Zwecke erforderlichen Grundstücke (z.B. Schulen) werden enteignet oder beschränkt, soweit die Rechte nicht durch Verträge erworben werden können.

## II. Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan VI

### 1. Bebauung:

Alle Gebäude sind aus Gründen der erwünschten Raumbildung in rechtwinkligen Bezügen zueinander geordnet, wobei die Nord-Süd-Achse wegen der Besonnung um 22,5° nach Westen geneigt ist.

2. Sonderbaugebiete:

Die geplanten Bauten für Schulen, Kirche, Kindergarten einschließlich der zu diesen Bauten erforderlichen Wohnbauten sind ~~nachrichtlich~~ eingetragen. Ihre endgültige Festlegung obliegt der Einzelplanung.

\* UNVERBINDLICH

3. Garagen und Einstellplätze:

An den Garagenhöfen (Öffentliche Verkehrsfläche) liegen die erforderlichen Einstellplätze bzw. Garagen als Privatparzellen, so daß zu jedem Baugrundstück die entsprechende Einstellplatzzahl gehört. Jedoch sind die Parzellen fortlaufend so zu verteilen, daß mit Garagen bebaute Plätze ununterbrochene Reihen bilden.

4. Einfriedigungen

Die Wohnwege werden stadtseits beiderseits mit einem Rasenkantenstein beim Ausbau versehen. Als Einfriedigung für Vorgärten sind nur lebende Hecken bis zu einer Höhe von 75 cm zugelassen, die seitliche und rückwärtige Einfriedigung der Grundstücke hinter der Baulinie können aus transparenten Zäunen bis zu 1,00 m Höhe hergestellt werden.

5. Mülltonnenplätze

An den Erweiterungen der Wohnwege und an den Garagenhöfen bestehen Tonnen-Sammelplätze in ausreichender Größe. (Die Bewohner befördern ihre Mülltonnen am Leerungstag zu und von diesen Sammelplätzen.)

6. Fußwege

Das Fußwegenetz im Bereich der öffentlichen Grün- und Bauflächen ist unter Berücksichtigung erwünschter Verbindungen ~~nachrichtlich~~ eingetragen. \* UNVERBINDLICH  
Die endgültige Führung obliegt der Grünflächen- und Gartenplanung in diesen Bereichen.

II a. Einzelgestaltung der Bauten

7. Äußere Gestaltung

Für alle Bauten wird eine Ziegelsteinverblenderung festgesetzt. Für eingeschossige Bauten und bei zurückliegenden Flächen der zwei- und dreigeschossigen Bauten können andere Materialien zugelassen werden. Für die mehr als 3-geschossigen Bauten können ebenfalls andere Materialien -jedoch kein Verputz - zugelassen werden.

8. Dachform

Für alle Gebäude sind Flachdächer vorgeschrieben ohne sichtbare Rinnen und Fallrohre, mit umlaufenden Gesimsen von mindestens 30 cm Höhe bei ein<sup>o</sup>geschossigen, von mindestens 40 cm Höhe bei zweigeschossigen und mindestens 60 cm Höhe bei drei- und mehrgeschossigen Bauten. Bei zweigeschossigen Reihenhäusern können bei gleicher Haustiefe Dächer von 22° Neigung zugelassen werden, wenn sie zusammen errichtet werden.

9. Höhenlagen der Bauten

Für ein- und zweigeschossige Bauten wird die Erdgeschoßfußbodenoberkante auf höchstens + 50 cm über Straßenkrone festgesetzt, bei drei- und mehrgeschossigen Häusern auf 1,50 m über Straßenkrone.

10. Geschoßhöhe der Bauten

Für zwei- und mehrgeschossige Wohnhäuser wird eine Geschoßhöhe bis zu 3,00 m festgesetzt.

11. Wärmeversorgung

Zur Reinhaltung der Luft und damit zur Vermeidung von Belästigungen, was wegen der baulichen Gestaltung und wegen der Lage des Baugebietes besonders zwingend ist, wird in diesem Planbereich nur eine Wärmeversorgung mit Gasenergie, mit Fernwärme oder mit Elektrizität zugelassen. Ausgeschlossen sind also in den ~~einzelnen~~ Häusern Einzel- oder Zentralheizungen mit flüssigen oder festen Brennstoffen.

12. Ausnahmen

Für das reine Wohngebiet werden Ausnahmen gemäß § 3 (3) Baunutzungsverordnung, für das Gewerbegebiet Ausnahmen nach § 3 (3) 1 Baunutzungsverordnung zugelassen.

Erkelenz, den

Bürgermeister

Ratsherr

Schriftführer

AUFLAGEN DER REGIERUNGSPRÄSIDENTEN LT. GENEHMIGUNGS  
VERFUGUNG VOM 11.2.66 UND 6.5.66

ZIFFER 8: DIE AUF DEN WOHNWEGEN UNVERBINDLICH VORGESEHENEN GRÜNFLÄCHEN SIND SO ANZULEGEN, DASS SIE IM NOTFALL DAS FAHREN NICHT BEHINDERN.

ZIFFER 12: ABWEICHUNGEN VON DEN IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZTEN BAULINIEN UND BAUGRENZEN SIND IM RAHMEN DER KARTENGENAUIGKEIT ZULÄSSIG.

ZIFFER 13: GEM. § 23 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG NRW WERDEN WOHNGEBÄUDE UND GARAGEN ~~WASSEN~~ INNERHALB DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN NICHT ZUGELASSEN