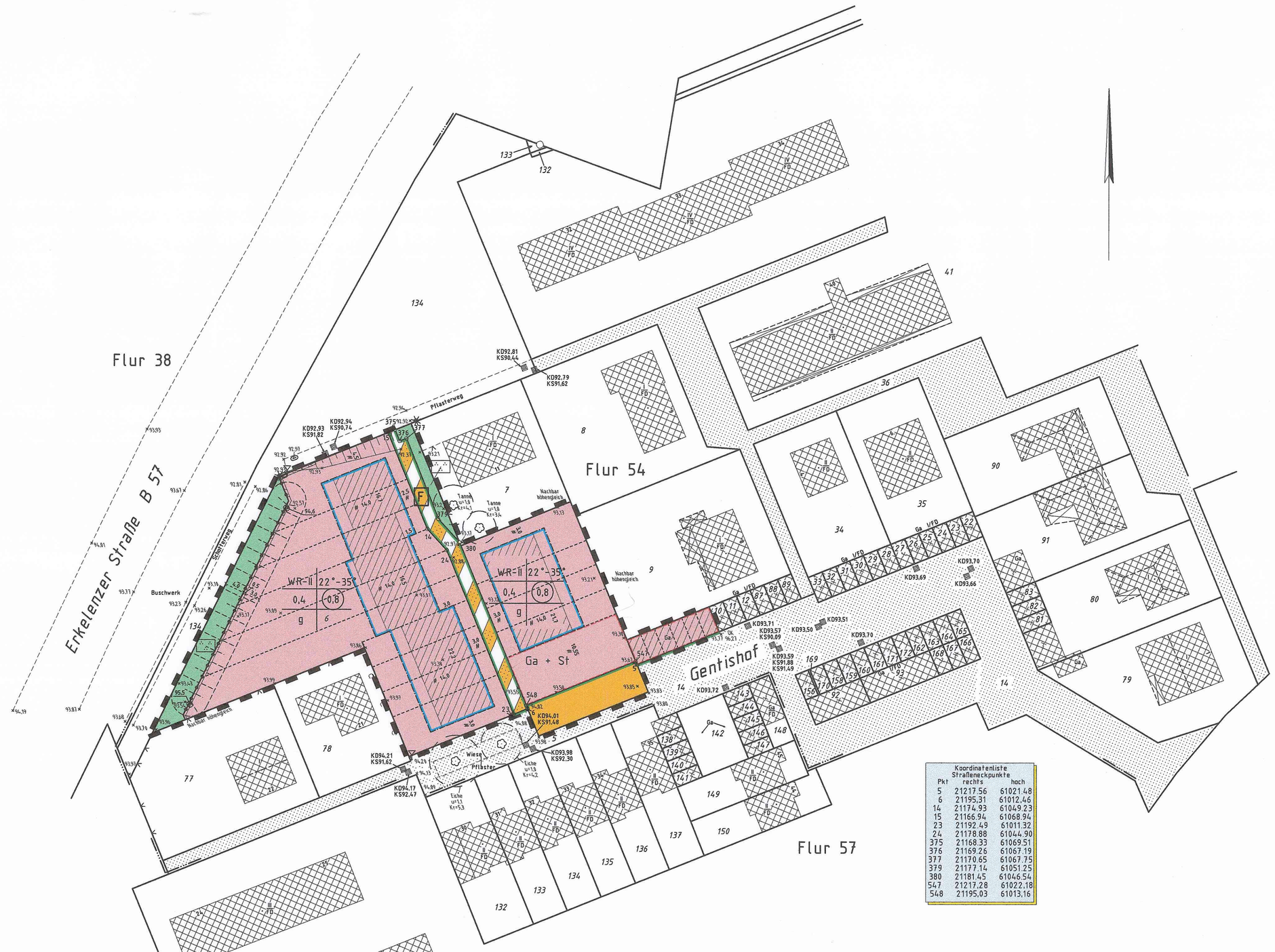


TEXTL. FESTSETZUNGEN:

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Reines Wohngebiet nach § 3 Baunutzungsverordnung
- Die gem.§3 Abs.3 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem.§1 Abs.6 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- §13 Baunutzungsverordnung (Räume für freie Berufe) bleibt davon unberührt.

1.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

1.2.1 Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 28 Abs. 5 BauNVO zulässig.

1.2.2 Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14(1) und § 23(5) BauNVO
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig im Sinne von § 14(1)BauNVO:
- Eingeschossige Gebäudeteile für Abfallbehälter, Fahrräder und Gartengeräte-/ Möbel bis zu 30cbm umbauten Raum. Diese Gebäude dürfen nicht unterkellert werden und dürfen keine Feuerstelle enthalten.

1.3 Flächen für Garagen und Stellplätze nach § 9(1), Nr.4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO

1.3.1 Garagen und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.4 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

1.4.1 Bezugspunkt
Bezugspunkt ist die an das Baugrundstück angrenzende Verkehrsfläche. Bei geneigtem Gelände ist die Höhe der Verkehrsfläche in Höhe der Mitte der überbauten Fläche als Bezugspunkt zu nehmen.

1.4.2 Gebäudehöhe
Die Traufhöhe wird mit TH6.40m über dem unter 1.4.1 beschriebenen Bezugspunkt festgesetzt.

1.4.3 Sockelhöhe
Die Sockelhöhe wird mit max. 0,5m über dem unter 1.4.1 beschriebenen Bezugspunk festgesetzt. Als Sockelhöhe ist die Höhe des fertigen Fußbodens (Oberkante) im Erdgeschoß anzusehen.

1.5 Pflanzgebote gemäß § 9 Abs.1 Ziff. 25a Bau GB

Die genauen Bepflanzungsmaßnahmen sind dem "Landschaftspflegerischer Begleitplan" zu entnehmen, der Bestandteil des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes ist.

2. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 BauONW, Fassung 7.März 1995**

2.1 Dachform, Dachneigung
Als Dachform werden geneigte Dächer in Form von Satteldächern festgesetzt. Für das gesamte Plangebief wird eine Dachneigung von 22°-35°festgesetzt.

2.1.1 Dachgestaltung
Dachüberstände dürfen am Ortgang, jeweils gemessen ab dem Hausgrund, maximal 0,50m und an der Traufe maximal 0,80m betragen. Dies gilt nicht für Terrassen- und Eingangsüberdachungen.
Es sind Schleppdachgauben, Flachdachgauben, Tonnendachgauben sowie Satteldachgauben zulässig.
Je Dachseite sind höchstens zwei Dachflächenfenster und je zwei Dachgauben zulässig.
Die Summe der Breiten aller Dachgauben darf maximal 1/3 der jeweiligen Trauflänge betragen. Die maximale Breite einer einzelnen Dachgaube wird mit 1.80m festgesetzt.
Zwischen zwei Dachgauben ist eine Dachfläche in einer Breite von mindestens 1.50m als Abstand einzuhalten.
Die Dachneigung der Dachgauben und Zwerchhäuser darf nicht größer als die Neigung des Hauptdaches sein. Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind nicht zulässig.

2.2 Versiegelung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nicht mehr als 10% versiegelt werden.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen, seitlichen Gebäudeaußenkanten bzw. der verlängerten Gebäudevorderkanten bis zur seitlichen Nachbargrenze. Die Vorgärten sind abgesehen von Hauswegen gärtnerisch zu gestalten.

2.4 Einfriedigungen
Einfriedungen, die an eine Verkehrsfläche grenzen, sind in einer Höhe von maximal 1m ausschließlich als lebende Hecken zulässig.
Hecken als Grundstückseinfriedungen müssen aus heimischen, standortgerechten Arten bestehen.
Einfriedigungen, die nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche stoßen, sind ebenfalls als lebende Hecken bis 1,0 m zulässig bzw. Maschendrahtzäune in gleicher Höhe.
Sichtschutzzäune sind nur zulässig in direktem Anschluß an die Bebauung.
Die max. Maße der Sichtschutzzäune beträgt 2,00m in der Höhe und 4,00m in der Länge.

3. **Nachrichtliche Übernahme**
Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III-B der Wassergewinnungsanlage Erkelenz-Mennekrath.

4. **Hinweise**

4.1 Der Planbereich liegt im Bereich der Auswirkungen des Braunkohletagebaus. Aufgrund der Sümpfungsmaßnahme kann es im Planbereich zu Bodensetzungen kommen.

Art der baulichen Nutzung
§9(1)Nr.1 BauGB und §1 (2) Nr. 3 u. § 4 BauNVO

WR Reines Wohngebiet (W R)

Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -

Maß der baulichen Nutzung
§9(1)Nr.1 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO

z.B. (0,8) Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen
§9(1) Nr.2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO

Baugrenze

g geschlossene Bauweise

Verkehrsflächen
§9(1) Nr.11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(F) Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung: Fußweg

Straßenverkehrsfläche

Sonstige Planzeichen
§9(1)Nr.4 BauGB, §9(7) BauGB, §9(1)22 BauGB

Erdwall
Pflanzsteine max. Höhe 1.0m über Oberkante Wall

95.5 max. Höhe Oberkante Wall

Begrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

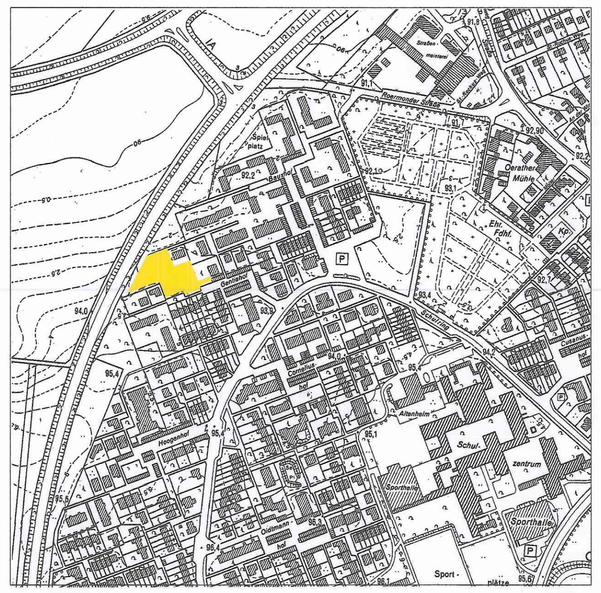
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 86 BauO NW und § 9 (4) BauGB

Dachneigung 22°-35°

Zeichenerklärung

Wohngebäude
Wirtschaftsgebäude
geplante Bebauung
geplante Grundstücksgrenze
offene Halle
Kanaldeckel
Zaun
Hecke
Baum Kronenradius maßstäblich
Laterne
Verkehrsschild
KD94.44 Kanaldeckelhöhe
KS92.38 Kanalsohlenhöhe
+93.67 Geländehöhe
Stromkasten
Hydrant
Flurgrenze



Übersicht
DGK 5.

Maßstab 1 : 5000

RECHTSBASIS:

Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung
Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört eine Begründung.

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind
- Straßenausbauplanung des Ingenieurbüros Gliemann und Hamacher
- landschaftspflegerischer Begleitplan vom Dipl. Ing. Herbert Stiegen
- Vorhaben- und Erschließungsplan des Architekturbüros HS Schreiters GmbH & CoKG

Der Ausschuß für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom 20.04.1999 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VI/1 aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde im Amtsblatt Nr.10 der Stadt Erkelenz vom 23.04.99 öffentlich bekanntgemacht.

Erkelenz, den 6.4.2000

gez. Jacobs gez. Küppers

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 des Baugesetzbuches am 23.04.99 schriftlich gebeten, zur Absicht der Stadt Erkelenz, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VI/1 aufzustellen, Stellung zu nehmen.

Erkelenz, den 12.4.2000

Der Bürgermeister
I.V.

gez. Schultheiß
Erster Beigeordneter

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 10 der Stadt Erkelenz vom 23.04.99 erfolgte am 04.05.99 die öffentliche Darlegung mit der Beiegenheit zur Äußerung sowie zur Erörterung der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VI/1 verfolgten Planziele gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches.

Erkelenz, den 12.4.2000

Der Bürgermeister
I.V.

gez. Schultheiß
Erster Beigeordneter

Der Ausschuß für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom 17.06.99 beschlossen, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VI/1 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich auszulegen.

Erkelenz, den 6.4.2000

gez. Jansen gez. Küppers

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. VI/1 hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 17 der Stadt Erkelenz vom 19.08.99 als Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 30.08.99 bis 01.10.99 mit Begründung öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.08.99 von der Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den 12.4.2000

Der Bürgermeister
I.V.

gez. Schultheiß
Erster Beigeordneter

Der Ausschuß für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom 30.11.99 beschlossen, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VI/1 mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 (beschränkt) des Baugesetzbuches öffentlich auszulegen.

Erkelenz, den 6.4.2000

gez. Jansen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. VI/1 hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 23 der Stadt Erkelenz vom 03.12.99 als Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 (beschränkt) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 10.12.99 bis 23.12.99 mit Begründung öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom von der Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den 12.4.2000

Der Bürgermeister
I.V.

gez. Schultheiß
Erster Beigeordneter

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. VI/1 ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 12. u. 00 mit Begründung als Satzung beschlossen worden.

Erkelenz, den 12.4.2000

gez. Mathissen

Der Satzungsbeschluß wurde gem. § 10 des Baugesetzbuches im Amtsblatt Nr. 10 der Stadt Erkelenz vom 14. 4. 00 öffentlich bekanntgemacht. Damit ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. VI/1 am 15. 4. 2000 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Erkelenz, den 25.4.2000

Der Bürgermeister
I.V.

gez. Schultheiß
Erster Beigeordneter

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der Städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Dipl.- Ing. Herbert Bommes
Dipl.- Ing. Ulrich Bommes
Öffentlich bestellte
Vermessungs-Ingenieure
Dahlener Straße 277
41239 Mönchengladbach

Ort: Mönchengladbach Datum: 23.3.2000

Bestand angefertigt nach amtlichen Unterlagen und örtlicher Aufnahme durch
Dipl.- Ing. Herbert Bommes
Dipl.- Ing. Ulrich Bommes
Öffentlich bestellte
Vermessungs-Ingenieure
Dahlener Straße 277
41239 Mönchengladbach
Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist und daß dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmt.

Mönchengladbach, den 23.3.2000
Öff. best.
Vermessungsingenieur

Dipl.- Ing. U. Bommes Ob.V.I.

STADT ERKELENZ

Az.:61 40 10.02.6/1

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VI / 1 " Gentishof"
STADTBEZIRK: ERKELENZ - Mitte

Gemarkung Erkelenz
Flur 54

Maßstab 1 : 500

.Ausfertigung