RECHTSBASIS

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekannt- machung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786) in der zum Zeitpunkt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung** - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (**Landesbauordnung** - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV.NRW.2018.S.421) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 19.02.2019 gemäß § 2 Abs.1 Baugesetzbuch beschlossen den Bebauungsplan Nr. XV "In Katzem/ Buschstraße", Erkelenz-Katzem aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 8 der Stadt Erkelenz vom 01.03.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Erkelenz, den 05.01.2021
Ausschussvorsitzender

gez.
Jürgen Simon

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 03.12.2019 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. XV "In Katzem/Buschstraße", Erkelenz-Katzem mit Begründung gemäß § 13 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen.

Erkelenz, den 05.01.2021
Ausschussvorsitzender

gez.
Jürgen Simon

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. XV "In Katzem/ Buschstraße", Erkelenz-Katzem hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 28 der Stadt Erkelenz vom 06.12.2019 in der Zeit vom 16.12.2019 bis 17.01.2020 mit Begründung nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegender umweltbezogener Stellungnahmen öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 13.12.2019 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den 05.01.2021
Der Bürgermeister
in Vertretung

gez.
Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 24.06.2020 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. XV "In Katzem/Buschstraße", Erkelenz-Katzem mit Begründung erneut gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 a Abs. 3 Satz 2 und 3 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen.

Erkelenz, den 06.01.2021
Der Bürgermeister

gez.
Stephan Muckel

Der Bebauungsplan Nr. XV "In Katzem/ Buschstraße", Erkelenz-Katzem hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 25 der Stadt Erkelenz vom 21.08.2020 als Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 a Abs. 3 Satz 2 und 3 Baugesetzbuch in der Zeit vom 31.08.2020 bis 11.09.2020 mit Begründung erneut öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 24.08.2020 von der erneuten öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den 05.01.2021
Der Bürgermeister
in Vertretung

gez.
Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. XV "In Katzem/ Buschstraße", Erkelenz-Katzem ist gemäß § 10 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 16.12.2020 mit der Begründung als Satzung beschlossen worden.

Erkelenz, den 06.01.2021
Der Bürgermeister

gez.
Stephan Muckel

Der Satzungsbeschluss des Rates wurde im Amtsblatt Nr. 2 der Stadt Erkelenz vom 15.01.2021 öffentlich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. XV "In Katzem/ Buschstraße", Erkelenz-Katzem gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Kraft.

Erkelenz, den 15.01.2021
Der Bürgermeister
in Vertretung

gez.
Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Die Planunterlagen stimmten mit der amtlichen Katasterkarte vom 28.06.2019 überein. Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Erkelenz, den 26.11.2020

gez.
Dipl.-Ing. Gerhard Helfer
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

BEARBEITUNG

RAUM PLAN

Büro für Architektur Stadt und Umweltplanung
Lüttícherstraße 10-12
52064 Aachen

Telefon: 0241 - 73389
Telefax: 0241 - 709646
info@raumplan-aachen.de
www.raumplan-aachen.de

Textliche Festsetzungen

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
In den mit WA festgesetzten Bereichen sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

1.2.1 In den mit MD 1 und MD 2 festgesetzten Bereichen sind die gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen
– Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

1.2.2 In den mit MD 1 und MD 2 festgesetzten Bereichen sind Betriebe mit Tierhaltung bis max. 1GV (Großvieheinheit) je vollen 250 m² Grundstücksfläche gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 8 BauNVO zulässig.

1.2.3 In den mit MD 2 festgesetzten Bereichen sind gemäß §1 Abs. 5 und 8 BauNVO Wohngebäude und Wohnungen nur ausnahmsweise unter folgenden Voraussetzungen zulässig,
– zur Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes eines landwirtschaftlichen Betriebes,
– das Vorhaben dient der zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
– die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt.

1.2.4 In den mit MD 3 festgesetzten Bereichen sind die gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen
– Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2.5 In den mit MD 3 festgesetzten Bereichen sind die gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen
– Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

1.2.6 In den mit MD 3 festgesetzten Bereichen sind Betriebe mit Tierhaltung nicht zulässig. Eine Tierhaltung ist nur zur Selbstversorgung und zu Freizeitzwecken gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO zulässig.

1.2.7 In den mit MD 1, MD 2 und MD 3 festgesetzten Bereichen sind die gemäß §5 Abs.2 BauNVO zulässigen Nutzungen
– Tankstellen
gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig und die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen
– Vergnügungsstätte
gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO durch die Grundflächenzahl als Höchstmaß festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO durch die Geschossflächenzahl als Höchstmaß festgesetzt.

2.3 Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 16 Abs. 4 BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO durch die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß oder zwingend gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Als Vollgeschoss gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Neben den zulässigen Vollgeschossen ist auch ein weiteres Geschoss zulässig, wenn es nach landesrechtlichen Vorschriften kein Vollgeschoss ist. Dieses Geschoss ist nur mit allseitig gleich geneigten Dächern zulässig. Gegenüber Außenwänden zurückgesetzte oberste Geschosse sind nicht zulässig.

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN gem. § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO

3.1 Baulinien gem. § 23 Abs. 2 BauNVO
Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß sowie eine Überschreitung der Baulinie durch notwendige Treppenanlagen ist gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO zulässig.

3.2 Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
In den mit WA und MD 3 festgesetzten Bereichen ist eine Überschreitung der hinteren Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, Vorbauten und Wintergärten in einer Tiefe von bis zu 3,00 m und einer Breite von bis zur Hälfte der Gebäudebreite des Hauptbaukörpers gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 Abs. 4 BauGB u. § 89 Abs. 2 BauO NW

1. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
gem. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW

1.1 Dachformen
Dächer sind als allseitig gleich geneigte Dächer in Form von Sattel- und Walmdächern mit einer Dachneigung von 25 bis 47 ° zulässig. Dächer mit Krüppelwalmdach sind zulässig, wenn die Höhe der Abwalmung in der senkrechten Projektion zur Wand gemessen maximal ein Drittel der Höhe des Giebeldreiecks (Differenz aus First- und Traufhöhe) beträgt. Abweichend von Satz 1 und 2 sind Garagen, Carports und Nebenanlagen, die mindestens 3,00 m hinter die vordere, der Verkehrsfläche zugewandten Bauflucht des Hauptbaukörpers zurücktreten sowie nicht straßenseitig orientierte Gebäude auch mit geringerer Dachneigungen bzw. mit Flachdächern zulässig.

1.2 Dachaufbauten
Dachgauben und Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von maximal 3,00 m zulässig. Die Summe ihrer Breiten darf einschließlich untergeordneter Bauteile (Punkt 1.3) 50 % der Gebäudebreite der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Straßenseitig orientierte Dacheinschnitte sind unzulässig.

Der höchste Punkt einer Dachgaube oder eines Dacheinschnittes hat vom First einen Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten, maßgebend ist das eingedeckte Dach. Der Abstand einer Dachgaube oder eines Dacheinschnittes zur nächstgelegenen Giebelwand (Außenkante) muss mindestens 1,50 m betragen. Zwischen einer Dachgaube oder einem Dacheinschnitt und/oder untergeordneten Bauteilen (Punkt 1.3) ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Dachgauben und Dacheinschnitte, die sich auf ein und demselben Gebäude befinden, sind in einer Ebene anzuordnen. Auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35 ° sind Dachgauben und Dacheinschnitte unzulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte in zwei Dachebenen sind unzulässig.

1.3 Untergeordnete Bauteile
Untergeordnete Bauteile, die sich unmittelbar aus der Fassade entwickeln (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser oder Erker) sind bis zu einer Breite von maximal 5,00 m zulässig. Die Summe der Breiten der untergeordneten Bauteile (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser oder Erker) darf einschließlich Dachaufbauten 50 % der Gebäudebreite der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur nächstgelegenen Giebelwand muss mindestens 1,50 m betragen. Auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35 ° sind Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser unzulässig.

1.4 Dachüberstände
In den mit MD 1 festgesetzten Bereichen sind Dachüberstände an der Traufseite einschließlich der Dachrinne in einer Breite von maximal 0,50 m und am Ortgang in einer Breite von maximal 0,30 m zulässig. In den mit MD3 festgesetzten Bereichen sind Dachüberstände an der Traufseite einschließlich Dachrinne in einer Breite von maximal 1,00 m und am Ortgang in einer Breite von maximal 0,50 m zulässig. Maßgebend ist die horizontale Linie senkrecht gemessen von der Außenkante der Außenwand bis zur unteren Abschlusskante des Daches.

1.5 Dacheindeckungsmaterialien
Dacheindeckungsmaterialien geneigter Dächer sind nur in Form von anthrazitfarbenen bzw. roten bis dunkelbraunen Dachbausteinen zulässig. Glänzende Dachbausteine sind unzulässig. Begrünte Dächer, Photovoltaik und solar thermische Anlagen sind zulässig. Abweichend von Satz 1 sind für Dachflächen von Dachaufbauten sowie von untergeordneten Bauteilen auch andere Dacheindeckungen zulässig. Dachflächen geneigter Dächer sind in Material, Form und Farbe einheitlich einzudecken.

1.6 Fassadenmaterialien
In den mit WA, MD 1 und MD 3 festgesetzten Bereichen sind für die Fassadenoberflächen der Außenwände von Gebäuden ausschließlich zulässig:
– Nicht glänzendes Ziegel- und Klinkermauerwerk, in dem der Farbton Rot überwiegt, hiervon abweichende Farbtöne, in denen die Farbe Braun überwiegt, können als Abweichungen im Sinne des §69 BauO NRW zugelassen werden,
– weiß geschlämmtes Ziegel- und Klinkermauerwerk.

In den mit WA und MD 3 festgesetzten Bereichen sind zudem zulässig: Putz in der Farbe Weiß sowie in den abgetönten Farben Gelb, Ocker, Rot und Braun sowie Fachwerkfassaden.

Die Fassadenoberflächen von Garagen und Nebenanlagen sind in Form, Farbe und Material auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

1.7 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen haben sich in Material, Form und Farbe der Gestaltung der baulichen Anlagen einzufügen. Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sowie anderen Lichteffekten sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss bis maximal Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses in einer Größe von maximal 2,00 m² Abwicklungsfläche zulässig. Werbeanlagen sind nur an den der öffentlichen Straßenseite zugewandten Grundstücks- und Gebäudeseiten zulässig.

2. GESTALTUNG FREIFLÄCHEN gem. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NW

2.1 Vorgärten
Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen der der Straßenbegrenzungslinie und der Straßenverkehrsfläche zugewandten Gebäudeaußenkante bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche ausschlaggebend, von welcher die bauliche Anlage erschlossen wird.

Die Vorgärten sind auf mindestens 30 % ihrer Fläche wasseraufnahmefähig zu belassen, zu bepflanzen oder herzustellen, zu begrünen und so zu unterhalten.

2.2 Einfriedungen
Einfriedungen außerhalb der Vorgärten, die an öffentliche Verkehrsflächen oder sonstige öffentliche Flächen grenzen und Einfriedungen der Grundstücke mit festgesetzten Grünflächen, sind ausschließlich als lebende Hecken oder Gehölzpflanzungen gemäß Pflanzliste bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m, auch in Verbindung mit einem transparenten Zaun (Maschendrahtzaun oder Vergleichbares), zulässig.

III. KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN

1. Baugrund

Für die gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichneten Flächen sind unter Umständen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen zu treffen. Die gekennzeichnete Fläche weist humoses Bodenmaterial auf, bei deren Bebauung gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

2. Bergbau

Für die gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB gekennzeichnete Fläche gilt, dass unterhalb der Bergbau umgeht oder die Fläche für den Abbau von Mineralien bestimmt ist. Für die Bebauung sind gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Die Bezirksregierung Arnsberg empfiehlt die Einschaltung eines Sachverständigen zur Einschätzung der bergbaulichen Verhältnisse.

IV. HINWEISE

1. Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlentagebau bedingten Grundwasserbeeinflussung. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

2. Baudenkmale

Die Baudenkmale sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Ein Bauvorhaben in der Nachbarschaftzu einem Baudenkmal erfordert gemäß § 9 DSchG NRW einer Abstimmung mit den zuständigen Denkmalbehörden und einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

3. Bodendenkmale

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut oder gärtnerisch genutzt. Eine Prospektion zur systematischen Untersuchung auf Bodendenkmäler wurde daher nicht durchgeführt. Es wird vermutet, dass bei Gründungsarbeiten archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit zu Tage treten. Es wird aus diesem Grunde eine Auflage zum Schutz der Belange des Bodenschutzes im bauaufsichtlichen Verfahren bei der Durchführung von Bauvorhaben, auf bisher unbebauten Flächen, aufgenommen.

Es wird generell ausdrücklich auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen. Danach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland empfiehlt, dass durch den jeweiligen Vorhabenträger für erforderliche Erdeingriffe, welche im Zuge einer Nachfolge- und ergänzenden Bebauung erforderlich werden können, eine enge Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu veranlassen ist.

Ein Verstoß gegen die Meldepflicht wird mit einem Bußgeld geahndet (§ 41 DSchG NW).

4. Kampfmittel

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und wurde nicht systematisch auf Kampfmittel untersucht. Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben und Schützenloch).

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das *Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung* auf der Internetseite des KBD.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Dazu ist ebenfalls das Formular *Antrag auf Kampfmittel* zu verwenden.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der KBD zusätzlich eine Sicherheitsdetektion (s. Internetseite des KBD *Merkblatt für Baugrundeingriffe*).

Weiter Informationen sind der folgenden Internetseite zu entnehmen:https://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp

Zeichnerische Festsetzungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO und der PlanZV 90

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 19 BauNVO

z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
z.B. (0,6) Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
z.B. (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB i.V.m. §§ 16 - 19, 22 - 23 BauNVO

o offene Bauweise
g geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze

4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen einschließlich Vereinsheim

5. VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen / Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fußgängerbereich / Fußweg
W Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

6. GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

P Private Grünflächen
Haus-/Nutzgärten und dienende Nebenanlagen

7. SONSTIGE ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, unter denen Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Maße und Arten von Nutzungen
D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
verlassene Tagesöffnung des Bergbaus

Pflanzliste

Heckenpflanzen / Sträucher bis 2,00 m Höhe

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Pracht-Spiere	Spiraea vanhouttei
Rotbuche	Fagus silvatica

Stadt Erkelenz

Bebauungsplanes Nr. XV "In Katzem/Buschstraße", Erkelenz-Katzem

Gemarkung: Lövenich
Flur: 33, 34, 35

0 5 10 25 50 100
M 1:1.000