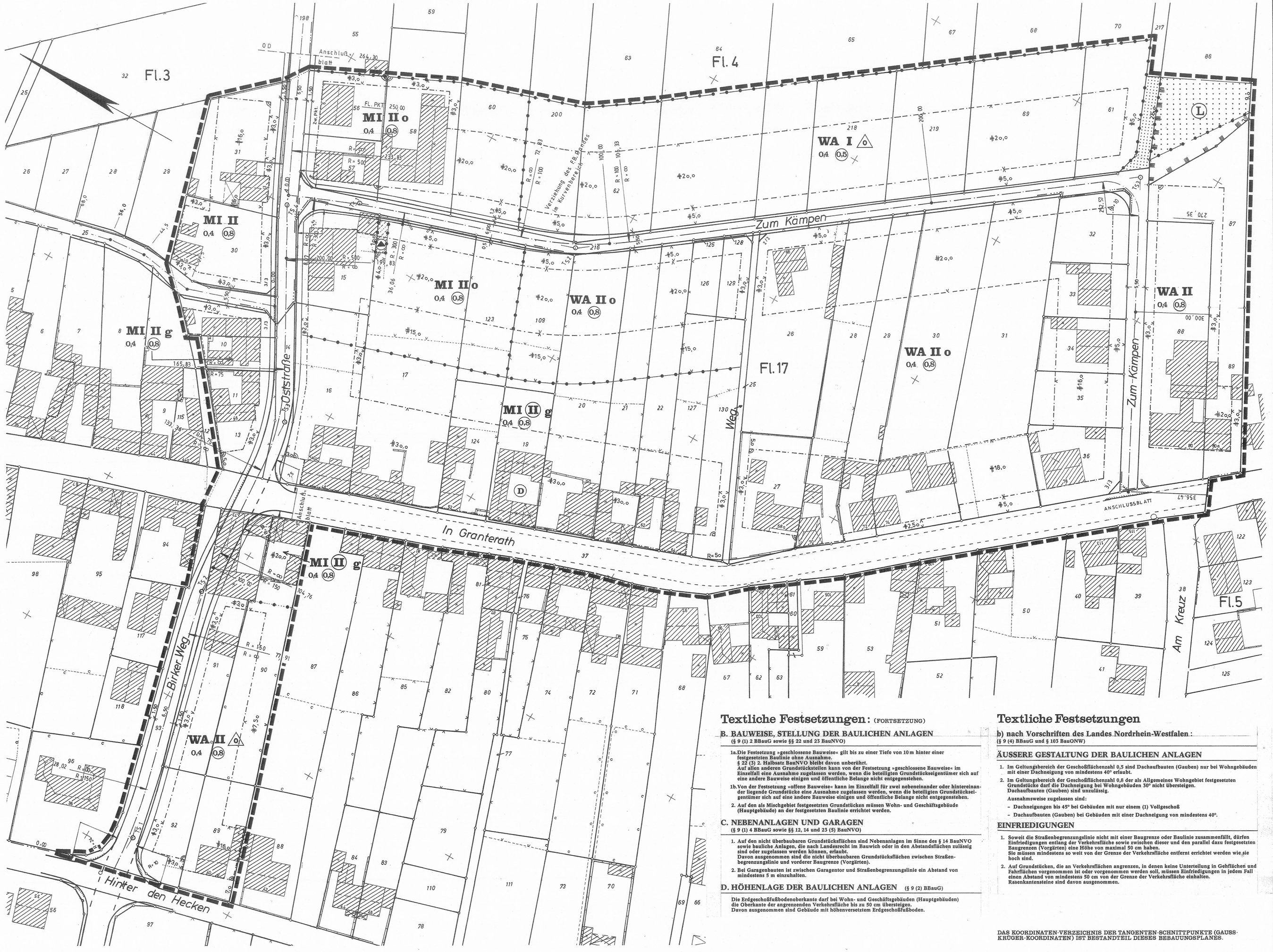

Erläuterung der zeichnerischen Festsetzungen:

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

MI	MISCHGEBIET	0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL
WA	ALLGEM. WOHNGEBIET	z.B. (0,8)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
		z.B. II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
		(II)	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND

BAULINIE, BAUGRENZE, BAUWEISE

	BAULINIE	o	OFFENE BAUWEISE
	BAUGRENZE	g	GESCHLOSSENE BAUWEISE
		△ o	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

VERKEHRSFLÄCHEN ETC.

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE	BEGRENZUNGSLINIE DER STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DIESES PLANES	
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	FLÄCHE F.D. LANDWIRTSCHAFT (WIRTSCHAFTSWEG)
FLÄCHE F. VERSORGUNGSANL. (TRAFOSTATION)	FLÄCHE FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

Erläuterung der Bestandskarte:

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	FLURGRENZE

Hinweise:

(D) BAUDENKMAL

Für das Plangebiet besteht die Gefahr von Bodensenkungen als Folge der Grundwasserabsenkungen, die durch den Braunkohlenabbau in den östlich der Stadt Erkelenz liegenden Gebieten verursacht werden.

Nachrichtliche Übernahmen:

(L) LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet liegt teilweise im Schutzbereich 2 der von der Deutschen Bundespost betriebenen Kurzwellen-Funkstelle Baal.

Kennzeichnung:

Das Plangebiet liegt über Grubenfeldern, die auf Steinkohle verliehen sind.

Textliche Festsetzungen

a) nach Vorschriften des Bundes:

A. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) 1 BBauG sowie §§ 1 (6), 4, 6 und 17 (5) BauNVO)

1. Die nach § 4 (3) 1 – 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil dieser Änderung und Erweiterung.
2. Es sind nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
3. Im Geltungsbereich der Geschoßflächenzahl 0,5 kann im Einzelfall von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden, wenn
   - die Traufe des Gebäudes nicht höher als 3,50 m über angrenzendem Gelände liegt,
   - die Dachneigung des Gebäudes mindestens 40° beträgt und
   - die festgesetzte Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

FORTSETZUNG LINKS UNTEN

ÜBERSICHT — MASSTAB 1:5000

Textliche Festsetzungen: (FORTSETZUNG)

B. BAUWEISE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 (1) 2 BBauG sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

1a. Die Festsetzung »geschlossene Bauweise« gilt bis zu einer Tiefe von 10 m hinter einer festgesetzten Baulinie ohne Ausnahme.
§ 22 (3) 2. Halbsatz BauNVO bleibt davon unberührt.
Auf allen anderen Grundstücksteilen kann von der Festsetzung »geschlossene Bauweise« im Einzelfall eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die beteiligten Grundstückseigentümer sich auf eine andere Bauweise einigen und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

1b. Von der Festsetzung »offene Bauweise« kann im Einzelfall für zwei nebeneinander oder hintereinander liegende Grundstücke eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die beteiligten Grundstückseigentümer sich auf eine andere Bauweise einigen und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

2. Auf den als Mischgebiet festgesetzten Grundstücken müssen Wohn- und Geschäftsgebäude (Hauptgebäude) an der festgesetzten Baulinie errichtet werden.

C. NEBENANLAGEN UND GARAGEN

(§ 9 (1) 4 BBauG sowie §§ 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 im Bauwich oder 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 m einzuhalten.

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

Die Erdgeschoßfußbodenoberkante darf bei Wohn- und Geschäftsgebäuden (Hauptgebäuden) die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche bis zu 50 cm übersteigen.
Davon ausgenommen sind Gebäude mit höhenversetztem Erdgeschoßfußboden.

Textliche Festsetzungen

b) nach Vorschriften des Landes Nordrhein-Westfalen:

(§ 9 (4) BBauG und § 103 BauONW)

ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

1. Im Geltungsbereich der Geschoßflächenzahl 0,5 sind Dachaufbauten (Gauben) nur bei Wohngebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 40° erlaubt.
2. Im Geltungsbereich der Geschoßflächenzahl 0,8 der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Grundstücke darf die Dachneigung bei Wohngebäuden 30° nicht übersteigen.
   Dachaufbauten (Gauben) sind unzulässig.
   Ausnahmsweise zugelassen sind:
   - Dachneigungen bis 45° bei Gebäuden mit nur einem (1) Vollgeschoß
   - Dachaufbauten (Gauben) bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 40°.

EINFRIEDIGUNGEN

1. Soweit die Straßenbegrenzungslinie nicht mit einer Baugrenze oder Baulinie zusammenfällt, dürfen Einfriedigungen entlang der Verkehrsfläche sowie zwischen dieser und den parallel dazu festgesetzten Baugrenzen (Vorgärten) eine Höhe von maximal 50 cm haben.
   Sie müssen mindestens so weit von der Grenze der Verkehrsfläche entfernt errichtet werden wie sie hoch sind.
2. Auf Grundstücken, die an Verkehrsflächen angrenzen, in denen keine Unterteilung in Gehflächen und Fahrflächen vorgenommen ist oder vorgenommen werden soll, müssen Einfriedigungen in jedem Fall einen Abstand von mindestens 50 cm von der Grenze der Verkehrsfläche einhalten.
   Rasenkantensteine sind davon ausgenommen.

DAS KOORDINATEN-VERZEICHNIS DER TANGENTEN-SCHNITTPUNKTE (GAUSS-KRÜGER-KOORDINATEN) IST BESTANDTEIL DIESES BEBAUUNGSPLANES.

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).
3. Verordnung zur 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21.04.1970.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung**) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl.I S. 1763).
Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 (BGBl.I S. 21) und §103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (**Landesbauordnung**) in der Fassung vom 27.01.1970 (GV.NW. S. 96).

Zu diesem Bebauungsplan gehören eine Begründung ~~und ein Grundstücksverzeichnis~~.
Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist der Straßenausbauplan des Ingenieurbüros Hoppe, Aldenhoven.

Hoppe, Aldenhoven

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom 26.06.1984 gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes beschlossen, den Bebauungsplan Nr. II „Oststraße" Bezirk Granterath zu ändern.
Diese Änderung erhielt die Bezeichnung
1. Änderung
Der Änderungsbeschluß wurde im Amtsblatt Nr. 18 der Stadt Erkelenz vom 29.06.1984 öffentlich bekanntgemacht.

Erkelenz, den 22.08.1984

gez. Stein gez. Franzen gez. Jansen

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes am 06.06.1984 schriftlich gebeten, zur Absicht der Stadt Erkelenz, den Bebauungsplan Nr. II „Oststraße" zu ändern, Stellung zu nehmen.

Erkelenz, den 22.08.1984

Der Stadtdirektor
i.V.
gez. Eschmann
Techn. Beigeordneter

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 15 der Stadt Erkelenz vom 01.06.1984 erfolgte am 06.06.1984 die öffentliche Darlegung der mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II „Oststraße" verfolgten Planziele gemäß § 2a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes.
Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 15 der Stadt Erkelenz vom 01.06.1984 war am 06.06.1984 Gelegenheit gegeben zur Äußerung sowie zur Erörterung der Planziele gemäß § 2a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes.

Erkelenz, den 22.08.1984

Der Stadtdirektor
i.V.
gez. Eschmann
Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom 26.09.1984 beschlossen, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II „Oststraße" mit Begründung öffentlich auszulegen.

Erkelenz, den 27.09.1984

gez. Stein gez. Franzen gez. Jansen

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. II „Oststraße" hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 27 der Stadt Erkelenz vom 28.09.1984 als Entwurf gemäß § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 15.10.1984 bis 16.11.1984 mit Begründung öffentlich ausgelegen.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.09.1984 von der Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den 19.12.1984

Der Stadtdirektor
i.V.
gez. Eschmann
Techn. Beigeordneter

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II „Oststraße" ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 19.12.1984 als Satzung beschlossen worden.
Als Satzung beschlossen wurden gleichzeitig die Festsetzungen, die gemäß §103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Bestandteil dieser Änderung sind.

Erkelenz, den 08.01.1985

gez. Stein gez. Franzen gez. Jansen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II „Oststraße" ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes am 14.03.1985 unter dem Aktenzeichen 35.2.2-4911-2022/85 genehmigt worden.

Köln, den 14.03.1985

Der Regierungspräsident
i. A.
gez. Freitag

Die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 103 BauO NW, deren Vorschriften in diesen Bebauungsplan aufgenommen worden sind, wurde unter dem Az. 63-60-11-E/130 am heutigen Tage genehmigt.

Heinsberg, den 11.06.1985

Der Oberkreisdirektor
~~i. A.~~
gez. Dr. Esser

Die Genehmigung des Regierungspräsidenten wurde gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt Nr. 21 der Stadt Erkelenz vom 28.06.1985 öffentlich bekanntgemacht. Bekanntgemacht wurde gleichzeitig die Genehmigung des Oberkreisdirektors Heinsberg.
Damit ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II „Oststraße" am 29.06.1985 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Erkelenz, den 01.07.1985

Der Stadtdirektor
i. V.
gez. Eschmann
Techn. Beigeordneter

Die Planunterlage stimmt mit der amtlichen Katasterkarte überein.
Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

M'Gladbach 2, den 03.07.1984

gez. Rossié
Öff. best. Verm. Ing.

STADT ERKELENZ

Dezernat IV-A Az.: 61 26 07.02(1)

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. II „Oststraße" Stadtbezirk Granterath

Gemarkung Granterath
Flur 3, 4 und 17

Maßstab 1:500

. Ausfertigung