

Oerather Mühlenfeld West

Bauen, Entwässerung, Gestaltung

**ERK
EL
ENZ**



**Sie wohnen zur
Miete?**

Bitte geben Sie die
Broschüre der
Person, in deren
Eigentum Sie
leben!

Impressum

Herausgegeben von:

Stadt Erkelenz | Johannismarkt 17 | 41812 Erkelenz

Telefon: 02431 85 0 | E-Mail: info@erkelenz.de | www.erkelenz.de

Verantwortlich für den Inhalt: Bürgermeister Stephan Muckel

Redaktion, Gestaltung: Stadt Erkelenz

Druck: onlineprinters.de

Fotos:

Titelseite: Christian Sell, CopterCam AG/ Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz

alle anderen Fotos: Adobe Stock

Bei den Fotos wurden bewusst Beispielfotos ausgewählt.

Alle abgebildeten Positiv- und Negativbeispiele sind im Oerather Mühlenfeld West durch die Bauaufsicht festgestellt und dokumentiert worden.

Im Oerather Mühlenfeld West

Regelungen für Vorgärten und mehr

Vielen Dank, dass Sie sich dazu entschieden haben, im Oerather Mühlenfeld West Wurzeln zu schlagen! Egal, ob im Eigenheim oder in einem Mietobjekt: Sie gestalten Tag für Tag das Leben in diesem Wohnviertel.

Die Stadt Erkelenz bietet dafür den passenden Rahmen und hat das Wohngebiet für Sie entwickelt.

Grundlage ist ein Bebauungsplan, in dem unter anderem Regelungen für den Bau von Häusern und die Vorgartengestaltung festgehalten sind.

Bei einer Begehung hat die städtische Bauaufsicht festgestellt, dass die Vorgaben des Bebauungsplans in einigen Fällen nicht oder nicht vollumfänglich eingehalten wurden. Mit dieser Broschüre möchte die Stadt Erkelenz Sie deshalb freundlich auf die geltenden Regelungen hinweisen. Bitte überprüfen Sie, ob Sie den Gestaltungsrahmen, der für Ihr Baugebiet gilt, umgesetzt haben.

Sofern Sie die Vorgaben bereits vollständig umgesetzt

haben, besteht für Sie selbstverständlich kein weiterer Handlungsbedarf. Wenn Sie jedoch feststellen, dass Ihre Gestaltung nicht den Vorgaben entspricht, werden Sie hiermit darum gebeten, zeitnah entsprechende bauliche und/oder gestalterische Veränderungen umzusetzen.

Die Stadt Erkelenz beabsichtigt, in den bereits fertiggestellten Bereichen im Sommer 2027 erneute Kontrollen vorzunehmen. In den übrigen Bereichen werden die Kontrollen nach entsprechendem Baufortschritt erfolgen.

Erklärtes Ziel der Stadt Erkelenz ist es, ordnungsbehördliche Verfahren möglichst zu vermeiden.

Auf den folgenden Seiten erhalten Sie deshalb zunächst umfassende Informationen und eine detaillierte Übersicht über die geltenden Regelungen.

Wir danken Ihnen herzlich für Ihre Mitwirkung und freuen uns darauf, gemeinsam mit Ihnen ein lebenswertes Wohnumfeld zu gestalten.

Bebauungsplan 02.3/2 Oerather Mühlenfeld West

Grundsätze für die Gestaltung von Flächen

Warum gibt es Bebauungspläne?

Durch Bebauungspläne werden Baurechte ermöglicht. Sie beschreiben, wie Grundstücke in einem bestimmten Gebiet genutzt und bebaut werden dürfen. So sorgt das städtische Planungs- und Bauaufsichtsamt nicht nur für die Gestaltung eines attraktiven Ortsbildes, sondern stellt auch die Einhaltung der Vorschriften zum Klima-, Natur- und Hochwasserschutz aus verschiedenen Gesetzen, unter anderem der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen, sicher.

Wie werden Bebauungspläne beschlossen?

Ein Bebauungsplan wird von der Kommune aufgestellt und als Satzung beschlossen. Bevor dies geschieht, werden verschiedene Fachbehörden beteiligt und die Öffentlichkeit erhält die Möglichkeit, den Plan einzusehen und Anregungen oder Einwände einzubringen. Anschließend prüft die Kommune alle Stellungnahmen und wägt die unterschiedlichen Interessen gegeneinander ab. Erst danach beschließt der Rat der Stadt den Bebauungsplan.

Mit seiner Bekanntmachung wird er rechtsverbindlich und gilt für alle Grundstücke im festgelegten Gebiet.

Wo finde ich den Bebauungsplan?



*Vollständiger
Bebauungsplan*



*1. Änderung des
Bebauungsplans*



*2. Änderung des
Bebauungsplans*

Gestaltung von Freiflächen gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 5 Bauordnung NRW

*Das ist ein
Auszug aus
dem Bebau-
ungsplan*

Vorgärten

Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen 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 oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und so zu unterhalten.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (sog. „Schottergärten“), sind unzulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen sind im Bereich der Vorgärten ausschließ-

lich als lebende Hecke oder Gehölzbepflanzung bis zu einer Höhe von maximal 1,20 Metern, auch in Verbindung mit einem transparenten Zaun (Maschendrahtzaun oder Vergleichbares) zulässig.

Einfriedungen außerhalb der Vorgärten, die an öffentliche Verkehrsflächen oder sonstige öffentliche Flächen, öffentliche Grünflächen, Flächen für Maßnahmen nach § 9 Abs. 20 BauGB, Flächen für die Landwirtschaft, grenzen, sind ausschließlich als lebende Hecken oder Gehölzpflanzung bis zu einer Höhe von maximal 2,00 Metern, auch in Verbindung mit einem transparenten Zaun (s.o.), zulässig.

Abfallbehälter und Mülltonnen

Abfallbehälter, Mülltonnen und Mülltonnenbehälter außerhalb von Gebäuden sind derart mit heckenartigen Pflanzungen zu umstellen oder in mit Rank- oder Kletterpflanzen einzugrünenden Schränken einzuhausen, dass sie von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.

Wenn es regnet:

Versiegelung und Entwässerung

Im Zuge des Ausbaus Ihres Wohngebiets prüft die Stadt Erkelenz auch die ordnungsgemäße und satzungskonforme Grundstücksentwässerung.

Wie Grundstücke entwässert werden müssen, entnehmen Sie dem Bebauungsplan.

Grundstücksentwässerung: das müssen Sie beachten

Bitte beachten Sie, dass Sie Niederschlag, der auf Ihre privaten Flächen fällt, nicht über öffentliche Flächen - zum Beispiel Bürgersteige oder Straßen - entwässern dürfen.

Alle Ihre befestigten Flächen, auf denen Regenwasser anfällt - auch Terrassen, Stellflächen, Schotterflächen und Einfahrten - müssen Sie für die Entwässerung unterirdisch an die öffentliche Kanalisation anschließen.

Das ist in §§ 10, 11 und 12 der Entwässerungssatzung der Stadt Erkelenz in Verbindung mit §§ 44 ff. des Landes-

wassergesetzes so geregelt.

So tragen Sie dazu bei, dass bei Starkregen weniger Niederschlag über die Straße abläuft und Ihr Wohngebiet besser vor Hochwasser geschützt ist.

Versehen Sie unter anderem Ihre Einfahrts- und Stellbereiche zum Beispiel mit einer Systemrinne und schließen diese ordnungsgemäß an Ihre Grundstücksentwässerung an.

Mitteilen: Änderung von befestigten Flächen

Weiter weist die Stadt Erkelenz Sie darauf hin, dass Sie gemäß § 22 der Entwässerungssatzung Änderungen der Niederschlagsflächen unaufgefordert schriftlich mitteilen müssen.

Nutzen Sie hierzu gerne den Erhebungsbogen zur Ermittlung der Gebührentatbestände im Serviceportal der Stadt Erkelenz.



Versiegelung

So berechnen Sie Ihre versiegelte Fläche

Sie dürfen nur einen bestimmten Anteil Ihres Grundstücks versiegeln. Zur Gesamtfläche Ihres Grundstücks zählen die bebauten Flächen, der Garten und Ihr Vorgarten. Welche Regelungen darüber hinaus zur anteiligen Versiegelung Ihres Vorgartens gelten, finden Sie auf Seite 5.

So ermitteln Sie die maximal zulässige versiegelte Fläche Ihres Grundstücks:
 $\text{Grundstücksgröße} \times \text{Grundflächenzahl (GRZ)} = \text{zulässige versiegelte Fläche}$

Die Grundflächenzahl entnehmen Sie dem Bebauungsplan, Festsetzungstabelle zu I. Planungsrechtliche Festsetzungen. Für Ihr Baugebiet gelten mehrere Tabellen, die hier ausschnittsweise zusammengeführt sind. Scannen Sie den QR-Code „vollständiger Bebauungsplan“. Öffnen Sie die Dateien Rechtspläne, um herauszufinden, in welchem Bereich (WA) Ihr Grundstück liegt.

Allgemeines Wohngebiet (WA)	Grundflächenzahl (GRZ)
WA 1	0,3
WA 2	0,4
WA 3	0,4
WA 4	0,5
WA 5	0,5



Was ist eine versiegelte Fläche?

Zu einer versiegelten Fläche zählen Gebäude, Garagen und ausdrücklich jede gepflasterte Fläche - unabhängig von ihrer Wasserdurchlässigkeit - sowie Schotterflächen.

„Unter einer befestigten Fläche ist jede von der natürlichen Beschaffenheit abweichende Verdichtung zu verstehen. Dazu gehören z.B. auch Ökopflaster; Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster und verdichtete Kiesflächen.“ - aus einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 21. März 1997

Vorgärten, Einfahrten, Stellflächen

i

Bitte überprüfen Sie, ob auf Ihrem Grundstück im Bereich des Vorgartens mindestens 30 % wasseraufnahmefähig, begrünt, bepflanzt oder angelegt ist bzw. wird und ob Sie den Vorgarten auch pflegen.

Als befestigte und versiegelte - und damit nicht wasseraufnahmefähige - Fläche gelten neben Pflasterflächen auch solche, die mit Kies/Kleinsteinen aufgefüllt sind.

Warum müssen Vorgärten teilweise begrünt und wasserdurchlässig sein?

- Schutz vor Überschwemmungen: Versickerung von Regenwasser entlastet die Kanalisation und reduziert Hochwassergefahr – auch zum Schutz Ihres eigenen Gebäudes
- Kühlung im Sommer: begrünte Flächen heizen sich weniger auf und verbessern das Mikroklima – insbesondere relevant aufgrund des voranschreitenden Klimawandels
- Schutz von Boden und Natur: Lebensraum für Insekten und Vögel, Förderung der Artenvielfalt
- Attraktives Ortsbild: begrünte Vorgärten steigern die Wohnqualität und den Immobilienwert
- Vermeidung von Schottergärten: versiegelte Flächen speichern Hitze und bieten keinen ökologischen Nutzen

Negative Beispiele



Positive Beispiele



Einfriedungen: Zäune, Hecken & Co.

i

Der Bebauungsplan erlaubt Einfriedungen nur als lebende Hecke oder Gehölzbepflanzung (gegebenenfalls mit transparentem Zaun).

Folglich sind beispielsweise Einfriedungen durch Doppelstabmattenzäune mit eingefädelttem Sichtschutz, befüllte Gabionenzäune, Betonzäune oder geschlossene Holzzäune nach dem Bebauungsplan nicht zulässig. Solche dürfen lediglich im Bereich gemeinsamer Nachbargrenzen errichtet werden.

Warum sind Einfriedungen nur als Hecke oder Gehölzbepflanzung erlaubt?

- Einheitliches und grünes Straßenbild: eine natürliche Gestaltung wirkt harmonisch und gepflegt
- Mehr Lebensraum für Tiere: Hecken bieten Nahrung und Schutz für Vögel und Insekten
- Klimatische Vorteile: Pflanzen filtern Staub, spenden Schatten und verbessern die Luftqualität
- Vermeidung eines Mauereffekts: transparente Zäune erhalten Offenheit im Straßenraum
- Förderung des nachbarschaftlichen Miteinanders: grüne Einfriedungen wirken weniger abschottend
- Verkehrssicherheit: Hintergrund der im Bereich von Vorgärten vorgegebenen Maximalhöhe einer lebenden Hecke von $\leq 1,20$ m ist die Sicherung von Sichtbeziehungen im Straßenverkehr

Negative Beispiele



Positive Beispiele



Pflanzideen: beispielhafte Pflanzliste

Für eine eventuell notwendige Umgestaltung Ihrer Vorgärten und Einfriedungen weist die Stadt Erkelenz auf die nachfolgende Pflanzliste hin. Sie ist im Bebauungsplan festgelegt, das heißt, zwischen diese Pflanzen müssen Sie wählen. Alle Pflanzen sind heimische Gewächse. Achten Sie beim Kauf auf die Wuchshöhe von Bäumen. Bäume erster Ordnung werden meist über 20 Meter hoch, Bäume zweiter Ordnung werden zwischen 10 und 20 Metern hoch.

Laubbäume 1. Ordnung

- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- Ess-Kastanie (*Castanea sativa*)
- Winter-Linde (*Tilia cordata*)
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
- Rot-Eiche (*Quercus rubra*)

Laubbäume 2. Ordnung

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Winter-Linde „Rancho“ (*Tilia cordata* „Rancho“)
- Walnuss (*Juglans regia*)



Vogelbeere



Weißdornstrauch



Hainbuchenhecke

Sträucher

- Roter Hartriegel (*Comus sanguinea*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Kornelkirsche (*Comus mas*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Wolliger Schneeball (*Vibumum lantana*)
- Salweide (*Salix capraea*)

Heckenpflanzen jährl. Rückschnitt

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Feldahorn (*Acer camprestre*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Kornelkirsche (*Comus mas*)

Mülltonnen und Müllbehälter



Der Bebauungsplan verlangt, dass Mülltonnen und Mülltonnenbehälter außerhalb von Gebäuden derart mit Pflanzen und Gehölzen umstellt oder in mit Rank- oder Kletterpflanzen einzugrünenden Schränken eingehaust werden, dass sie von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind. Hierdurch entsteht ein harmonisches, gepflegtes Straßenbild.

Negatives Beispiel



Positives Beispiel



Kontaktliste

Für Rückfragen steht Ihnen die
Stadt Erkelenz zur Verfügung!

Fragen zum Thema Zäune, Mülltonnenverkleidung oder zu den Vorgaben im Allgemeinen?

Matthias Wallmeier
Telefon: 02431 85 312
E-Mail: bauaufsicht@erkelenz.de

Fragen zur Berechnung der versiegelten Fläche?

Matthias Wallmeier
Telefon: 02431 85 312
E-Mail: bauaufsicht@erkelenz.de

Fragen zur Grundstücksentwässerung?

Ramona Peter
Telefon: 02431 85281
E-Mail: ramona.peter@erkelenz.de

Fragen zu den vorgeschlagenen Pflanzen?

Baubetriebs- und Grünflächenamt
Telefon: 02431 85 0
E-Mail: info@erkelenz.de

