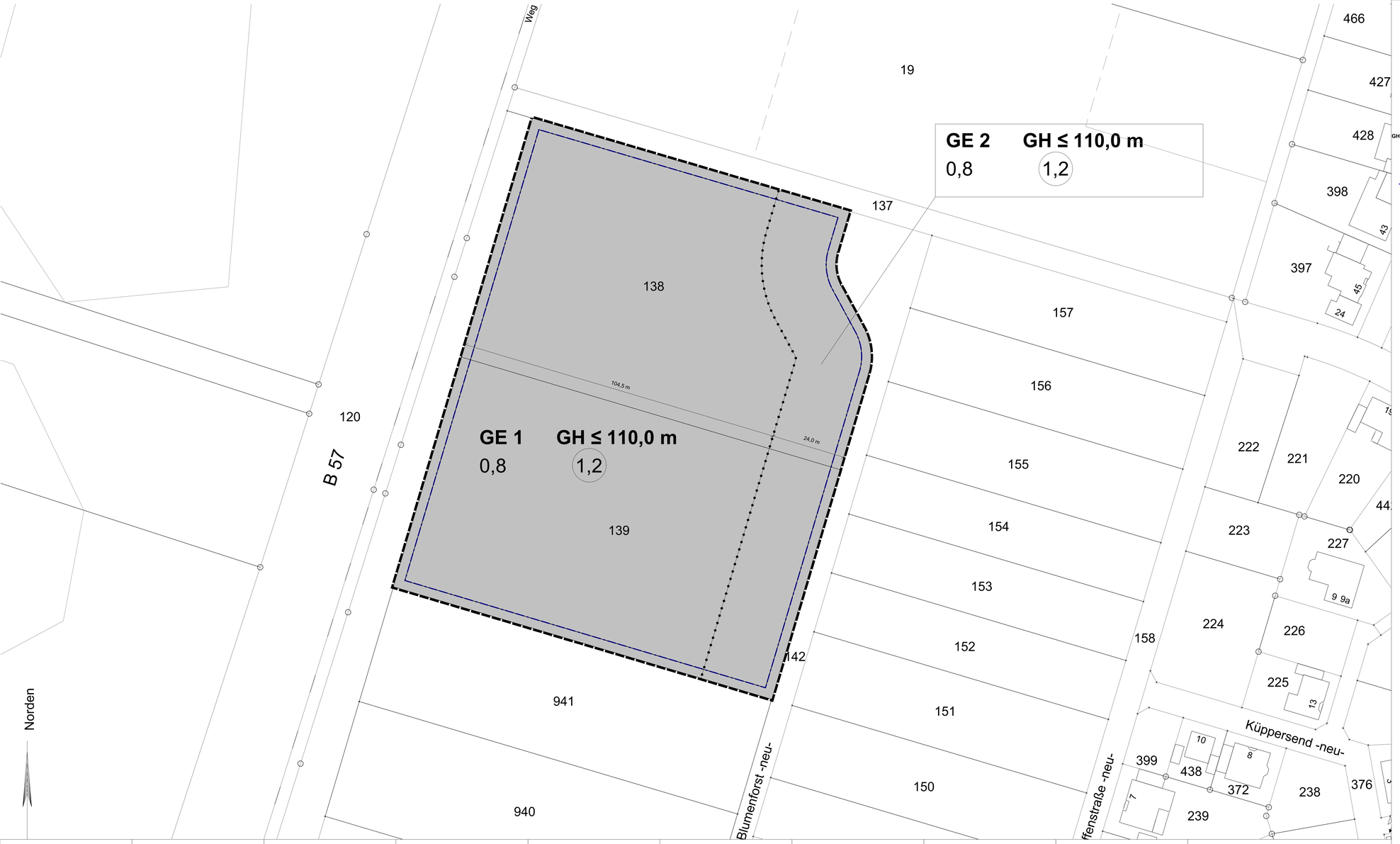


I. Zeichnerische Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO

GE Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. 0,8

1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, z.B. 1,2

GH ≤ 110,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß, z.B. 110,0 m über NHN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 bis 23 BauNVO

Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet 1 (GE 1) sind gem. § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO nicht zulässig:
- Anlagen der Nr. 1-221 (Abstandsklassen I – VI) der Abstandsliste gem. RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V- 8804.25.1 vom 06.06.2007 (siehe Anlage der Begründung). Bei Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Unbedenklichkeit sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI sowie Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V, die in der Abstandsliste mit einem * gekennzeichnet sind oder Betriebe mit gleichem bzw. ähnlichem Emissionsverhalten zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Sonstige Gewerbebetriebe, sofern es sich um Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z. B. Betriebe mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordelle oder bordellartige Betriebe handelt sowie
- Einzelhandelsbetriebe als Verkaufsstätten von Ehehygieneartikeln (Sexshops).

Im Gewerbegebiet 1 (GE 1) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Ziffer 1, 2 und 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Gewerbegebiet 2 (GE 2) sind gem. § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO nicht zulässig:
- Anlagen der Nr. 1-221 (Abstandsklassen I – VII) der Abstandsliste gem. RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V- 8804.25.1 vom 06.06.2007 (siehe Anlage der Begründung). Bei Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Unbedenklichkeit sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII sowie Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI, die in der Abstandsliste mit einem * gekennzeichnet sind oder Betriebe mit gleichem bzw. ähnlichem Emissionsverhalten zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Sonstige Gewerbebetriebe, sofern es sich um Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z. B. Betriebe mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordelle oder bordellartige Betriebe handelt sowie
- Einzelhandelsbetriebe als Verkaufsstätten von Ehehygieneartikeln (Sexshops).

Im Gewerbegebiet 2 (GE 2) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Verkaufsstätten von Betrieben des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes
Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind für Betriebe des produzierenden und des weiterverarbeitenden Gewerbes sowie Handwerksbetriebe innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmetatbestände liegen vor, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb bezüglich der Fläche und des Umsatzes deutlich untergeordnet ist, ein funktionaler Zusammenhang zum Hauptbetrieb besteht und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise in einem Gewerbegebiet (GE) zulässig ist. Der Anteil branchenüblicher zentrenrelevanter Randsortimente gemäß Erkelenzer Sortimentsliste(*) ist bis zu einer Größenordnung von max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig, eigenständige Ladeneinheiten für die Randsortimente sind unzulässig.

Wohnungen in den Gewerbegebieten
Für die in dem Gewerbegebiet GE 2 nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird: Nachts 35 dB(A).

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen (z.B. beim Befahren von Nachbargrundstücken durch Kraftfahrzeuge). Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22 Uhr und 6 Uhr.
Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtwerten außen auszugehen:

für Einwirkungsorte, die in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO liegen:
Tags 65 dB(A), nachts 50 dB(A). Der erforderliche Nachweis ist vor Baubeginn dem zuständigen Bauordnungsamt vorzulegen.

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Höhe der baulichen Anlagen
Die Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend der Höchstmaße in der Planzeichnung festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemessen am höchsten Punkt des Gebäudes. Davon unberücksichtigt bleiben untergeordnete Bauteile, Schornsteine, Dampferzeuger, Silos, Kühlaggregate, Treppentürme, Aufzugschächte, Anlagen zur Luftreinhaltung und untergeordnete Dachaufbauten. Bezugspunkt für die Höhenentwicklung ist NHN.

III. Gestalterische Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Die Höhe der Werbeanlagen darf die Gebäudehöhe nicht überschreiten.

IV. Hinweise

Grundwasser
Das Plangebiet liegt im Bereich der durch Braunkohlebergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung.

Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der wasserrechtlich festgesetzten Wasserschutzzone III A. Die Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath vom 05. Dezember 2011 ist entsprechend zu beachten.

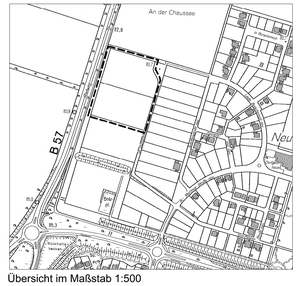
Wassergefährdende Betriebe und Anlagen
Insbesondere bei Betrieben und Anlagen, in denen mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne des § 19g Wasserhaushaltsgesetz oder häufig mit Pflanzenbehandlungs- und Düngemitteln umgegangen wird, ist die o. a. Wasserschutzgebietsverordnung Erkelenz-Mennekrath zu beachten. Eine Gefährdung des Grundwassers ist durch entsprechende bauliche und/oder betriebliche Maßnahmen auszuschließen.

Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist in den Regenwasserkanal (Trennsystem) einzuleiten oder als Brauchwasser zu nutzen. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers nach § 51a Landeswassergesetz ist auf Grund der zur Versickerung nicht geeigneten Bodenverhältnisse ausgeschlossen.

Bodendenkmäler
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde durch eine archäologische Prospektion hinsichtlich des bodendenkmalpflegerischen Konfliktpotenzials untersucht. Innerhalb des Plangebietes der 6. Änderung des Bebauungsplanes wurde entlang der B 57 die Denkmalfähigkeit und Denkmalwürdigkeit einer mitteleisenzeitlichen, einer späteisenzeitlichen sowie einer römischen Fundstelle festgestellt. Die Eintragung der Bodendenkmäler gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz NRW ist vorgesehen. Die Bodendenkmäler, die durch die Realisierung der Bauvorhaben betroffen werden, sind wissenschaftlich zu untersuchen, zu ergraben und zu bergen sowie zu dokumentieren. Umfang und Ausmaß der archäologischen Untersuchungen regelt die Erlaubnis nach § 9 Denkmalschutzgesetz NRW.

Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen weitere Bodendenkmäler entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen und die Fundstelle zunächst unverändert zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

Kampfmittelfunde
Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet und wurde im Auftrag der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigung Rheinland, Außenstelle Aachen, auf Kampfmittel untersucht. Es wurden Kampfmittelräumarbeiten durchgeführt. Insoweit ist das Plangebiet als frei von Kampfmitteln anzusehen. Eine Gewähr dafür, dass sich auf den geräumten Flächen keine Kampfmittel mehr befinden, kann gleichwohl nicht übernommen werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.



Übersicht im Maßstab 1:500

Baugesetzbuch vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) 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.

Baurordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 17.12.2014 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen, die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXI "Umsiedlung Borschemich", Erkelenz Mitte aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 8 der Stadt Erkelenz vom 10.04.2015 öffentlich bekannt gemacht.

Erkelenz, den 16.09.2015

Der Bürgermeister

gez. Peter Jansen

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch am 10.04.2015 schriftlich gebeten, zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXI "Umsiedlung Borschemich", Erkelenz-Mitte Stellung zu nehmen.

Erkelenz, den 16.09.2015

Der Bürgermeister
in Vertretung

gez. Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 8 der Stadt Erkelenz vom 10.04.2015 erfolgte am 21.04.2015 die öffentliche Darlegung der mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXI "Umsiedlung Borschemich", Erkelenz-Mitte verfolgten Planziele gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch.

Erkelenz, den 16.09.2015

Der Bürgermeister
in Vertretung

gez. Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 24.06.2015 beschlossen, die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXI "Umsiedlung Borschemich", Erkelenz-Mitte mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen.

Erkelenz, den 16.09.2015

Der Bürgermeister

gez. Peter Jansen

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXI "Umsiedlung Borschemich", Erkelenz-Mitte hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 13/2015 der Stadt Erkelenz vom 26.06.2015 gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 6.07.2015 bis 7.08.2015 mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 3.7.2015 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den 16.09.2015

Der Bürgermeister
in Vertretung

gez. Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXI "Umsiedlung Borschemich", Erkelenz-Mitte ist gem. § 10 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 16.09.2015 mit Begründung als Satzung beschlossen worden.

Erkelenz, den 16.09.2015

Der Bürgermeister

gez. Peter Jansen

Der Satzungsbeschluss des Rates wurde im Amtsblatt Nr. 27 der Stadt Erkelenz vom 30.12.2015 öffentlich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXI "Umsiedlung Borschemich", Erkelenz-Mitte gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Kraft.

Erkelenz, den 30.12.2015

Der Bürgermeister
in Vertretung

gez. Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Die Planunterlagen stimmen mit der amtlichen Katasterkarte vom 08.12.2014 überein.

Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Erkelenz, den 17.12.2015

Öff. best. Verm.-Ing.
gez. Dipl.-Ing. Frank Maraite

BEARBEITUNG

Norbert Post • Hartmut Welters
Architekten BDA & Stadtplaner SRL
Arndtstraße 37 Hachenburger Str. 20
44135 Dortmund 51105 Köln
Telefon: 0231 - 47 73 48 60
Telefax: 0231 - 55 44 44
E-Mail: info@post-welters.de

IM AUFTRAG DER

Stadt Erkelenz
Planungsamt
Johannismarkt 17
41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 850
Telefax: 02431 - 85307
E-Mail: info@erkelenz.de

STADT ERKELENZ

6. Änderung
Bebauungsplan Nr. XXI
"Umsiedlung Borschemich",
Erkelenz-Mitte

Gemarkung Erkelenz
Flur 26

Maßstab 1 : 500

Norbert Post
Hartmut Welters
Architekten & Stadtplaner BDA/SRL