

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Mischgebiete (MI) gem § 6 BauNVO
 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) in den mit MI 1 und MI 2 bezeichneten Baugebieten unzulässig.
 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätten) in den mit MI 2 bezeichneten Baugebieten unzulässig.
 Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungstätten) in den mit MI 2 bezeichneten Baugebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sind Vergnügungstätten i. S. des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den mit MI 1 bezeichneten Baugebieten oberhalb des ersten Vollgeschosses unzulässig.
 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, die als Verkaufsstellen zum Vertrieb von Eihygieneartikeln (Sexshops) dienen, in den mit MI 1 und MI 2 bezeichneten Baugebieten unzulässig.

1.2 Kerngebiete (MK) gem § 7 BauNVO
 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) in den mit MK 1 und MK 2 bezeichneten Baugebieten unzulässig.
 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Tankstellen) in den mit MK 1 und MK 2 bezeichneten Baugebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 Sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind in den mit MK 1 und MK 2 bezeichneten Baugebieten oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig.
 Sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind in den mit MK 1 und MK 2 bezeichneten Baugebieten im ersten Vollgeschoss nur ausnahmsweise zulässig.
 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätten (Spielhallen, Internet-Cafés, Wettbüros, Weltvermittlungstellen, Spielcasinos, Sexshops, Betriebe mit Sexualdienstleistungen) in den mit MK 1 bezeichneten Baugebieten unzulässig.
 Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen Nutzungen Vergnügungstätten in den mit MK 2 bezeichneten Baugebieten oberhalb des ersten Vollgeschosses unzulässig.
 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätten: Diskotheken) in den mit MK 1 und MK 2 bezeichneten Baugebieten nur ausnahmsweise zulässig.
 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, die als Verkaufsstellen zum Vertrieb von Eihygieneartikeln (Sexshops) dienen, in den mit MK 1 und MK 2 bezeichneten Baugebieten unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gem § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1 Zahl der Vollgeschosse gem § 16 Abs. 6 BauNVO
 Innerhalb der mit der Zahl der Vollgeschosse festgesetzten Bereiche ist im Einzelfall als Ausnahme ein weiteres Vollgeschoss zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen, und wenn
 a) die Nutzung des Erdgeschosses ausschließlich einer gewerblichen Nutzung unterliegt,
 b) eine Traufhöhe von max. 6,50m und eine Firsthöhe von max. 8,50m nicht überschritten wird.
 Innerhalb der mit der Zahl der Vollgeschosse festgesetzten Bereiche sind Garagengeschosse auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse nicht mit anzurechnen.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen gem § 18 Abs. 2 Nr. 4 und § 19 Abs. 1 BauNVO
2.2.1 Bezugspunkt (BP)
 Bezugspunkt (BP) für die Bemessung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhe der fertig ausgebauten an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg/Oberkante der Verkehrsfläche) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.
2.2.2 Traufhöhe (TH)
 Als Traufhöhe baulicher Anlagen gilt die Differenz zwischen der Höhe des Bezugspunktes (BP) und dem Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut.
2.2.3 Firsthöhe (FH)
 Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes (BP) bis zur oberen Dachkante. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

1. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.1 Baugrenzen gem § 23 Abs. 3 BauNVO
 Das Überschreiten der hinteren Baugrenzen durch Anbauten untergeordneter Bauteile (z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Erker oder Kellerabsträume) ist in einer Tiefe von bis zu 5,00 m und einer Breite von bis zu 50 % der Fassadenbreite des Gebäudekorpus gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachformen
 In den festgesetzten Bereichen sind nur allseitig gleich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° - 47° zulässig, ausgenommen davon sind die mit der Zahl der Vollgeschosse festgesetzten Bereiche.
2. Dachdeckungsmaterialien
 Die Dachflächen eines Gebäudes sind in Material, Form und Farbe einheitlich einzudecken. Bei geneigten Dächern sind nur Dachbausteine in den Farben Schwarz bis Anthrazit bzw. Rot bis Dunkelbraun als Dachdeckung zulässig, ausgenommen davon sind die mit der Zahl der Vollgeschosse festgesetzten Bereiche. Abweichend davon sind auf untergeordneten Bauteilen ausnahmsweise auch Dachdeckungen in Kupfer, Zink- und Aluminiumblech zulässig. Die Verwendung von stark glänzenden und von glasierten Dachbausteinen ist unzulässig.
3. Firstrichtung
 Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind Hauptfirstrichtungen. Bei untergeordneten Bauteilen und Dachaufbauten ist eine Abweichung der Hauptfirstrichtung zulässig.

4. Dachaufbauten
 Dachaufbauten sind bis zu einer Breite von max. 3,00 m zulässig. Die Summe der Breiten der Dachaufbauten darf insgesamt 50% der Gebäubreite der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Die Differenz zwischen dem höchsten Punkt einer Gaube und dem First darf 1,50m nicht unterschreiten, maßgebend ist das eingedeckte Dach. Zwischen Dachgauben und/oder untergeordneten Bauteilen (Zwerggiebel und -häuser, Erker) ist ein Abstand von mind. 1,50m einzuhalten. Auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35° sind Dachgauben unzulässig. Gauben, die sich auf einem Gebäude befinden, sind in einer Ebene anzuordnen. Gauben in zwei Dachebenen sind unzulässig.
5. Dachüberstände
 Dachüberstände einschließlich der Dachrinne sind bis max. 0,30 m zulässig. Maßgebend ist die horizontale Linie, senkrecht gemessen von der Außenkante der Außenwand bis zur unteren Abschlusskante des Daches.

6. Untergeordnete Bauteile
 Sich aus der Fassade entwickelnde Dachaufbauten (Zwerggiebel und -häuser) sind bis zu einer Breite von 5,00m zulässig. Die Summe der Breiten der untergeordneten Bauteile (Zwerggiebel und -häuser) darf 50% der Gebäudebreite der jeweiligen Gebäudesite nicht überschreiten. Der Abstand zur nächstgelegenen Giebelwand (Außenkante) muss min. 1,50 m betragen. Auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35° sind Zwerggiebel und -häuser unzulässig.
7. Fassadenmaterialien
 Für die Fassadenoberflächen von Außenwänden von Gebäuden sind nur rotes bis rotbraunes Ziegel- und Klinkermauerwerk, weiß geschlammtes Ziegel- und Klinkermauerwerk im Format bis 2 DF, sowie Putz zulässig. Ausgenommen davon sind die mit der Zahl der Vollgeschosse festgesetzten Bereiche. Gemäß § 86 Abs. 5 BauO NRW können abweichend davon für die Außenwände baulicher Anlagen Fassadenmaterialien aus Glas, Stahl, Holz, Kunststoffen, Marmor und keramischen Materialien ausnahmsweise zugelassen werden.
8. Werbeanlagen
 Werbeanlagen und Warenautomaten müssen sich nach Maßstab, Werkstoff, Form und Farbe in den architektonischen Aufbau der baulichen Anlagen, sowie in das Straßenbild einordnen. Sie dürfen nicht höher als die niedrigste Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden, jedoch die Oberkante Fußbodens des 1. Obergeschosses nicht mehr als 1,00m überschreiten. Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 0,80m aus der Fassade herausragen. Werbeanlagen sind nur an einer der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugewandten Fassadenseite zulässig. Werbeanlagen mit wechselnden Lichtanlagen (z. B. Werbeanlagen mit Phasenschaltungen oder laufendem Licht) sind unzulässig. Innerhalb von Fensteröffnungen betriebene digitale oder mechanisch erzeugte Lichtwerbbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen die über einen Skybeamer oder Diaprojektoren betrieben werden sind unzulässig. Mechanisch betriebene Werbeanlagen (z. B. Prismen, umlaufende Werbebänder) sind unzulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.

III. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Grundwasser
 Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung. Bodenbewegungen, verursacht durch den ehemaligen Steinkohlbergbau, sind im Plangebiet nicht auszuschließen. Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Zone IIIb des Wasserschutzgebietes Wegberg-Üvekeven und Erkelenz-Mennekrath. Die Verordnung zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete Wasserschutzgebiet Wegberg-Üvekeven und Erkelenz-Mennekrath sind vom WasserschutzgebietVO vom 05.12.2011 zu entnehmen.

Bodendenkmäler
 Das Plangebiet wurde nicht systematisch auf Bodendenkmäler untersucht. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei Grundgrabarbeiten archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse irdischen und pflanzlichen Lebens aus geographischer Zeit zu Tage treten. Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW ist beim Auftreten archäologischer Funde die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde, oder der LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu belassen. Gemäß der Stellungnahme des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endercher Straße 133, 53115 Bonn vom 13.06.2013 liegt das Plangebiet im Bereich der mittelalterlichen Stadt Erkelenz, deren Gründung in die karolingische Zeit zurückgeht. Es handelt sich um ein ortsfestes Bodendenkmal, dass die Voraussetzung zur Eintragung in die Denkmalliste erfüllt. Mit der Eintragung ist zu rechnen. Mit der Eintragung in die Denkmalliste unterliegen Erdengriffe einem privaten Verbot mit Erlaubnisvorbehalt. Einzelheiten hierzu sind mit der Stadt Erkelenz, Untere Denkmalbehörde, und dem LVR -Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn, Endercher Straße 133, 53115 Bonn, abzustimmen.

Kampfmittel
 Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Die Bezirksregierung Düsseldorf (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung der Verdachte sowie die Überprüfung der zu überbaubaren Flächen. Sofern es nach 1945 Aufschütungen gegeben hat, sind diese bis auf Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen. Dieses bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitend für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD geben. Vorab werden dann zwingend Beteiligungsberichte der betroffenen Grundstückseigentümer und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen. Im nicht ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Ausarbeiten mittels Erdbohrmaschinen wird die schichtweise Abtragung um ca. 0,50m sowie eine Beobachtung des Erdbereichs hinsichtlich Veränderungen wie zu B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolge zusätzlich Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine SicherheitsdeklARATION empfohlen. Weitere Informationen sind folgender Internetseite zu entnehmen: www.brd.nrw.de/erdortf_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigungsservice/index.html.

Legende

- Art der baulichen Nutzung gem § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Mischgebiete gem. § 6 BauNVO
 - Kerngebiete gem. § 7 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung gem § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO
- z. B. 1,0 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 - z. B. 3,0 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
 - z. B. TH max. 11,50m Traufhöhe als Höchstmaß
 - z. B. FH max. 19,50m Firsthöhe als Höchstmaß
 - z. B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - z. B. Zahl der Vollgeschosse mit besonderer Festsetzung

Bauweise, Baugrenzen

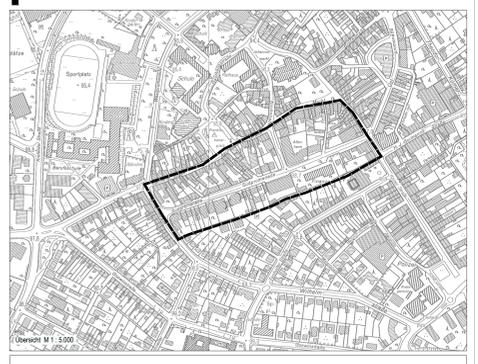
- gem § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- Baugrenze
 - Baulinie
 - geschlossene Bauweise

Verkehrsflächen

- gem § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsberuhigter Bereich

Sonstige Planzeichen

- gem § 1 Abs. 4 und § 1 Abs. 3 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Firstrichtung
 - Baudenkmal
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 Abs. 7 BauGB



STADT ERKELENZ
Az.: 61 26 01/15

Bauabzugsplan Nr. I/15
Erkelenz-Mitte

Gemarkung Erkelenz
Flur 27, 45, 46
M 1 : 500

"Südpromenade/Aachener Straße"
Ausfertigung

Rechtsbasis:	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 08.05.2012 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen, den Bebauungsplan Nr. I/15 "Südpromenade/Aachener Straße", Erkelenz-Mitte aufzustellen.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch am 03.05.2013 die öffentliche Darlegung der mit dem Bebauungsplan Nr. I/15 "Südpromenade/Aachener Straße", Erkelenz-Mitte Stellung zu nehmen.	Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 6 der Stadt Erkelenz vom 01.03.2013 erfolgte am 26.03.2013 die öffentliche Darlegung der mit dem Bebauungsplan Nr. I/15 "Südpromenade/Aachener Straße", Erkelenz-Mitte Stellung zu nehmen.	Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 17.07.2013 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. I/15 "Südpromenade/Aachener Straße", Erkelenz-Mitte mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 29.07.2013 bis 30.09.2013 mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auslegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.07.2013 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.	Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. I/15 "Südpromenade/Aachener Straße", Erkelenz-Mitte hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 13 der Stadt Erkelenz vom 19.07.2013 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 29.07.2013 bis 30.09.2013 mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auslegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.07.2013 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.	Der Bebauungsplan Nr. I/15 "Südpromenade/Aachener Straße", Erkelenz-Mitte wurde am 25.09.2013 mit Begründung als Satzung beschlossen worden.	Der Satzungsbeschluss des Rates wurde im Amtsblatt Nr. 19 der Stadt Erkelenz vom 15.05.2012 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 1/15 "Südpromenade/Aachener Straße", Erkelenz-Mitte gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Kraft.	Die Planunterlagen stimmen mit der amtlichen Katasterkarte vom 15.05.2012 überein. Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
<p>Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBI. S. 2414) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.</p> <p>Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBI. S. 132) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.</p> <p>Planzeicherverordnung vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 S. 58) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.</p> <p>Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung) vom 01.03.2000 (GV. Nr. 256) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.</p> <p>Zu diesem Bebauungsplan gehören eine Begründung einschließlich Umweltbericht</p>	<p>Erkelenz, den 14.10.2013</p> <p>Ausschussvorsitzende</p> <p>gez. Astrid Wolters</p>	<p>Erkelenz, den 18.10.2013</p> <p>Der Bürgermeister in Vertretung</p> <p>gez. Ansgar Lurwig Technischer Beigeordneter</p>	<p>Erkelenz, den 18.10.2013</p> <p>Der Bürgermeister in Vertretung</p> <p>gez. Ansgar Lurwig Technischer Beigeordneter</p>	<p>Erkelenz, den 18.10.2013</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>gez. Peter Jansen</p>	<p>Erkelenz, den 18.10.2013</p> <p>Der Bürgermeister in Vertretung</p> <p>gez. Ansgar Lurwig Technischer Beigeordneter</p>	<p>Erkelenz, den 18.10.2013</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>gez. Peter Jansen</p>	<p>Erkelenz, den 18.10.2013</p> <p>Der Bürgermeister in Vertretung</p> <p>gez. Ansgar Lurwig Technischer Beigeordneter</p>	<p>Erkelenz, den 25.09.2013</p> <p>Der Bürgermeister in Vertretung</p> <p>gez. Dipl.-Ing. Frank Marathe Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p>

Städtebauliche Kenndaten		
Art der Nutzung	m²	%
Mischgebiete (MI)	22.519	45
Kerngebiete (MK)	20.947	41
Verkehrsflächen	6.363	12
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	753	2
Gesamtfläche	50.582	100

Bearbeitung
 -Planungsmitt-
 Jöhrenweg 17
 41812 Erkelenz
 Telefon: 0243185-0
 www.erkelez.de

Sachbearbeitung
 Katharina Koppelt
 Telefon: 0243185338 Fax: 02431853398
 zsv@erkelez.de