



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 7 BauNVO

1.1 Kerngebiet MK1 gem. § 7 BauNVO

- Spiel- und Automatenhallen und Internetcafés sowie Wettbüros, Spielcasinos, Sexkinos und Betriebe mit Sexdarbietungen und bordellartigen Leistungen sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
- Vergnügungsstätten sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie sonstige Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 7 BauNVO ausschließlich oberhalb des Erdgeschosses (ab dem ersten Obergeschoss) zulässig.
- Tankstellen i.S.v. § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Kerngebiet MK2 gem. § 7 BauNVO

- Spiel- und Automatenhallen und Internetcafés sowie Wettbüros, Spielcasinos, Sexkinos und Betriebe mit Sexdarbietungen und bordellartigen Leistungen sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
- Vergnügungsstätten sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie sonstige Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO ausnahmsweise ausschließlich oberhalb des Erdgeschosses (ab dem ersten Obergeschoss) zulässig.
- Tankstellen i.S.v. § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 18 BauNVO

2.1 Im Bereich der überbaubaren Flächen sind maximale Gebäudehöhen (GH) in Meter (m) über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016 festgesetzt. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt baulicher Anlagen.

2.2 Die im Bebauungsplan gemäß Nr. 2.1 festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise überschritten werden ausschließlich durch

- Nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln oder Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsoffnungen) bis zu einer Höhe von 1,50 m
- Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 2,50 m
- Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,50 m

Die o.a. Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Für Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser kann auf den Abstand zu den Gebäudekanten verzichtet werden, die nicht öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind.

3. Überbaubare Grundstücksflächen
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

3.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Kellergeschosse im Sinne der Bauordnung und Zufahrten zu Kellergeschossen zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

4.1 Innerhalb des Kerngebietes MK1 sind Stellplätze und Garagen in Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss oder in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Stellplätze außerhalb von Gebäuden sind im gesamten Kerngebiet MK1 zulässig.

4.2 Innerhalb des Kerngebietes MK2 sind Stellplätze und Garagen ausschließlich in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

5. Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5.1 Innerhalb des festgesetzten Bereichs sind Ein- und Ausfahrten für den Kfz-Verkehr nicht zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

6.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist eine Fläche als durchgängige Verbindung zwischen den unmittelbar angrenzenden Straßenverkehrsflächen mit einer lichten Breite von mindestens 4,0 m mit Gerechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Im Falle einer Überbauung ist eine lichte Höhe von 3,0 m sicherzustellen.

Hinweise

1. Werbeanlagen
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist die Satzung über Werbeanlagen im Innenstadtbereich Erkelenz gem. § 89 Abs. 1 BauO NRW (bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Erkelenz am 15.03.2019) zu beachten.

2. Bodendenkmalschutz
Sollten bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit zu Tage treten, ist gem. der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde oder der LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland -, Außenstelle Nideggen (Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Artenschutz
Vegetationsbeseitigungen (insbesondere Baumfällungen) dürfen nur zwischen 1. Oktober und 1. März stattfinden. Außerhalb dieser Zeiten ist die Baumfällung ökologisch zu begleiten um eine Tötung von Einzeltieren zu vermeiden.
Die Untere Naturschutzbehörde ist über den Zeitraum der Rodung in Kenntnis zu setzen. Die vereinzelt Baumhöhlen der Altbäume sind vor der Rodung auf Besatz durch Fledermäuse oder Brutvogelarten zu kontrollieren. Abhängig vom Verlauf der Maßnahme können weitere Maßnahmen kurzfristig erforderlich werden.
Zur weiteren Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten ist der Gebäudebestand vor Abriss auf Fledermausquartiere zu untersuchen. Dies kann im Rahmen der Abrissgenehmigung erfolgen. Der Abriss der Gebäude darf nur in den Wintermonaten (1. Oktober bis 1. März) erfolgen.

4. Baugrund und Boden
Das Plangebiet liegt vollständig im Einwirkungsbereich des Braunkohlentagebaus Garzweiler II mit Auswirkungen auf das Grundwasser. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

5. Erdbebengefährdung
Das Plangebiet ist der Erdbebenzone / geologischen Untergrundklasse "Stadt Erkelenz, Gemarkung Erkelenz: 2 / T" zuzuordnen. Die entsprechenden Regelwerke sind zu beachten.

6. Kampfmittelbeseitigungsdienst
Im Falle eines Kampfmittelfundes sind die Bauarbeiten einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Düsseldorf (KBD), Mündelheimer Weg 51, 40472 Düsseldorf, Tel. 0211/4750, Fax 0211/4759075 oder Email: poststelle@brd.nrw.de) und die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Anmerkung

Normen und Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Planungsamt der Stadt Erkelenz während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Zeichnerische Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 und 7 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 19 BauNVO)

GRZ 1,0 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

GFZ 3,0 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

min. III Zahl der Vollgeschosse als Mindestmaß

z.B. GH max = 119 m ü. NHN maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter ü. NHN im DHHN2016

z.B. GH = 106 m - 119 m ü. NHN zulässige Gebäudehöhe in Meter ü. NHN im DHHN2016 als Mindest- und Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

Bauline

Baugrenze

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Mit, Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Hinweise

98,87 vorh. Geländehöhe in Meter über NHN im DHHN2016



Rechtsbasis Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans geltenden Fassung Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zum Zeitpunkt der Offenlage des Bebauungsplans gemäß § 3 (2) BauGB geltenden Fassung Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans geltenden Fassung Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans gültigen Fassung Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung mit Umweltbericht.	Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 17.09.2019 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen, den Bebauungsplan Nr. I/5C "Freiheitsplatz / Atelierstraße", Erkelenz-Mitte aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 16 der Stadt Erkelenz vom 04.05.2020 öffentlich bekanntgemacht. Erkelenz, den 18.05.2021	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. 4 Abs. 1 Baugesetzbuch am 08.04.2020 schriftlich gebeten, zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. I/5C "Freiheitsplatz / Atelierstraße", Erkelenz-Mitte Stellung zu nehmen. Erkelenz, den 31.05.2021	Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 16 der Stadt Erkelenz vom 04.05.2020 erfolgte am 14.05.2020 die öffentliche Darlegung der mit dem Bebauungsplans Nr. I/5C "Freiheitsplatz / Atelierstraße", Erkelenz-Mitte verfolgten Planziele gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch. Erkelenz, den 31.05.2021	Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 24.02.2021 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. I/5C "Freiheitsplatz / Atelierstraße", Erkelenz-Mitte mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinden wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen. Erkelenz, den 01.06.2021	Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. I/5C "Freiheitsplatz / Atelierstraße", Erkelenz-Mitte hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 5 der Stadt Erkelenz vom 26.02.2021 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 08.03.2021 bis 09.04.2021 mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.03.2021 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet. Erkelenz, den 31.05.2021	Der Bebauungsplan Nr. I/5C "Freiheitsplatz / Atelierstraße", Erkelenz-Mitte ist gemäß § 10 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 27.05.2021 mit der Begründung als Satzung beschlossen worden. Erkelenz, den 01.06.2021	Der Satzungsbeschluss des Rates wurde im Amtsblatt Nr. 12 der Stadt Erkelenz vom 04.06.2021 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. I/5C "Freiheitsplatz / Atelierstraße", Erkelenz-Mitte gemäß 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Kraft. Erkelenz, den 08.06.2021	Die Planunterlagen stimmen mit der amtlichen Katasterkarte vom 11.04.2016 überein. Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Erkelenz, den 01.06.2021
	Ausschussvorsitzender gez. Jürgen Simon	Der Bürgermeister in Vertretung gez. Ansgar Lurweg Technischer Beigeordneter	Der Bürgermeister in Vertretung gez. Ansgar Lurweg Technischer Beigeordneter	Der Bürgermeister gez. Stephan Muckel	Erkelenz, den 31.05.2021 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Ansgar Lurweg Technischer Beigeordneter	Der Bürgermeister gez. Stephan Muckel	Der Bürgermeister in Vertretung gez. Ansgar Lurweg Technischer Beigeordneter	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur gez. Gerhard Helfer

STADT ERKELENZ

Az.:612602

Bebauungsplan Nr. I/5C
"Freiheitsplatz/Atelierstraße"
Erkelenz-Mitte
Verfahrensstand: Satzung

Gemarkung : Erkelenz
Flur 27 und 68
M 1 : 500
Stand: 23.04.2021

.Ausfertigung