



9. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN NR.III

"Umsiedlung Immerath, Pesch, Lützerath" Erkelenz - Kückhoven

... Ausfertigung

Rechtsbasis:

Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zum Zeitpunkt des Änderungsbeschlusses gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Zeitpunkt der Änderungsbeschlusses gültigen Fassung

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zum Zeitpunkt des Änderungsbeschlusses gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung) vom 01.03.2000 (GV.NW. S. 256) in der zum Zeitpunkt des Änderungsbeschlusses gültigen Fassung

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Abs 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW Die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III bleiben im Geltungsbereich der 9. Änderung unverändert bestehen und werden für die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. III übernommen.

III. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise des Ursprungsplanes Nr. III "Umsiedlung Immerath, Pesch, Lützerath" Erkelenz - Kückhoven werden für die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. III "Umsiedlung Immerath, Pesch, Lützerath" Erkelenz - Kückhoven übernommen.

Kampfmittel Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Außerdem existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel, bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgräben). Die Bezirksregierung Düsseldorf (Kampfmittelbeseitigungsdienst-KBD) empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung des Verdachtes sowie die Überprüfung der zu überbauenden Fläche. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt zu entnehmen.

Weitere Informationen sind auf folgender Internetseite zu finden: www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html

Grundsätzlich sind im Falle eines Kampfmittelfundes die Bauarbeiten einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Düsseldorf (KBD), Mündelheimer Weg 51, 40472 Düsseldorf, Tel.: 0211/475-0, Fax: 0211/475-9040 oder Email: poststelle@brd.nrw.de) und die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

4. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen gemäß §9 Abs.1(4) BauGB i.V.m. §12 BauNVO 4.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. 4.2 Kellergaragen sind in allen Bereichen unzulässig

5. Niederschlagswasser gemäß §9 Abs.1 Nr. 14 BauGB i.V.m. §51a LWG

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser von privaten und öffentlichen Grundstücken ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Es darf nur nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser gemäß der Einstufung des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW vom 26.05.2004 in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Für belastetes Niederschlagswasser ist entsprechend den Anforderungen des Runderlasses auf den Grundstücken vor Einleitung in öffentliche Abwasseranlagen eine Vorbehandlung durchzuführen.

6. Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Innerhalb der Maßnahmenfläche ist ein Gehölzstreifen mit einer einreihigen Pflanzung anzulegen. Es ist ein Pflanzabstand von 1,5m x 1,5m einzuhalten. Entsprechend der bauleitplanerischen Festsetzungen sind bedingt durch die Breite der Pflanzfläche ausschließlich bodenständige Gehölze III. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Gehölzstreifen ist aus verschiedenen in der Pflanzliste aufgeführten Arten zusammenzusetzen, wobei jeweils Gruppen aus 3-5 Exemplaren einer Art zu bilden sind. Die Heister sind in einer Pflanzqualität von mind. 2 x v., m. B., 80-100cm zu pflanzen. Sämtliche Anpflanzungen sind unter Beachtung der Grenzabstände gemäß Nachbarschaftsrecht NRW durchzuführen. Alle Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind abgestorbene Pflanzen oder Pflanzenteile zu entfernen und ggf. zu ersetzen. Heister sind mit einem Pflegeschnitt zu versehen. Schnittmaßnahmen sind zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Eine darüberhinaus gehende Pflege ist den Erfordernissen anzupassen.

Pflanzliste: Gehölze III. Ordnung, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Roter Hartriegel, Hasel, Eingriffeliger Weißdorn, Pfaffentüchchen, Liguster, Rote Heckenkirsche, Schlehe

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiete (MI 1) (gemäß §6 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 5 und 6 BauNVO) 1.1.1 In dem mit MI 1 festgesetzten Bereich sind die gemäß §6 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen: Tankstellen - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind gemäß §1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig. 1.1.2 In dem Mischgebiet MI sind die gemäß §6 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Vergnügungsstätten gemäß §1 Abs.6(1) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. 1.2 Sondergebiet (SO) - Gartenbaubetriebe - (gemäß §11 BauNVO) - In dem Sondergebiet (SO) - Gartenbaubetriebe - sind Gartenbaubetriebe und Baumschulen allgemein zulässig. In dem mit Sondergebiet - Gartenbaubetriebe - festgesetzten Bereich sind Wohngebäude und eine Wohnungszustufung für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig. - In dem Sondergebiet - Gartenbaubetriebe - sind Betriebe mit Tierhaltung unzulässig. Eine Tierhaltung ist nur zur Selbstversorgung und zu Freizeitwecken zulässig. - In dem Sondergebiet (SO) - Gartenbaubetriebe - sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen neben den Anlagen und Einrichtungen i. S. § 14 BauNVO auch Gewächshäuser sowie Folientunnel und andere An- und Aufzuchtflächen der gartenbaulichen Erzeugung zulässig. Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gelten unverändert.

2. Mass der baulichen Nutzung

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (gemäß §16 Abs.2 Nr.4 und §18 BauNVO) 2.1.1 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 der Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höhergelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend. 2.1.2 Traufhöhe (TH) Als Traufhöhe gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes (BP) und dem Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut. 2.1.3 Firsthöhe (FH) Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes (BP) bis zur oberen Dachkante. Maßgebend ist das eingedeckte Dach. 2.1.4 Fußbodenhöhe Erdgeschoss Die Erdgeschossfußbodenoberkante des fertigen Fußbodens baulicher Anlagen darf die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um maximal 0,50m überschreiten.

3. Baugrenzen gemäß § 23 Abs.3 BauNVO

In dem mit MI 1 bezeichneten Bereich ist das Überschreiten der vorderen Baugrenzen durch Anbauten untergeordneter Bauteile (z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Erker oder Kellersatzräume) unzulässig.

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 13.07.2011 gem. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch beschlossen, die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. III "Umsiedlung Immerath-Pesch-Lützerath", Erkelenz-Kückhoven aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 18 der Stadt Erkelenz vom 16.09.2011 öffentlich bekannt gemacht.

Erkelenz, den 15.06.2012

Der Bürgermeister

gez. Peter Jansen

Erkelenz, den 15.06.2012

Der Bürgermeister

gez. Peter Jansen

Erkelenz, den 15.06.2012

Der Bürgermeister

gez. Peter Jansen

Erkelenz, den 15.06.2012

Der Bürgermeister

LEGENDE

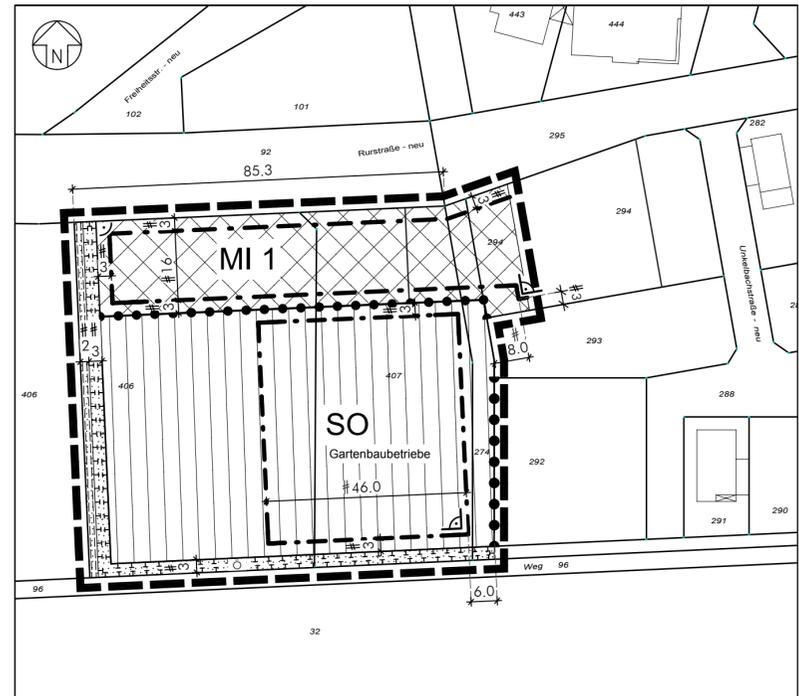
- Art der baulichen Nutzung §9 Abs.1 Nr.1 BauGB: Mischgebiete §6 BauNVO, Sondergebiete Gartenbaubetrieb §11 BauNVO, Baugrenze §9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, Offene Bauweise, Grünflächen §9 Abs.1 Nr.15 BauGB, öffentliche Grünflächen, Maß der baulichen Nutzung §9 (1) Nr.1 BauGB und § 16 und § 17 BauNVO, z.B. 0,8 Grundflächenzahl (GRZ), FH max. Firsthöhe maximal z.B.11,50 m, TH min. Traufhöhe minimal z.B. 5,50 m, TH max. Traufhöhe maximal z.B. 6,50 m, Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §5 Abs.2 Nr.10 BauGB i.v.m.§9 Abs.1 Nr.20 BauGB, Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §5 Abs.2 Nr.10 BauGB i.v.m.§9 Abs.1 Nr.20 BauGB, Sonstige Planzeichen: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Vorgeschlagener Fußweg

FESTSETZUNGSTABELLE

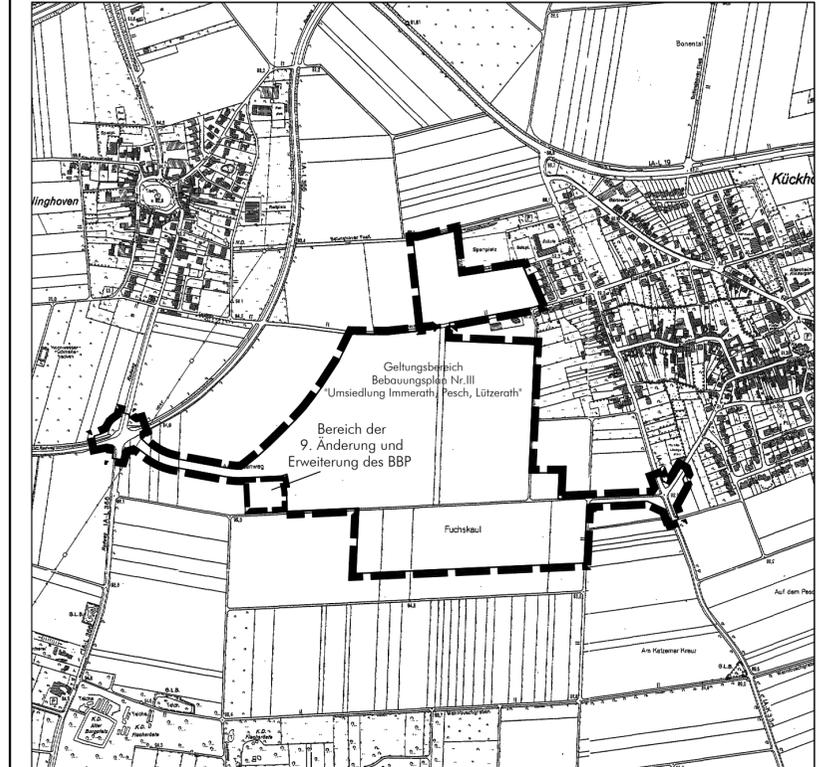
Table with 2 columns: Baugebiet (MI 1) and SO (Gartenbaubetriebe). Rows include Grundflächenzahl (0,6 vs 0,8), Bauweise (O vs -), Traufhöhe (min. 5,50m vs max. 4,50m), Firsthöhe (max. 6,50m vs max. 4,50m), max. 11,50m vs max. 7,50m, Wohnungen je Wohngebäude (- vs -), Dachform (alleseitig gleich geneigte Satteldächer, Krüppelwäldächer sind unzulässig DN 35°-45° vs -)

STÄDTTEBAULICHE KENNDATEN

Table with 4 columns: Art der baulichen Nutzung, m², %, %. Rows: überbaubare Baufläche (MI1) 1495/19, nicht überbaubare Baufläche (MI1) 647/8, überbaubare Baufläche (SO Gartenbaubetriebe) 2343/30, nicht überbaubare Baufläche (SO Gartenbaubetrieb) 2737/35, öffentliche Grünflächen 675/8, Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 511/6, Weg 164/2, Gesamtfläche 7897/100



Gemarkung: Kückhoven, Flur: 9, Flurstück: 274, 294, 406, 407, Maßstab 1:1000



BEARBEITUNG HEINZ JAHNEN PFLÜGER KASINOSTRASSE 76A 52066 AACHEN www.HJPplaner.de FON: 0241/608260-0 FAX: 0241/608260-10 mail@HJPplaner.de

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