Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und § 1 Abs. 3, 4, 5, 9 und 10 BauNVO

1.1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

GE 1
In den mit GE 1 bezeichneten Gewerbegebieten sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig: Anlagen der Nr. **1 - 212** (Abstandsklassen I - VIII) der Abstandsliste gem. RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98).

GE 2
In den mit GE 2 bezeichneten Gewerbegebieten sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig: Anlagen der Nr. **1 - 191** (Abstandsklassen I - VI) der Abstandsliste gem. RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98).

1.1.1 Ausnahmen
Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten GE 1 - GE 2 gem. § 1 Abs. 4 BauNVO Betriebe und Anlagen der nächsthöheren Abstandsklasse, oder Betriebe mit gleichem bzw. ähnlichem Emissionsverhalten (bei Nachweis der Unbedenklichkeit evtl. durch Gutachten) zugelassen werden. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die einer Genehmigung nach § 4 BImSchG bedürfen.

1.1.2 Einzelhandel gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO
In den Gewerbegebieten GE 1 - GE 2 sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
Ausgenommen hiervon sind Gartencenter ohne zentrenrelevanten Sortimente. Ausgenommen vom Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente sind die Warenbereiche WB 976 und WB 975 nach dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden.
Rand- und Ergänzungssortimente dürfen nur dann in das Angebot aufgenommen werden, wenn diese sowohl in räumlicher und fachlicher Verbindung zum Hauptsortiment stehen und dem Hauptsortiment deutlich untergeordnet bleiben (in der Summe max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitend, jedoch nicht mehr als 50 m2 pro Grundstück).
Als Verkaufsfläche gelten alle dem Verkauf dienenden und dem Kunden zu Verkaufszwecken zugänglichen Flächen.

1.1.3 Wohnungen in den Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 3 BauNVO
Für die in den gegliederten Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Bereitschaftspersonen, 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 mit Verbrennungsmotoren). 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.

1.2 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB

2.1 Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet

2.1.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 4 BauNVO
Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

2.1.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 4 BauNVO
Die Höhe baulicher Anlagen wird mit maximal 107 m ü. NN festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlage wird gemessen am höchsten Punkt des Gebäudes. Davon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile (Schornsteine, einzelne Silos, Technikräume für Aufzüge etc.).

2.2 Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet

2.2.1 Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 4 BauNVO

Traufhöhe
Die Traufhöhen baulicher Anlagen dürfen die Höhenlage des Bezugspunktes in den Bereichen mit einer zulässigen **eingeschossigen Bebauung** maximal um **4,5 m**, in Bereichen mit einer zulässigen **zweigeschossigen Bebauung** um maximal **6,4m** überschreiten.

Begriffserklärung zur Traufhöhe:
Die Traufhöhe ist die Differenz der Höhe vom Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenkante des Außenmauerwerkes mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut.

Gebäudehöhe
Die Höhe baulicher Anlagen darf die Höhenlage des Bezugspunkts maximal um **10,0 m** überschreiten.

Erdgeschoss Fußbodenhöhen
Die Erdgeschossfußbodenoberkante des fertigen Fußbodens baulicher Anlagen darf die Höhenlage des Bezugspunktes um maximal 0,5 m überschreiten.

Bezugspunkt
Bezugspunkt ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg/Oberkante der Verkehrsmischfläche) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche ausschlaggebend, von welcher die bauliche Anlage erschlossen wird (Zuwegung/ Eingangsseite).

2.3 Grundflächen- und Geschossflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 3 u. 4 sowie § 17 BauNVO
Die Grundflächen- und Geschossflächenzahl wird gemäß den Obergrenzen des § 17 BauNVO festgesetzt.

3 Flächen, die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind
gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB
Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis des Abwasserbetriebes Erkelenz, unterirdische öffentliche Kanäle herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig (bauliche Hauptanlagen gem.§ 8 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie dauerhafte Bepflanzungen).

4 Nachrichtliche Übernahmen
Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FstrG)

In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB (Anbauverbotszone) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden.

In einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der BAB (Anbaubeschränkungszone)
a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen.
b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
c) dürfen weder Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn angebracht oder aufgestellt werden.

5 Hinweise
Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus.

Legende

Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO

WA Allgemeine Wohngebiete

GE Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

z. B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

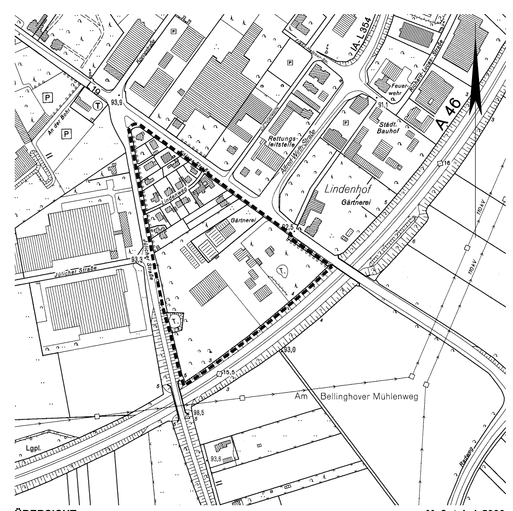
Straßenverkehrsfläche

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



ÜBERSICHT Maßstab 1:5000

RECHTSGRUNDLAGEN:

a) Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

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

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

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

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 25.05.2004 gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. IX/L aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde im Amtsblatt Nr. 13 der Stadt Erkelenz vom 28.05.2004 öffentlich bekannt gemacht.

Erkelenz, den 09.12.2004

gez. Jansen

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches am 01.06.2004 schriftlich gebeten, zur Absicht der Stadt Erkelenz, den Bebauungsplan Nr. IX/L aufzustellen, Stellung zu nehmen.

Erkelenz, den 09.12.2004

Der Bürgermeister
i.V.

gez. Lurweg
Techn. Beigeordneter

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 13 der Stadt Erkelenz vom 28.05.2004 erfolgte am 08.06.2004 die öffentliche Darlegung der Planziele gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches.

Erkelenz, den 09.12.2004

Der Bürgermeister
i.V.

gez. Lurweg
Techn. Beigeordneter

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 14.09.2004 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. IX/L mit Begründung gem. § 3 des Baugesetzbuches öffentlich auszulegen.

Erkelenz, den 09.12.2004

gez. Jansen

Der Bebauungsplan Nr. IX/L hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 23 der Stadt Erkelenz vom 24.09.2004 als Entwurf gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 04.10.2004 bis 05.11.2004 mit Begründung öffentlich ausgelegen. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 04.10.2004 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den 09.12.2004

Der Bürgermeister
i.V.

gez. Lurweg
Techn. Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. IX/L ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 15.12.2004 mit Begründung als Satzung beschlossen worden.

Erkelenz, den 16.12.2004

Der Bürgermeister

gez. Jansen

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches im Amtsblatt Nr. 34 der Stadt Erkelenz vom 17.12.2004 öffentlich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan Nr. IX/L am 17.12.2004 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Erkelenz, den 20.12.2004

Der Bürgermeister
i.V.

gez. Lurweg
Techn. Beigeordneter

Die Planunterlagen stimmen mit der amtlichen Katasterkarte vom 28.05.2004, ergänzt mit eigenen örtlichen Aufnahmen, überein.

Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Erkelenz, den 19.11.2004

gez. Helfer
Öff. best. Verm.-Ing.

BEARBEITUNG:

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

2) Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Gerhard Helfer
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Mühlenstraße 7
41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 9434344
Telefax: 02431 - 9434342
e-Mail: info@vermessung-helfer.de

040483

STADT ERKELENZ

Az.: 61 26 02.09/L

Bebauungsplan Nr. IX/L „Lindenweg / Kölner Straße" Erkelenz-Mitte

Gemarkung Erkelenz
Fluren 19 und 25

Maßstab 1:1000

. Ausfertigung