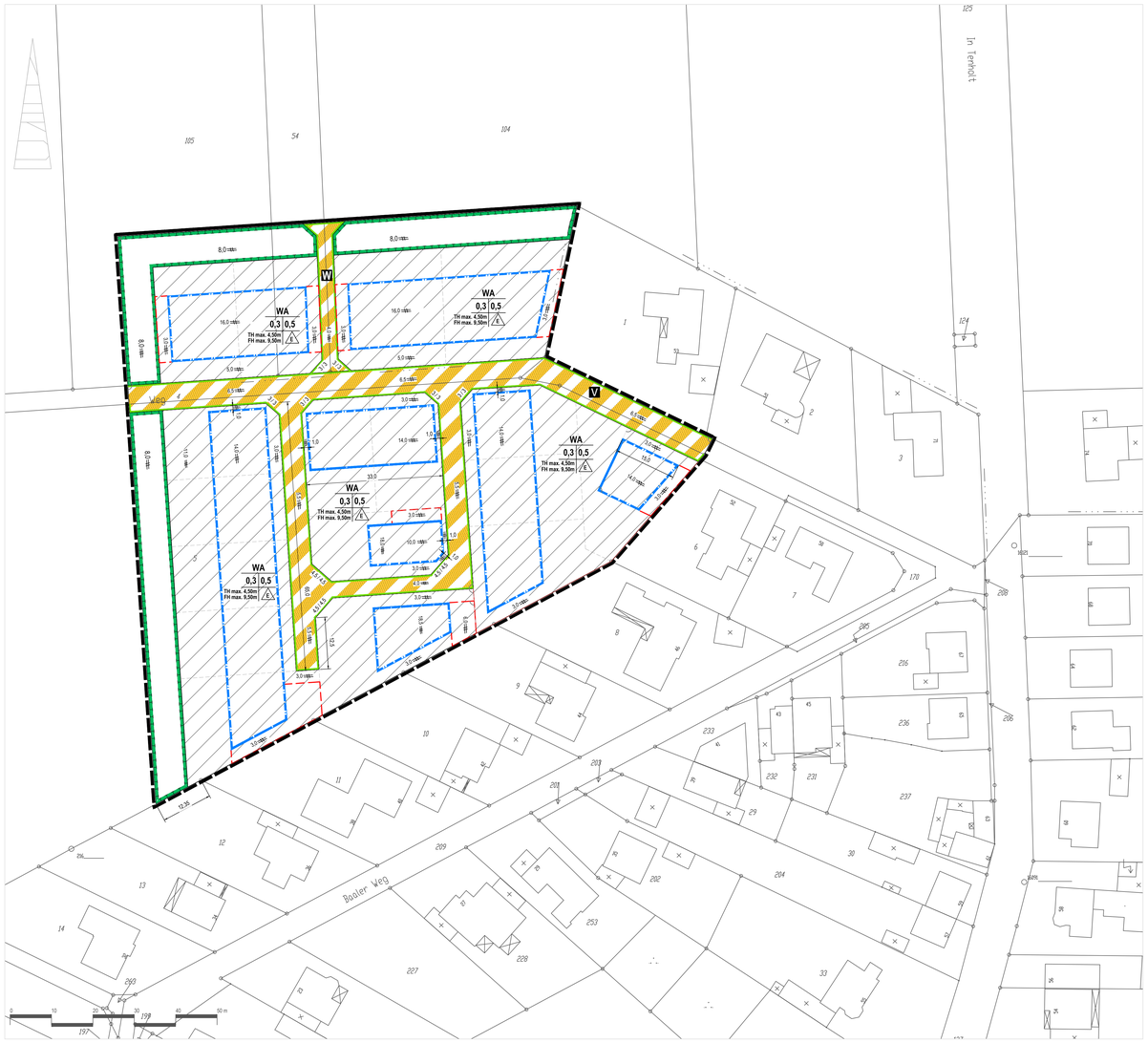


Textliche Festsetzungen

I.Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB i. V. m. d. BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 **Allgemeine Wohngebiete (WA)** gemäß § 4 in Verbindung mit § 1 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. **Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 **Höhe baulicher Anlagen** gemäß § 16 Abs. 2 Nr.4 und § 18 BauNVO

2.11 **Bezugspunkt (BP)**
Bezugspunkt (BP) für die Bemaßung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhe der fertig ausgebauten an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg/Oberkante Verkehrsfläche) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.

2.12 **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.

2.13 **Firsthöhe (FH)**
Als Firsthöhe baulicher Anlagen gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes (BP) bis zur oberen Dachkante. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

2.14 **Erdgeschossfußbodenhöhe**
Die Erdgeschossfußbodenoberkante des fertigen Fußbodens baulicher Anlagen darf die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um max. 0,50 m überschreiten.

3. **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
Das Überschreiten der hinteren Baugrenzen durch Anbauten und untergeordnete Bauteile ist in einer Tiefe von max. 1,50 m und in einer Breite von max. 50 % der Fassadenbreite des Hauptbaukörpers ausnahmsweise zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

4. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird mit 2 Wohnungen festgesetzt.

5. **Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO
Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der dafür festgesetzten Flächen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
Kellergaragen sind unzulässig.

6. **Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmenfläche ist in einem Pflanzabstand von 1,5m x 1,5m eine mindestens 3-reihige Pflanzung vorzusehen. Die Pflanzungen sind aus verschiedenen Arten der in der Pflanzliste angeführten Gehölze zusammenzusetzen, wobei jeweils Gruppen aus 3-5 Exemplaren einer Art gebildet werden sollen. Je Grundstück ist ein Hochstamm 2. Ordnung bzw. ein Heister zu integrieren. Die Mindestgröße bei Sträuchern ist 2 x v. o. B. 60-100cm. Die Pflanzqualität für Hochstämme ist mind. 3 x v., m. B. 12-14 cm. Heister sind in einer Pflanzqualität von mind. 2 x v., m. B. 150-175cm zu pflanzen.

Pflanzliste

Sträucher mittlerer Wuchshöhe und Laubbäume 2. Ordnung (z.B.)

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Feldahorn	Acer campestre
Wildapfel	Malus communis	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Vogelkirsche	Prunus avium	Kornelkirsche	Cornus mas
Eberesche	Sorbus aucuparia	Faulbaum	Rhamnus frangula
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Haselnuss	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa	Hundsrose	Rosa canina
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Salweide	Salix caprea		

Heckenpflanzen jährl. Rückschnitt (z.B.)

Rotbuche	Fagus sylvatica	Liguster	Ligustrum vulgare
Hainbuche	Carpinus betulus	Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris

Obst- und Nussbäume (Hochstämme)

Äpfel (z.B.)		**Birnen (z.B.)**	**Pflaumen (z.B.)**
Rheinischer Bohnapfel	Kaiser Wilhelm	Gellerts Butterbirne	Große grüne Reneclaude
Graue Herbstrenette	Rote Sternrenette	Clapps Liebling	Deutsche Hauszwetsche
Jakob Lebel Boskop	Rheinischer Winterrambour		**Kirschen (z.B.)**
Nüsse (z.B.)			Knorpelkirsche
Walnuss			Schattenmorelle

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW

1. **Dachformen**
Es sind nur allseitig gleich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig. Dächer mit einem Krüppelwalm sind zulässig, wenn die Höhe der Abwalmung in der senkrechten Projektion zur Wand gemessen maximal 1/3 der Höhe des Giebeldreiecks (= Differenz Firsthöhe - Traufhöhe) beträgt.
Garagen, Carports und Nebenanlagen, die mind. 3,00 m hinter die vordere, der Verkehrsfläche zugewandten Baufluchi des Hauptbaukörpers zurücktreten, sind mit Sattel-, Walm-, Pult- oder Flachdächern zulässig.

2. **Dacheindeckungsmaterialien**
Die Dachflächen eines Gebäudes sind in Material, Form und Farbe einheitlich einzudecken.
Bei geneigten Dächern sind nur Dachbausteine in Schwarz bis Anthrazit und Rot bis Dunkelbraun als Dacheindeckung zulässig.
Für Dachflächen untergeordneter Bauteile sind ausnahmsweise auch Dacheindeckungen in Kupfer-, Zink- und Aluminiumblech zulässig.
Die Verwendung von glasierten und von stark glänzenden Dachbausteinen ist unzulässig.

3. **Dachaufbauten**
Dachgauben sind bis zu einer Breite von max. 3,00 m zulässig.
Die Summe der Breiten der Dachaufbauten darf 50% der Gebäudebreite der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
Die Differenz zwischen dem höchsten Punkt einer Dachgaube und dem First darf 1,50 m nicht unterschreiten, maßgebend ist das eingedeckte Dach.
Der Abstand einer Dachgaube zur nächstgelegenen Giebelwand (Außenkante) muss min. 1,50 m betragen.
Zwischen Dachgauben und/oder untergeordneten Bauteilen (Zwerchgiebel, -häuser, Erker) ist ein Abstand von min. 1,50 m einzuhalten.
Dachgauben, die sich auf ein und demselben Gebäude befinden, sind in einer Ebene anzuordnen.
Auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35° sind Dachgauben unzulässig.
Dachgauben in zwei Dachebenen sind unzulässig.
Straßenseitig orientierte Dacheinschnitte sind unzulässig.

4. **Dachüberstände**
Bei geneigten Dächern ist an der Traufseite ein Dachüberstand einschließlich der Dachrinne von max. 1,00 m zulässig. Maßgebend ist die horizontale Linie gemessen von der Außenkante der Außenwand bis zur unteren Abschlusskante des Daches.
Am Ortgang ist ein Dachüberstand von max. 0,50 m zulässig.

5. **Untergeordnete Bauteile**
Sich aus der Fassade entwickelnde Dachaufbauten (Zwerchgiebel, -häuser, Erker) sind bis zu einer Breite von max. 5,00 m zulässig.
Die Summe der Breiten der untergeordneten Bauteile (Zwerchgiebel, -häuser, Erker) darf insgesamt 50% der Gebäudebreite der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
Der Abstand zur nächstgelegenen Giebelwand (Außenkante) muss min. 1,50 m betragen.
Auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35° sind Zwerchgiebel, -häuser unzulässig.

6. **Fassadenmaterialien**
Für die Fassadenoberflächen von Außenwänden von Gebäuden sind nur rotes bis rotbraunes Ziegel- und Klinkermauerwerk, weiß geschlämmtes Ziegel- und Klinkermauerwerk im Format bis 2 DF, sowie Putz in den abgetönten Farben weiß, gelb, ocker, rot und braun zulässig.
Die Fassadenoberflächen von Garagen und Nebenanlagen sind in Form, Farbe und Material auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

7. **Vorgärten**
Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und die der Straßenverkehrsfläche zugewandten Gebäudeaußenkante sowie deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.
Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche ausschlaggebend, von welcher die bauliche Anlage erschlossen wird (Zuwegung/Zufahrt/Eingangsseite).
Die Vorgärten sind, abgesehen von den Flächen für Zuwegungen und Zufahrten unversiegelt zu belassen und gärtnerisch zu gestalten.

8. **Einfriedungen**
Einfriedungen im Bereich des Vorgartens sind ausschließlich als lebende Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig (Arten siehe unter Punkt I.6 Pflanzliste).
Einfriedungen außerhalb des Vorgartens die an öffentliche Verkehrsflächen oder landwirtschaftliche Nutzflächen oder an einen Wirtschaftsweg grenzen, sind nur als lebende Hecke (Arten siehe unter Punkt I.6 Pflanzliste), auch in Verbindung mit einer transparenten Zaunanlage (Maschendrahtzaun oder Vergleichbares) bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

9. **Abfallbehälter und Mülltonnen**
Abfallbehälter, Mülltonnen und Mülltonnenbehälter außerhalb von Gebäuden sind derart mit Pflanzen und Gehölzen zu umstellen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.

III. Hinweise

Grundwasser
Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohletagebau bedingten Grundwasserbeeinflussung.

Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser wird über das vorhandene Kanalsystem (Mischsystem) abgeführt.

Artenschutz
Zum Schutz einzelner Arten und um deren Tötung oder Verletzung zu vermeiden, wird eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit empfohlen. Sollte die Baufeldfreimachung in die Vogelbrutzeit fallen, so ist unmittelbar vor dem Eingriff sicherheitshalber eine fachlich qualifizierte Untersuchung auf brütende Vogelarten durchzuführen.

Bodendenkmäler
Das Plangebiet wurde nicht systematisch auf Bodendenkmäler untersucht. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit zu Tage treten. Gem. der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archäologischer Funde die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde oder der LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland -, Außenstelle Eichthal, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 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.

Kampfmittel
Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten Kampfmittel oder Militäreinrichtungen zutage treten können. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung der überbaubaren Flächen und angenommenen Fundstellen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf Geländeniveau von 1945 abzusuchieben. Diese bauseilig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise und in Absprache mit einem Mitarbeiter des KBD mit Baubeginn durchgeführt werden. Weitere Informationen sind folgender Internetseite zu entnehmen: 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. 0211/4750, Fax 0211/475 90 75 oder Email: poststelle@brd.nrw.de) und die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Nachbarrecht
Auf die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Nordrhein-Westfalen bezüglich der Standorte von Einfriedungen (§ 36 NachbG NRW) und der erforderlichen Grenzabstände für bestimmte Bäume, Sträucher, Rebstöcke und Hecken (§§ 41 und 42 NachbG NRW) sowie die Verdoppelung der Grenzabstände (§ 43 NachbG NRW) wird hingewiesen.

Legende

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1BauGB

WA — Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 u. § 17 BauNVO

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
0,5 — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
FH — Firsthöhe max. 9,50m
TH — Traufhöhe max. 4,50m

Bauweise, Baugrenzen gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO

Baugrenze
E — nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

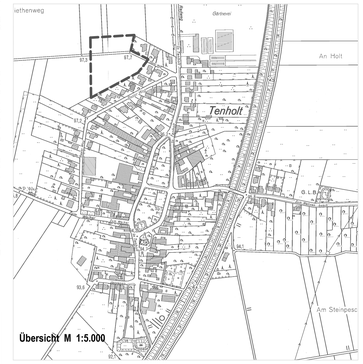
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V — Verkehrsberuhigter Bereich
W — Wirtschaftsweg

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
vorgeschlagene Grundstücksaufteilung



Städtebauliche Kenndaten

Art der Nutzung	m²	%	m²	%
Allgemeine Wohngebiete (WA)	**9.090**	**70**		
überbaubare Baufläche (GRZ 0,3)			**2.727**	**21**
nicht überbaubare Baufläche			**5.976**	**46**
Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze			**387**	**3**
Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung	**1.876**	**14**		
Wirtschaftsweg	**235**	**2**		
Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	**1.784**	**14**		
Gesamtfläche	**12.985**	**100**	**9.090**	**70**

Rechtsbasis:

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. 1991 I S. 58) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung) vom 01. 03. 2000 (GV NM S. 256) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Zu diesem Bebauungsplan gehören eine Begründung einschließlich Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Prüfung (Artenschutzrechtliche Prüfung BBP Nr. 0220.1 "Baaler Weg", Stadt Erkelenz, Büro für Ökologie & Landschaftsplanung, Hartmut Fehr, Stolberg , 18.06. 2011)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 07.12.2010 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen den Bebauungsplan Nr. 0220.1 "Baaler Weg", Erkelenz-Tenholt aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 12 der Stadt Erkelenz vom 17.06.2011 öffentlich bekanntgemacht.

Erkelenz, den 09.02.2012

Ausschussvorsitzende

gez. Astrid Wolters

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch am 28.06.2011 schriftlich gebeten, zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0220.1 " Baaler Weg", Erkelenz-Tenholt Stellung zu nehmen.

Erkelenz, den 09.02.2012

Der Bürgermeister
in Vertretung

gez. Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12 der Stadt Erkelenz vom 17.06.2011 erfolgte am 28.06.2011 die öffentliche Darlegung der mit dem Bebauungsplan Nr. 0220.1 "Baaler Weg", Erkelenz-Tenholt, verfolgten Planziele gemäß. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch.

Erkelenz, den 09.02.2012

Der Bürgermeister
in Vertretung

gez. Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 05.10.2011 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0220.1 " Baaler Weg", Erkelenz-Tenholt mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen.

Erkelenz, den 09.02.2012

Der Bürgermeister

gez. Peter Jansen

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0220.1 " Baaler Weg", Erkelenz-Tenholt hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 21 der Stadt Erkelenz vom 21.10.2011 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 31.10.2011 bis 02.12.2011 mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.10.2011 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den 09.02.2012

Der Bürgermeister
in Vertretung

gez. Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. 0220.1 " Baaler Weg", Erkelenz-Tenholt ist gemäß § 10 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 08.02.2012 mit der Begründung als Satzung beschlossen worden.

Erkelenz, den 09.02.2012

Der Bürgermeister

gez. Peter Jansen

Der Satzungsbeschluss des Rates wurde im Amtsblatt Nr. 6 der Stadt Erkelenz vom 10.02.2012 öffentlich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 0220.1 " Baaler Weg", Erkelenz-Tenholt gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Kraft.

Erkelenz, den 10.02.2012

Der Bürgermeister
in Vertretung

gez. Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Die Planunterlagen stimmen mit der amtlichen Katasterkarte vom 21.07.2010 überein.
Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Geprüft

Erkelenz, den 30.01.2012

gez. Dipl. Ing. Frank Maraite
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Bearbeitung
Stadt Erkelenz - Planungsamt -
Johannismarkt 17 41812 Erkelenz
Telefon 02431 85-0 www.erkelenz.de

Sachbearbeitung
Katharina Kriopranh
Telefon 02431/85388 Fax 02431/859388
Email planungsamt@erkelenz.de

STADT ERKELENZ
Az.: 61 26 0220.1

Bebauungsplan Nr. 0220.1
"Baaler Weg"
Erkelenz-Tenholt

Gemarkung Erkelenz
Flur 32 und 33
M 1 : 500

U:_CAD_Datengrundlagen\Baaler Weg\SB\BP_0220.1_Baaler Weg_P.dwg, 07.05.2012 10:24:09, Kriopranh