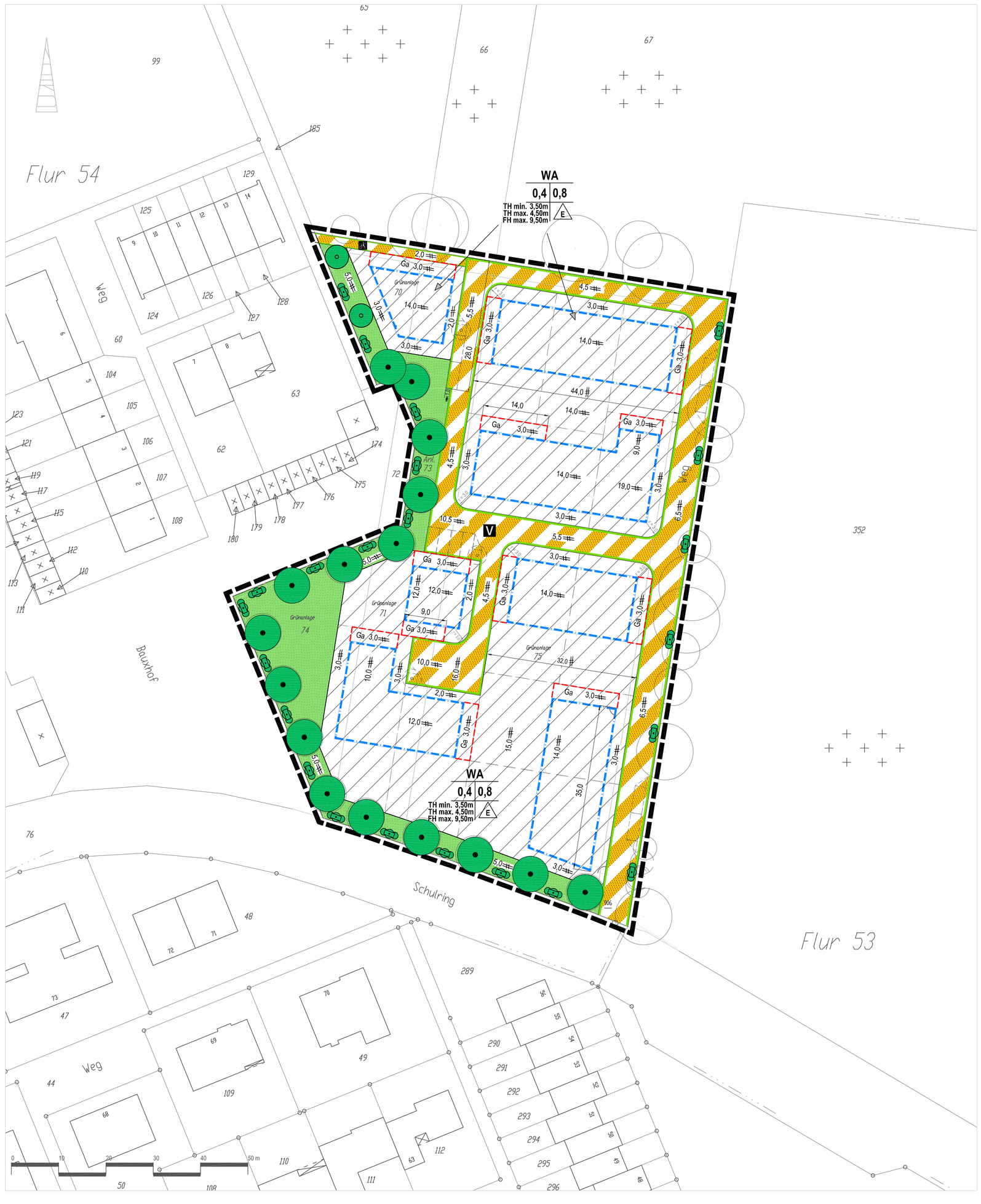


Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauNVO

1.1. Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 i.V.m. § 1 Abs.6 Nr.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 BauNVO

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 Verkehrsflächen) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.

2.2. Traufhöhe (TH)
Als Traufhöhe (TH) baulicher Anlagen gilt die Differenz zwischen der Höhe des Bezugspunktes (BP) und dem Schnittpunkt der Außenkante des Außenmauerwerks mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut.

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

2.4 Hochpunkt (HP)
Bei Sonderdachformen (z. B. gewölbtes Pulldach, Pult-Zeltdach) ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion als Hochpunkt (HP) eines Daches mit der Firsthöhe (FH) gleichgesetzt. Als HP einer Sonderdachform gilt die Differenz der Höhe vom BP bis zum höchsten Dachbegrenzungspunkt. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

2.5 Fußbodenhöhe Erdgeschoss gemäß § 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO
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. Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist mit 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt .

5. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen 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. Nebenanlagen gemäß. §14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO
Nebenanlagen zum Zwecke der Tierhaltung sind nur ausnahmsweise zulässig.
Anlagen die der Versorgung des Bebauungsplangebietes dienen sind ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7. Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Öffentliche Grünflächen ohne besondere Zweckbestimmung sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Anpflanzen von Einzelbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind 2 kleinkronige Hochstämme der Art "Winterlinde" (Tilia cordata 'Rancho') gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Einzelbäume in einer Pflanzqualität von 3 x v., mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Innerhalb der Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind mindestens 3 standortgerechte Laubbäume als Hochstämme der Art "Säulen-Hainbuche " (Carpinus betulus 'Fastigiata') in einer Pflanzqualität von 3 x v., mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Erhalt von Einzelbäumen und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume und Schnitthecken sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW

1. Dachformen
Es sind nur gleichhüftig geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walm-, Mansard- und Zeltdächern sowie ausnahmsweise Dächer in Form von Pult- und abgerundeten Pultdächern zulässig.
Flachdächer sind nur bei Garagen und Carports zulässig.
Grasdächer und die Installation von Sonnenkollektoren auf Dachflächen sind zulässig.

2. Dachaufbauten
Dachgauben sind bis zu einer Breite von max. 3.00m 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 1.50m nicht unterschreiten. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.
Der Abstand einer Dachgaube zur nächstgelegenen Giebelwand (Außenkante) muss min. 1.50m betragen.
Zwischen Dachgauben und/oder untergeordneten Bauteilen ist ein Abstand von min. 1.50m einzuhalten.
Dachgauben die sich auf ein und demselben Gebäude befinden, sind in einer Ebene anzuordnen.
Auf Dächer mit einer Dachneigung von unter 35° sind Dachgauben unzulässig.
Dachgauben in zwei Dachebenen sind unzulässig.
Straßenseitig orientierte Dacheinschnitte sind unzulässig.
Gauben und/oder Zwerchgiebel sind auf Pultdächern und abgerundeten Pultdächern unzulässig.

3. Dachüberstände
Bei geneigten Dächern ist an der Traufseite ein Dachüberstand, einschließlich der Dachrinne, von max. 1.00m 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. 0.50m zulässig.

4. Dacheindeckungsmaterialien
Die Dachflächen eines Gebäudes sind in Material, Form, Farbe einheitlich einzudecken.
Bei geneigten Dächern sind nur Dachbausteine in Schwarz bis Anthrazit und Rot bis Dunkelbraun als Dacheindeckung zulässig.
Für Dachflächen und vertikale Seitenflächen von Gauben und untergeordneten Bauteilen sind ausnahmsweise auch Eindeckungen in Kupfer-, Zink- und Aluminiumblech oder in Faserzement bzw. Schiefer zulässig.
Die Verwendung von glasierten und stark glänzenden Dachbausteinen ist unzulässig.

5. Fassadengestaltung
Für die Außenwände von Gebäuden sind Fassadenmaterialien in Kunststoff, Fliesen und Mosaik aus keramischen Materialien sowie mauerwerksimitierende Verkleidungen unzulässig.

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

7. Einfriedungen
Einfriedungen im Bereich des Vorgartens sind ausschließlich als lebende Hecke bis zu einer Höhe von ≤1,00m zulässig.
Einfriedungen außerhalb eines Vorgartens, die an Verkehrsflächen oder öffentliche Grünflächen grenzen, sind nur als lebende Hecken auch in Verbindung mit einer transparenten Zaunanlage (Maschendrahtzaun oder Vergleichbares) bis zu einer Höhe von maximal 2,00m zulässig.

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

IJ. Hinweise

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

Niederschlagswasser
Die Beseitigung des Niederschlagswassers von Grundstücken erfolgt über das öffentliche Kanalsystem (Trennsystem).

Bodendenkmäler
Das Plangebiet wurde nicht systematisch auf Bodendenkmäler hin untersucht. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit zu Tage treten. Gemäß 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 Overath, Gut Eichthal, An der B484, 51491 Overath, Tel. 02425/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des LVR - Amt fü Bodendenkmalpflege im Rheinland - für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kampfmittel
Für das Plangebiet wurden eine geophysikalische Untersuchung des Kampfmittelverdachtes sowie die Überprüfung der zu überbauenden Fläche durchgeführt. Mit Verfügung der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Abschlussbericht v. 24.08.2012, Az.: 22.5-3-5370004-23/12 wurde folgendes Ergebnis mitgeteilt: Eine Untersuchung der Fläche lieferte folgende Ergebnisse. Die Testsondierung ergab Hinweise auf die eventuelle Existenz von Bombenbindgängern bzw. Kampfmitteln. Nur eine Teilfläche von 7600m² wurde auf Grund von Störfaktoren im Erdreich geräumt. Insgesamt wurde 1 Kampfmittel geborgen. Mit den Bauarbeiten kann aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes begonnen werden. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann diese Mitteilung nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
Weitere Informationen sind folgender Internetseite zu entnehmen:
www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html.

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 .

IV. Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wasserschutzgebiete Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath. Die Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath vom 05.12.2011 ist entsprechend zu beachten.

Städtebauliche Kenndaten

Art der Nutzung	m²	%	m²
Allgemeine Wohngebiete (WA)	6.076	64	
überbaubare Bauflächen (GRZ 0,4)			2.430
nicht überbaubare Bauflächen			3.646
Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung	1.939	20	
Fuß- und Radweg	63	1	
Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	1.454	15	
Gesamtfläche	9.532	100	

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

0,4	Grundflächenzahl	(GRZ) als Höchstmaß
(0,8)	Geschossflächenzahl	(GFZ) als Höchstmaß
FH	Firsthöhe	max. 9,50m
TH	Traufhöhe	min. 3,50m / 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

Fuß- und Radweg

Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

Erhalt von Einzelbäumen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB

Erhalt von sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB

Anpflanzen von Einzelbäumen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

Sonstige Planzeichen

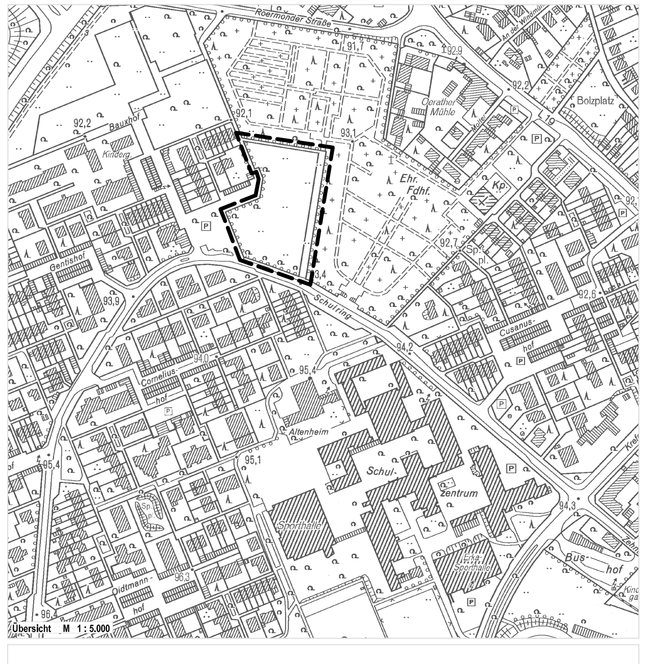
Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Baumbestand nach Einmaß

vorgeschlagene Grundstücksaufteilung

vorgeschlagene Stellplätze und Straßenbäume



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

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

Entwurf
Vanessa Stark
Telefon 02431/85290 Fax 02431/859290
Email planungsamt@erkelenz.de

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 mit folgender Anlage:
- Bebauungsplan Nr. VI/2 „Schulring-Zentralfriedhof (Stadt Erkelenz, Kreis Heinsberg) Prüfung der Artenschutzbelange (Stufe I & II); Dipl.-Biol. Ulrich Haese, Ökologische Gutachten, Landschaftsplanung , Artenschutz, Stolberg im Juli 2012

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 31.01.2012 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen den Bebauungsplan Nr. VI/2 "Schulring/Zentralfriedhof", Erkelenz-Mitte aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 13 der Stadt Erkelenz vom 27.04.2012 öffentlich bekanntgemacht.

Erkelenz, den 26.09.2012

Ausschussvorsitzende

gez. Astrid Wolters

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch am 07.05.2012 schriftlich gebeten, zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. VI/2 "Schulring/Zentralfriedhof", Erkelenz-Mitte Stellung zu nehmen.

Erkelenz, den 26.09.2012

Der Bürgermeister
in Vertretung

gez. Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 13 der Stadt Erkelenz vom 27.04.2012 erfolgte am 08.05.2012 die öffentliche Darlegung der mit dem Bebauungsplan Nr. VI/2 "Schulring/Zentralfriedhof", Erkelenz-Mitte verfolgten Planziele gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch.

Erkelenz, den 26.09.2012

Der Bürgermeister
in Vertretung

gez. Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 27.06.2012 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. VI/2 "Schulring/Zentralfriedhof", Erkelenz-Mitte mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen.

Erkelenz, den 26.09.2012

Der Bürgermeister

gez. Peter Jansen

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. VI/2 "Schulring/Zentralfriedhof", Erkelenz-Mitte hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 21 der Stadt Erkelenz vom 20.07.2012 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 30.07.2012 bis 31.08.2012 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 26.07.2012 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den 26.09.2012

Der Bürgermeister
in Vertretung

gez. Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. VI/2 "Schulring/Zentralfriedhof", Erkelenz-Mitte ist gemäß § 10 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 26.09.2012 mit der Begründung als Satzung beschlossen worden.

Erkelenz,den 26.09.2012

Der Bürgermeister

gez. Peter Jansen

Der Satzungsbeschluss des Rates wurde im Amtsblatt Nr. 7 der Stadt Erkelenz vom 15.03.2013 öffentlich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. VI/2 "Schulring/Zentralfriedhof", Erkelenz-Mitte gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Kraft.

Erkelenz, den 15.03.2013

Der Bürgermeister
in Vertretung

gez. Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Die Planunterlagen stimmen mit der amtlichen Katasterkarte vom 29.11.2011 überein.
Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Erkelenz, den 25.09.2012

gez. Dipl.- Ing. Gerhard Helfer
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

STADT ERKELENZ

Az.: 61 26 02.06/2

Bebauungsplan Nr. VI/2
"Schulring/Zentralfriedhof"
Erkelenz-Mitte

Gemarkung Erkelenz
Flur 54
M 1 : 500

5. Ausfertigung