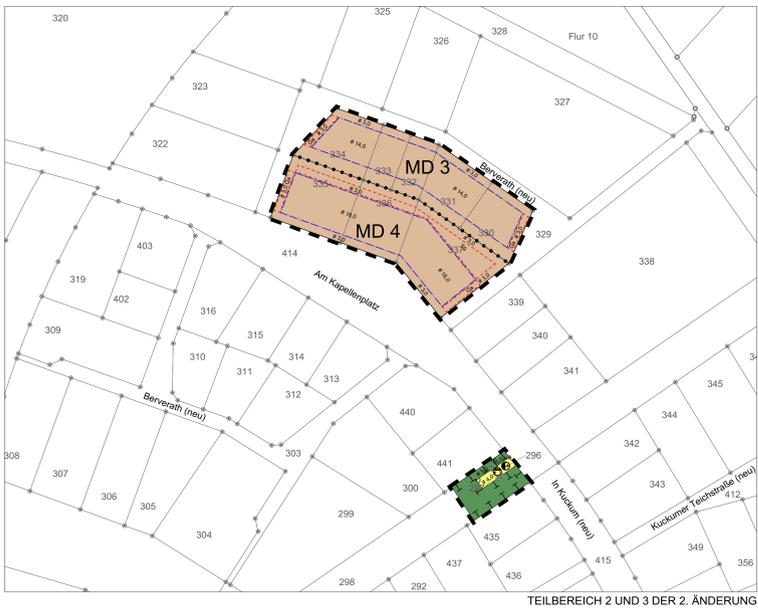




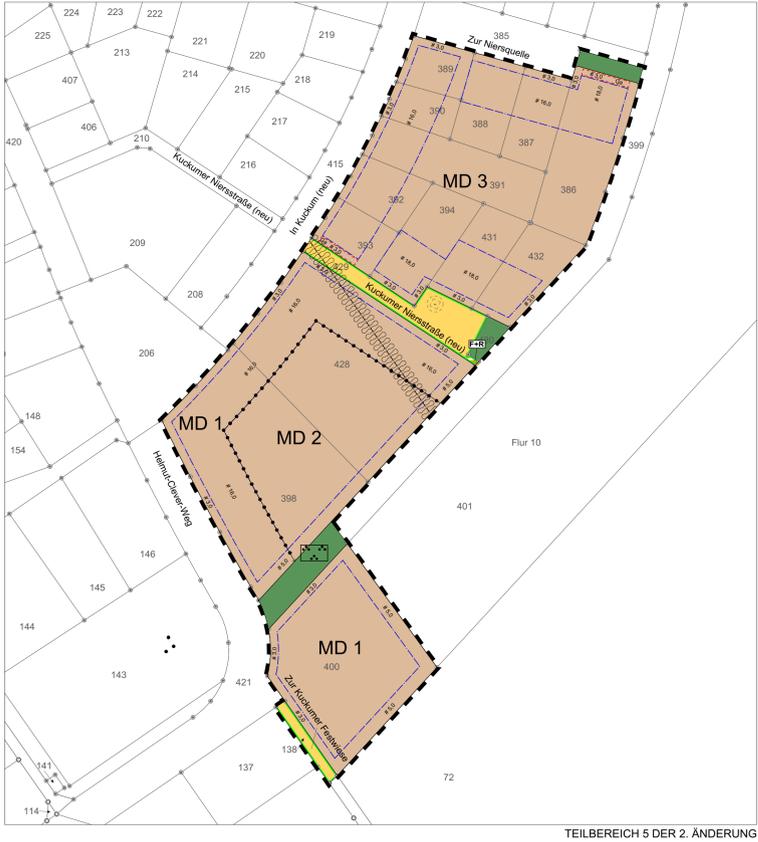
TEILBEREICH 1 DER 2. ÄNDERUNG



TEILBEREICH 2 UND 3 DER 2. ÄNDERUNG



TEILBEREICH 4 DER 2. ÄNDERUNG



TEILBEREICH 5 DER 2. ÄNDERUNG

LEGENDE

Zeichnerische Festsetzungen
gemäß §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO und der PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung
gemäß §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO

- Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- Dorfgebiet (§5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-19 BauNVO

z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
gemäß §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO

- Baugrenze

5. Verkehrsflächen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen / Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Fuß- und Radweg

6. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung gemäß §§9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlage und für die Abwasserbeseitigung
- Elektrizität
- Abwasser

I PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 und 5 BauNVO

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

1.1.1 In den mit WA 1 festgesetzten Bereichen sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig;

1.1.2 In den mit WA 2 festgesetzten Bereichen sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig;

1.1.3 In den mit WA 2 festgesetzten Bereichen sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig;

1.1.4 In den mit WA 1 und WA 2 festgesetzten Bereichen sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Dorfgebiete (MD) gemäß § 5 i.V.m. § 1 BauNVO

1.2.1 In den mit MD 1 und MD 2 festgesetzten Bereichen sind die gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Anlagen für die öffentliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

1.2.2 In den mit MD 1 und MD 2 festgesetzten Bereichen sind Betriebe mit Tierhaltung bis max. 120 (GdV-Einheiten) je vollen 250 qm Grundstücksfläche gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 8 BauNVO zulässig.

1.2.3 In den mit MD 2 festgesetzten Bereichen sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 8 BauNVO Wohngebäude und Wohnungen nicht zulässig.

1.2.4 In den mit MD 3 festgesetzten Bereichen sind die gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:

- Anlagen für die öffentliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2.5 In den mit MD 3 festgesetzten Bereichen sind die gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- sonstige Gewerbebetriebe

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

1.2.6 In den mit MD 4 festgesetzten Bereichen sind die gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe und
- Anlagen für die öffentliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

1.2.7 In den mit MD 3 und MD 4 festgesetzten Bereichen sind Betriebe mit Tierhaltung nicht zulässig. Eine Tierhaltung ist nur zur Selbstversorgung und zu Freizeit Zwecken gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO zulässig.

1.2.8 In den mit MD 3 und MD 4 festgesetzten Bereichen sind die gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2.9 In den mit MD 1, MD 2, MD 3 und MD 4 festgesetzten Bereichen sind die gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:

- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig und die Ausnahme gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO

- Vergnügungstätten

ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Als Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO als Oberrgrenze in Meter (m) über Bezugspunkt festgesetzt.

2.2 Bezugspunkt

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden vertikalfache Oberkante der Verkehrsfläche in der Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.

2.3 Traufhöhe

Als Traufhöhe gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes und dem Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der traufseitigen Dachkante.

2.3.1 In den mit WA 1 und MD 4 festgesetzten Bereichen darf die Traufhöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes minimal 6,00 m und maximal 8,50 m überschreiten.

2.3.2 In den mit WA 2, MD 1, MD 2 und MD 3 festgesetzten Bereichen darf die Traufhöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes maximal 6,50 m überschreiten.

2.4 Firsthöhe

Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes bis zur höchstgelegenen Dachkante. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

2.4.1 In den mit WA 1, MD 1 und MD 4 festgesetzten Bereichen darf die Firsthöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes maximal 11,50 m überschreiten.

2.4.2 In den mit WA 2, MD 2 und MD 3 festgesetzten Bereichen darf die Firsthöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes maximal 9,50 m überschreiten.

2.5 Hochpunkt

Bei Flachdächern und Puttdächern ist der höchste Punkt des Gebäudes der Hochpunkt. Als Hochpunkt gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes und dem höchsten Punkt des Gebäudes. Ausgenommen hiervon sind Kamine, Antennen, Dachausstiege, Photovoltaik und solarthermische Anlagen.

2.5.1 In den mit WA 1 und MD 4 festgesetzten Bereichen darf der Hochpunkt baulicher Anlagen mit Flachdach die Höhenlage des Bezugspunktes minimal 6,00 m und maximal 10,50 m überschreiten. Der Hochpunkt baulicher Anlagen mit Puttdach darf die Höhenlage des Bezugspunktes maximal 10,50 m überschreiten.

2.5.2 In den mit WA 2, MD 1, MD 2 und MD 3 festgesetzten Bereichen darf der Hochpunkt baulicher Anlagen mit Flachdach die Höhenlage des Bezugspunktes maximal 6,50 m überschreiten. Der Hochpunkt baulicher Anlagen mit Puttdach darf die Höhenlage des Bezugspunktes maximal 6,50 m überschreiten.

2.6 Fußbodenhöhe Erdgeschoss

Als Fußbodenhöhe gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes und der Erdgeschossfußbodenoberkante des fertigen Fußbodens.

In den mit WA 1, WA 2, MD 1, MD 3 und MD 4 festgesetzten Bereichen darf die Erdgeschossfußbodenoberkante des fertigen Fußbodens baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes um maximal 0,50 m überschreiten.

RECHTSBASIS

Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 133) in der zum Zeitpunkt der Offenlage des Bebauungsplans gültigen Fassung

Planzeicherverordnung vom 18.12.1990 (BGBI. I S. 53) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans gültigen Fassung

Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans gültigen Fassung

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

BEARBEITUNG IM AUFTRAG DER

Büro für Architektur Stadt und Umwelplanung
Lüticherstraße 10-12
52064 Aachen

Stadt Erkelenz
Planungsamt
Johannismarkt 17
41812 Erkelenz

Telefon: 0241 - 73389
Telefax: 0241 - 709646
www.raumplan@t-online.de
www.raumplan-aachen.de

Telefon: 02431 - 850
Telefax: 02431 - 85307
E-Mail: info@erkelenz.de
www.erkelenz.de

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

- Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage

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

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

A1, A2, A3 Ausgleichsmaßnahmen

9. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß §9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung der Art und des Maß der baulichen Nutzung gemäß §1 Abs. 4 und § 18 Abs. 5 BauNVO

10. Nachrichtliche Übernahmen gemäß §9 Abs. 6 BauGB
Sonstige nachrichtliche Übernahmen

- Wasserschutzrechtliche Festsetzungen als Wasserschutzzone III/ III A/ III B

11. Sonstige zeichnerische Darstellung ohne Festsetzungscharakter

- Straßenverkehrsgrün / Bäume
- Maßgaben in Meter: paralleler Abstand zweier Linien
- 7,0 - Maßgaben in Meter: Abstand zwischen zwei Punkten

2.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In den mit WA 2 und MD 3 festgesetzten Bereichen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude mit 2 Wohnungen festgesetzt. In den mit MD 1 festgesetzten Bereichen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude mit 3 Wohnungen festgesetzt.

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB i.V.m. §§ 14, 23 BauNVO

3.1 Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Eine Überschreitung der hinteren Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, Vorbauten und Wintergärten ist in einer Tiefe von bis zu 3,00 m und einer Breite von bis zur Hälfte der Gebäudebreite des Hauptbaukörpers gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.

3.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

In den mit WA 1 und WA 2 festgesetzten Bereichen sind Nebenanlagen zum Zwecke der Tierhaltung nur ausnahmsweise zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Garagen, Carports und Stellplätze sind in allen Bereichen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den festgesetzten Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen zulässig.

Tiefgaragen sind nur in den mit WA 1 und MD 4 festgesetzten Bereichen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.

II BAURUNDRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauNVO

1. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

1.2 Dachformen

Dächer sind als allseitig gleich geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walm- und Zeltdächern, Putz- und abgerundete Putzdächer sowie Flachdächer zulässig. Dächer mit Krüppelwalddach sind zulässig, wenn die Höhe der Abkantung in der senkrechten Projektion zur Wand gemessen mindestens ein Drittel der Höhe des Giebelbereichs (Differenz aus First- und Traufhöhe) beträgt.

1.2.1 Dachbauten

Dachbauten und Dacherschritte sind bis zu einer Breite von max. 3,00 m zulässig. Die Summe ihrer Breiten darf einschließlich untergeordneter Bauteile (Punkt 1.3) 50% der Gebäudebreite der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

Der höchste Punkt einer Dachgaube oder eines Dacherschrittes hat vom First einen Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten, maßgebend ist das eingedeckte Dach. Der Abstand einer Dachgaube oder eines Dacherschrittes zur nächstgelegenen Giebelwand (Außenkante) muss mindestens 1,50 m betragen. Zwischen einer Dachgaube oder einem Dachschritt und/oder untergeordneten Bauteilen (Punkt 1.3) ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Dachbauten und Dacherschritte, die sich auf ein demselben Gebäude befinden, sind in einer Ebene anzuordnen. Auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35° sind Dachbauten und Dacherschritte zulässig. Dachbauten und Dacherschritte sind in zwei Dachebenen sind unzulässig.

1.3 Untergeordnete Bauteile

Untergeordnete Bauteile, die sich unmittelbar aus der Fassade entwickeln (Zwerchgelbe, Zwerchhäuser) oder Erker sind bis zu einer Breite von maximal 5,00 m zulässig. Die Summe der Breiten der untergeordneten Bauteile (Zwerchgelbe, Zwerchhäuser) oder Erker darf einschließlich Dachaufbauten 50% der Gebäudebreite der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur nächstgelegenen Giebelwand muss mindestens 1,50 m betragen. Auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35° sind Zwerchgelbe oder Zwerchhäuser unzulässig.

1.4 Dachüberstände

Dachüberstände geeigneter Dächer sind an der Traufseite einschließlich der Dachrinne in einer Breite von maximal 1,00 m zulässig. Maßgebend ist die horizontale Linie senkrecht gemessen von der Außenkante der Außenwand bis zur unteren Abschlusskante des Daches.

Bei Puttdächern gilt dieses Maß sowohl an der Traufseite als auch an der Hochseite. Bei geneigten Dächern sind am Ortsgang Dachüberstände in einer Breite von maximal 0,50 m zulässig.

1.5 Dacheindeckungsmaterialien

Dacheindeckungsmaterialien geeigneter Dächer sind nur in Form von anthrazitfarbenen bzw. rot bis dunkelbraunen Dachtafelmaterialien zulässig. Stark glänzende Dachbaustoffe sind unzulässig. Grassdächer, Photovoltaik und solarthermische Anlagen sind zulässig.

Dachflächen geeigneter Dächer sind in Material, Form und Farbe einheitlich einzuhalten. Bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung unter 20° und für Dachflächen von Dachaufbauten sowie untergeordneten Bauteilen sind Dacheindeckungen in Schiefer, Zink- und Aluminiumblech zulässig.

1.6 Fassadenmaterialien

Für die Außenwände von Gebäuden sind Fassadenmaterialien aus Kunststoff, Fliesen und Mosaik aus keramischen Materialien sowie mauerwerkstilimitierende Verkleidungen unzulässig.

1.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen haben sich in Material, Form und Farbe der Gestaltung der baulichen Anlagen anzufügen. Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sowie anderen Lichteffekten sind unzulässig.

Werbeanlagen sind nur an Erdgeschoss bis maximal Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses in einer Größe von maximal 2,00 m abwärts geneigt zulässig. Werbeanlagen sind nur an den der öffentlichen Straßenseite zugewandten Grundstücks- und Gebäudeseiten zulässig.

2. GESTALTUNG FREIFLÄCHEN
gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO

2.1 Vorgärten

Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Straßenseite zugewandten Gebäudeaußenkante bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche ausschlaggebend, von welcher die bauliche Anlage erschlossen wird.

- ¹ gilt für Sattel-, Walm-, Zelt- und Krüppelwalddach
- ² Hochpunkt für Puttdach
- ³ Hochpunkt für Flachdach
- o = offene Bauweise

WA 1	WA 2	MD 1	MD 2	MD 3	MD 4
Grundflächenzahl: 0,4	Grundflächenzahl: 0,4	Grundflächenzahl: 0,6	Grundflächenzahl: 0,6	Grundflächenzahl: 0,4	Grundflächenzahl: 0,4
Bauweise: o	Bauweise: o	Bauweise: o	Bauweise: o	Bauweise: o	Bauweise: o
Traufhöhe: 6,0 m - 8,5 m ^{1,2}	Traufhöhe: max. 6,5 m ^{1,2}	Traufhöhe: max. 6,5 m ^{1,2}	Traufhöhe: max. 6,5 m ^{1,2}	Traufhöhe: max. 6,5 m ^{1,2}	Traufhöhe: 6,0 m - 8,5 m ^{1,2}
Firsthöhe: max. 11,5 m ¹	Firsthöhe: max. 9,5 m ¹	Firsthöhe: max. 11,5 m ¹	Firsthöhe: max. 9,5 m ¹	Firsthöhe: max. 9,5 m ¹	Firsthöhe: max. 11,5 m ¹
Hochpunkt: max. 10,5 m ² 6,0 m - 10,5 m ³	Hochpunkt: max. 8,5 m ² max. 6,5 m ³	Hochpunkt: max. 8,5 m ² max. 6,5 m ³	Hochpunkt: max. 8,5 m ² max. 6,5 m ³	Hochpunkt: max. 8,5 m ² max. 6,5 m ³	Hochpunkt: max. 10,5 m ² 6,0 m - 10,5 m ³
Dachform: allseitig gleich geneigtes Dach¹, Puttdach oder Flachdach	Dachform: allseitig gleich geneigtes Dach¹, Puttdach oder Flachdach	Dachform: allseitig gleich geneigtes Dach¹, Puttdach oder Flachdach	Dachform: allseitig gleich geneigtes Dach¹,		