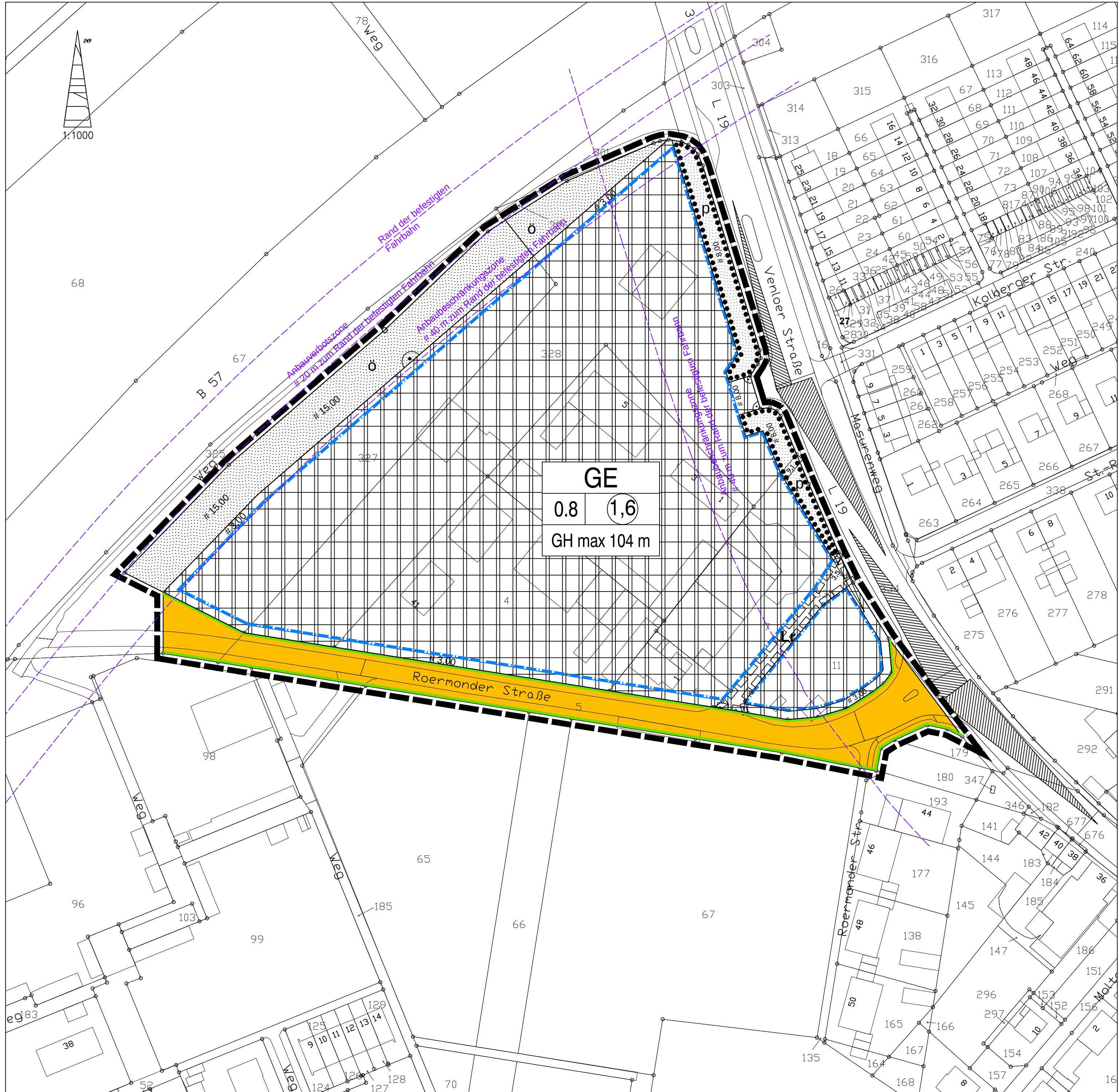




Rechtsbasis:
Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBI. 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:
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung
- Büro Hermanns Landschaftsarchitektur/Umweltplanung, Niederkrüchten 22.05.2012

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 13.03.2007 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen den Bebauungsplan Nr. VI/3 "Roermonder Straße/Venloer Straße", Erkelenz-Mitte aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 6 der Stadt Erkelenz vom 16.03.2007 öffentlich bekanntgemacht.

Erkelenz, den 14.10.2013

Ausschussvorsitzende

gez. Astrid Wolters

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch am 27.03.2013 schriftlich gebeten, zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. VI/3 "Roermonder Straße/Venloer Straße", Erkelenz-Mitte Stellung zu nehmen.

Erkelenz, den 18.10.2013

Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 8 der Stadt Erkelenz vom 26.04.2013 erfolgte am 07.05.2013 die öffentliche Darlegung der mit dem Bebauungsplan Nr. VI/3 "Roermonder Straße/Venloer Straße", Erkelenz-Mitte verfolgten Pläneziele gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch.

Erkelenz, den 18.10.2013

Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 17.07.2013 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. VI/3 "Roermonder Straße/Venloer Straße", Erkelenz-Mitte mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausulegen.

Erkelenz, den 18.10.2013

Der Bürgermeister

gez. Peter Jansen

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. VI/3 "Roermonder Straße/Venloer Straße", Erkelenz-Mitte hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 13 der Stadt Erkelenz vom 19.07.2013 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 29.07.2013 bis 30.08.2013 mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.07.2013 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den 18.10.2013

Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. VI/3 "Roermonder Straße/Venloer Straße", Erkelenz-Mitte ist gemäß § 10 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 25.09.2013 mit der Begründung als Satzung beschlossen worden.

Erkelenz, den 18.10.2013

Der Bürgermeister

gez. Peter Jansen

Der Satzungsbeschluss des Rates wurde im Amtsblatt Nr. 19 der Stadt Erkelenz vom 18.10.2013 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. VI/3 "Roermonder Straße/Venloer Straße", Erkelenz-Mitte gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Kraft.

Erkelenz, den 18.10.2013

Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Die Planunterlagen stimmen mit der amtlichen Katasterkarte vom 18.06.2013 überein. Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Erkelenz, den 17.09.2013

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

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

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

- 1.1. Gewerbegebiete** gemäß § 8 BauNVO
In Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet:
- Anlagen der Nr.1-199 (Abstandsklassen I - VII) der Abstandsliste gem. RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V - 8804/25.1 vom 06.06.2007 (siehe Anlage der Begründung) nicht zulässig, ausnahmsweise gem. § 1 Abs. 4 BauNVO Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII, oder Betriebe mit gleichem bzw. ähnlichem Emissionsverhalten bei Nachweis der Unbedenklichkeit zulässig.
 - Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten und Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß Erkelenzer Sortimentsliste (*) nicht zulässig.
 - in Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten der Anteil branchenüblicher zentrenrelevanter Randsortimente und nahversorgungsrelevanter Randsortimente gemäß Erkelenzer Sortimentsliste (*) bis zu einer Größenordnung von max. 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig, eigenständige Ladeneinheiten für diese Randsortimente sind nicht zulässig.
 - Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher für Betriebe des produzierenden und des weiterverarbeitenden Gewerbes sowie Handwerksbetriebe ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmetatbestände liegen vor, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, die Verkaufsstelle dem Hauptbetrieb bezüglich der Fläche und des Umsatzes deutlich untergeordnet ist, ein funktionaler Zusammenhang zum Hauptbetrieb besteht und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise in einem Gewerbegebiet (GE) zulässig ist.
 - sonstige Gewerbebetriebe, sofern es sich um Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z.B. Bordelle, und Swingerclubs handelt, nicht zulässig.

Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO

Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO (Vergnügungslägen) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wohnungen in den Gewerbegebieten

Für die in den Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Bereichspersonal, 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). Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22 Uhr und 6 Uhr. Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen sind von folgenden Immissionsrichtwerten 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.

Werbeanlagen gemäß § 8 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

- Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubare Flächen zulässig
- Die Höhe der Werbeanlagen darf die Gebäudehöhe nicht überschreiten.

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

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend der Höchstmaße in der Planzeichnung festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlage wird gemessen am höchsten Punkt des Gebäudes. Davon unberücksichtigt bleiben untergeordnete Bauteile, Schornsteine, Dampferzeuger, Silos, Kühlaggregate, Treppentürme, Aufzugschächte, Anlagen zur Luftreinhaltung und untergeordnete Dachaufbauten.

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

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen sind Einzelbäume als einem Stammumfang von 50 cm dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

4. Mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Stadt Erkelenz einen unterirdischen Kanal, der örtlichen Versorgungsträger eine unterirdische Strom- und Wasserleitung zu verlegen und zu unterhalten.

II. Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone IIIA und mit dem Teilbereich der Roermonderstraße innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wasserschutzziele Wegberg-Üvekehoven und Erkelenz-Mennekrath. Die Ordnungsbehörde Verordnung zur Festsetzung der Wasserschutzziele Wegberg-Üvekehoven und Erkelenz-Mennekrath vom 05.12.2011 ist entsprechend zu beachten.

Anbaubestimmungen entlang der Bundesstraße B57 gemäß § 9 (1), (2) FStrG und der Landesstraße L19 gemäß § 25 (1) StrWG NRW

In der Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 (1) FStrG (20m bei Bundesstraßen), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B57, dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtseilplätze, Feuerwehrruhlfahrten, Lagerflächen o.ä.). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

In der Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 (2) FStrG (40m bei Bundesstraßen), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 57

- a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße weder durch Lichtwirkung, Dämple, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
- 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 Bundesstraße nicht durch Blendungen oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
- c) bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Bundesstraße einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung

In der Anbaubeschränkungszone gemäß § 25 (1) StrWG NRW (40m bei Landesstraßen), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 19 bedürfen Baugenehmigung oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

III. Hinweise

Alllastverdachtsfläche

Das Alllastverdachtskataster des Kreises Heinsberg weist das Flurstück 11, Flur 43, Gemarkung Erkelenz als Alllast-Verdachtsfläche aus (ID 1523 ehemalige Tankstelle, ID 1772 ehemalige Tankstelle).

Artenschutz

Die Maßnahmen zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote sind entsprechend der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Büro Hermanns Landschaftsarchitektur/ Umweltplanung, Niederkrüchten 22.05.2012) durchzuführen. Insbesondere sind zu beachten, dass

- die Gehölzrodung in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgt
- bei der Fällung von Höhlenbäumen zuvor eine Kontrolle auf Vorkommen von Fledermäusen oder Spechten erfolgt
- vor Abriss von Gebäuden eine Kontrolle auf Fledermäuse erfolgt

Sichtdreiecke

Für die Einmündung des Plangebietes zur L 19, gegenüber der Kolberger Straße sowie zur Einmündung der Roermonder Straße sind die Sichtdreiecke der Anfahrt gemäß RAST 06 zu beachten. Die Sichtdreiecke sind von Bepflanzungen und sonstigen Sichthindernissen > 80cm freizuhalten.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohleabbau bedingten Grundwasserbeeinflussung. Grundwasserbeeinträchtigungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb des Braunkohleabbaus, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme des Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Stülpungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohleabbau als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Niederschlagswasser

Die Beseitigung des Niederschlagswassers von Grundstücken erfolgt über das vorhandene Kanalsystem (Mischsystem). Teile des Bebauungsplanes liegen unterhalb der Entwässerungsebene (GOK). Hier haben Eigentümer eigenverantwortlich die Rückföhrung und die Entwässerung der Flächen sicher zu stellen.

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. 02429/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kampfmittel

Das Gebiet wurde nicht systematisch auf Kampfmittel hin untersucht. Die Fläche liegt in einem Bombenabwurf- und Kampfmittelgebiet. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten Kampfmittel zutage treten können. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt vor Baubeginn eine Überprüfung der konkreten Verdächtige sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf Geländeebene von 1945 abzuschleichen. Zur Festlegung des abzuschleibenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorhandene Versorgungsleitungen bedürfen.

Erfolgreichen Arbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen des Bodens (Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc.), ist eine Sicherheitsdetektion empfehlenswert. Weitere Informationen sind folgender Internetseite zu entnehmen: www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp

Zur Beseitigung des staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) wird auf § 16 BauO NRW i.V.m. Nr. 16.22 der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung (VV BauO NRW) vom 12. Oktober 2000 (SMBI. NRW. 23210) verwiesen.

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) oder die nächstgelegene Polizeistation unverzüglich zu verständigen.

Städtebauliche Kenndaten (circa-Werte)

Art der Nutzung	m²	%
Gewerbegebiet (GE)	27.900	75
Verkehrsfläche	4100	11
Öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	3500	10
Private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	1500	4
Gesamtfläche	37.000	100

Erkelenzer Sortimentsliste (*)	
Nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente	
Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel Getränke Nahrungs- und Genussmittel Pharmazeutika, Reformwaren, Schreibwaren Zeitungsmittel	
Zentrenrelevante Sortimente	
Bekleidung Bettwäsche Bild- und Tonträger Bildmaterialien Bücher Computer und Zubehör Elektronikgeräte Foto Garten Geschirrkartell Glas/Porzellan/Keramik Sportkleidung Sportartikel-geräte (ohne Sportgroßgeräte) Spielwaren, Babyartikel Sportartikel-geräte (ohne Sportgroßgeräte) Sportkleidung Sportschuhe Telekommunikation und Zubehör Teppiche (Einzelware) Uhren/Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör Waffen, Angeln und Jagdbedarf Wäsche/Medienwaren/Bademoden	Hörgeräte Kunstgewerbe/Bilder Ladenwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme Leuchten, Leuchtmittel Maschinen/Tools und Zubehör Ordnungsmittel Papier, Bürobedarf, Schreibwaren Sanitätsbedarf Schuhe Spielwaren, Babyartikel Sportartikel-geräte (ohne Sportgroßgeräte) Sportkleidung Sportschuhe Telekommunikation und Zubehör Teppiche (Einzelware) Uhren/Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör Waffen, Angeln und Jagdbedarf Wäsche/Medienwaren/Bademoden
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Baumaterialien, Baustoffe Boote und Zubehör Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware) Bürobedarf Camping und Zubehör Eisenwaren/Beschläge Elektronikgeräte Elektronikzubehör Erdölartikel Fahrer- und Zubehör Farben/Lacke Fliesen Gartenbedarf/-geräte (auch Terrakotta, Gartengeräte) Gartenmöbel	Karnter/Schlepper KFZ- und Motorzubehör Küchenmöbel Maschinen/Werkzeuge (auch Gartengeräte wie Rasenmäher, Wasserpumpen) Metallwaren/Bettwaren (ohne Bettwäsche) Modelle Pflanzen/Samen Reisportartikel Rollstühle/Mobilitäts Sanitätsbedarf Tapeten Zoozubehör Bedarf

Sachbearbeitung

Vanessa Stark
Telefon 02431/85290 Fax 02431/859388
Email planungsaamt@erkelenz.de

Legende

I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs.BauGB i. V. m. der BauNVO und der PlanZ90

- 1. Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO
- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- 1,6 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH 104 Gebäudehöhe über NHN

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §§ 22 bis 23 BauNVO

Baugrenze

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

- Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

5. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

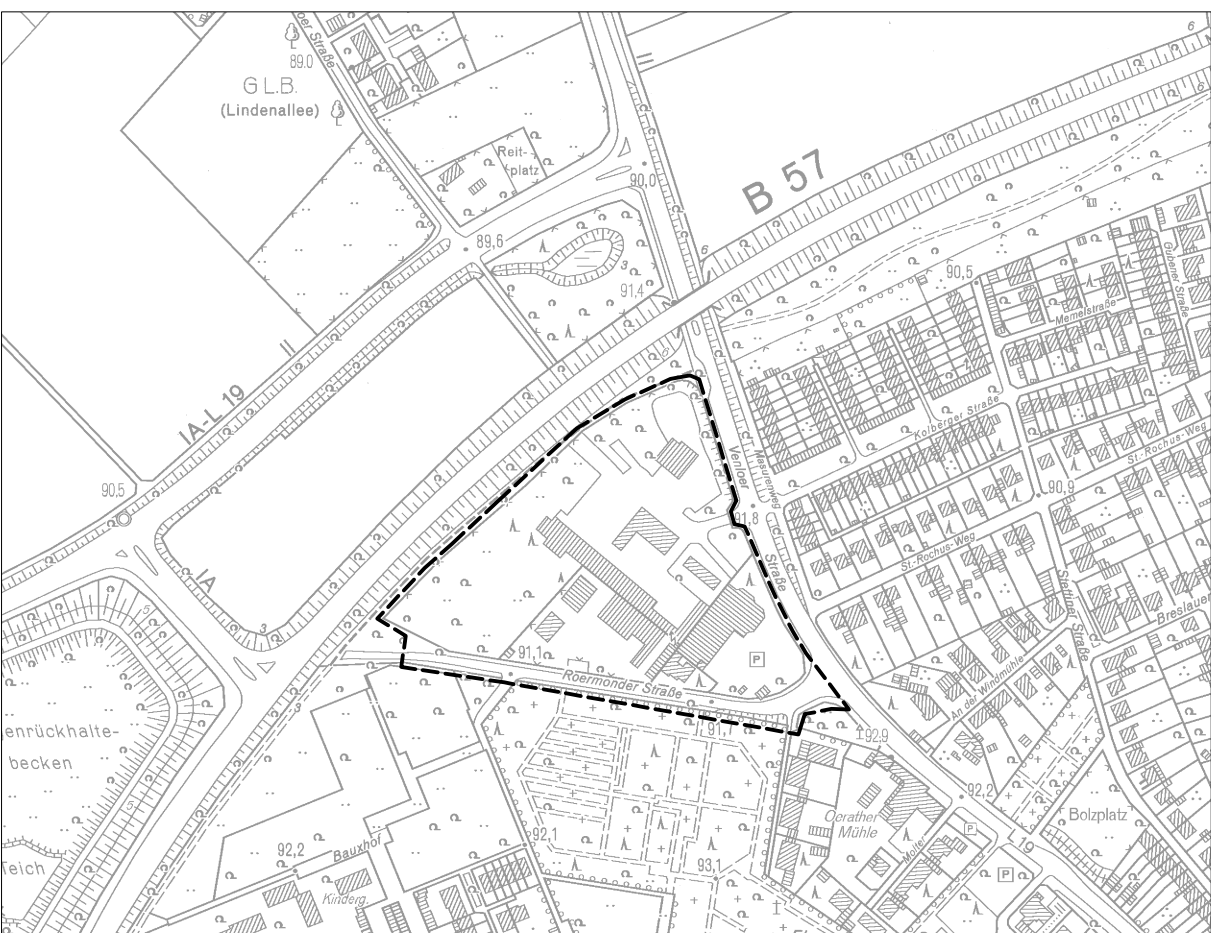
Flächen für die Erhaltung von Bäumen

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

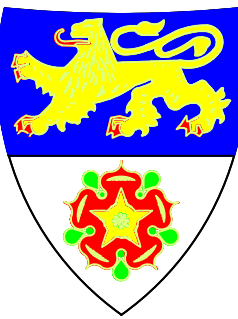
- Grünfläche privat
- Grünfläche öffentlich

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Sichtdreiecke der Anfahrt gemäß RAST 06



Übersicht M1:5000



STADT ERKELENZ
Az.: 61 26 02.63

Bebauungsplan Nr. VI/3
"Roermonder Straße/
Venloer Straße", Erkelenz-Mitte

Gemarkung: Erkelenz

Flur 43

M 1 : 1000

. Ausfertigung

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