Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 zulässige Nutzung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Für die in dem gegliederten Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (ausnahmsweise) zulässigen Wohnungen 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 dbA
Kurzzeitige Geräuschespitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dbA übersteigen (z.B. beim Befahren von Nachbargrundstücken durch Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren), Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr.
Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtwerten "außen" auszugehen: für Einwirkungsorte, die in einem Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung liegen, tagsüber 65 dbA, nachts 50 dbA.
Der erforderliche Nachweis ist vor Baubeginn dem zuständigen Bauordnungsamt vorzulegen.

2 Gliederung des Gewerbegebiets gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

2.1 GE1 - Gebiet

In dem mit GE 1 bezeichnetem Gebiet sind nicht zugelassen:
Anlagen der Nr. 1 bis 212 (Abstandsklasse I bis VII) der Abstandsliste gem. RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98) und Anlagen mit ähnlichem Immissionsgrad sowie Anlagen, die nach § 4 BImSchG einer Genehmigung bedürfen.

2.2 GE2 - Gebiet

In dem mit GE 2 bezeichneten Gebiet sind nicht zugelassen:
Anlagen der Nr. 1 bis 212 (Abstandsklasse I bis VII) der Abstandsliste zum gem. RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98) und Anlagen mit gleichem Immissionsgrad sowie Anlagen, die nach § 4 BImSchG einer Genehmigung bedürfen,
Ausnahmen:
Abweichend von den Festsetzungen des Punktes 2.2 können im GE 2 - Gebiet Anlagen der Abstandsklasse VII zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass diese Anlagen in den benachbarten Wohngebieten keine Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Erschütterungen und Lärm hervorrufen. Anlagen, die nach § 4 BImSchG einer Genehmigung bedürfen, sind von den Ausnahmen ausgenommen.

2.3 Ausschluss von Einzelhandel

In den mit GE 1 sowie GE 2 bezeichneten Gebieten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und andere Gewerbebetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, unzulässig.

3 Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind diese in einem Raster von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen.
Es sind Bäume und Strauchgruppen aus Gehölzarten der nachfolgenden Liste anzupflanzen:

Buche	-	Fagus sylvatica
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Eberesche (Vogelbeere)	-	Sorbus aucuparia
Sandbirke	-	Betula pendula
Espe (Zitterpappel)	-	Populus tremula
Salweide	-	Salix caprea
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Stechpalme	-	Ilex aquifolium
Weißdorn	-	Crategus monogyna
Hundsrose	-	Rosa canina
Hasel	-	Corylus avellana

Hinweis:
Die Stadt kann die Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb von 2 Jahren nach Fertigstellung der Baumaßnahmen (Bauabnahme) entsprechend nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a) BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

4 Garagen und Stellplätze

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie seitlich der Gebäude, zwischen der Verlängerung der vorderen sowie hinteren Baugrenze auf die seitliche Grundstücksgrenze, zulässig.
Vor den Garagen ist im WA-Gebiet ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten.
Im GE-Gebiet sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Im WA-Gebiet sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO bis zu einer Größe von 30 m³ umbauten Raum zulässig.
Im GE-Gebiet sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind allgemein zulässig.

6 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

6.1 Bezugspunkt

Bezugspunkt ist die an das Baugrundstück angrenzende Verkehrsfläche. Bei geneigtem Gelände ist die Höhe der Verkehrsfläche in Höhe der Mitte der überbaubaren Fläche als Bezugspunkt zu wählen.

6.2 Traufhöhe

Die Traufhöhe ist das Abstandsmaß vom Bezugspunkt bis zum gedachten Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Gebäudehöhe wird im GE 1 mit 4,00 m und im GE 2 mit 12,00 m über dem unter 6.1 beschriebenen Bezugspunkt festgesetzt.

6.3 Firsthöhe / Gebäudehöhe

Die Firsthöhe wird im GE 1 - Gebiet mit max. 8,00 m festgesetzt. Für das GE 2 - Gebiet wird eine max. Firsthöhe von 16,00 m festgesetzt. Die Festsetzungen gelten nur für geneigte Dächer. Bei Flachdächern gilt die Traufhöhe als Gebäudehöhe.

Legende

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

GE 1 – GE 2 **Gewerbegebiete**

WA **Allgemeine Wohngebiete**

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

z. B. 0,4 **Grundflächenzahl, als Höchstmaß**

z. B. (0,8) **Geschossflächenzahl, als Höchstmaß**

z. B. II **Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß**

z. B. TH 4,0 **Traufhöhe, als Höchstmaß**

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO

Baugrenze

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 1a (3) BauGB und § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Stäuchern und sonstigen Bepflanzungen

Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

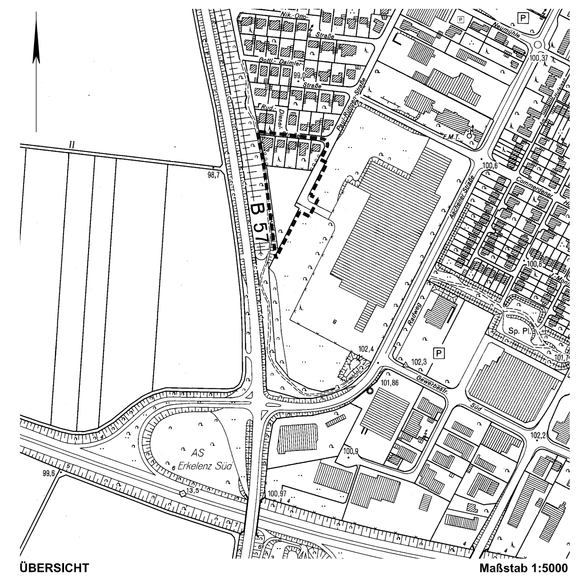
Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



ÜBERSICHT Maßstab 1:5000

RECHTSGRUNDLAGEN:

a) Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) 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 Offenlagebeschlusses gültigen Fassung.

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 10.05.1995 gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. VII/3 zu ändern.
Der Änderungsbeschluß wurde im Amtsblatt Nr. 13 der Stadt Erkelenz vom 01.07.2005 öffentlich bekannt gemacht.

Erkelenz, den 23.01.2006

gez. Clemens gez. Küppers gez. Jansen

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches am 23.06.2005 schriftlich gebeten, zur Absicht der Stadt Erkelenz, den Bebauungsplan Nr. VII/3 zu ändern, Stellung zu nehmen.

Erkelenz, den 17.01.2006

Der Bürgermeister
i.V.

gez. Lurweg
Techn. Beigeordneter

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 13 der Stadt Erkelenz vom 01.07.2005 erfolgte am 12.07.2005 die öffentliche Darlegung der Planziele gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches.

Erkelenz, den 17.01.2006

Der Bürgermeister
i.V.

gez. Lurweg
Techn. Beigeordneter

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 08.11.2005 beschlossen, den Änderungsentwurf des Bebauungsplanes Nr. VII/3 mit Begründung gem. § 3 des Baugesetzbuches öffentlich auszulegen.

Erkelenz, den 27.01.2006

gez. Mercks

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. VII/3 hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 22 der Stadt Erkelenz vom 11.11.2005 als Entwurf gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 21.11.2005 bis 21.12.2005 mit Begründung öffentlich ausgelegen. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 21.11.2005 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den 17.01.2006

Der Bürgermeister
i.V.

gez. Lurweg
Techn. Beigeordneter

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Nr. VII/3 ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 05.04.2006 mit Begründung als Satzung beschlossen worden.

Erkelenz, den 06.04.2006

Der Bürgermeister

gez. Jansen

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches im Amtsblatt Nr. 9 der Stadt Erkelenz vom 13.04.2006 öffentlich bekannt gemacht. Damit ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. VII/3 am 13.04.2006 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Erkelenz, den 24.04.2006

Der Bürgermeister
i.V.

gez. Lurweg
Techn. Beigeordneter

Die Planunterlagen stimmen mit der amtlichen Katasterkarte vom 02.12.2004 überein.

Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Erkelenz, den 17.01.2006

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

050740

STADT ERKELENZ

Az.: 61 26 02.07/3 (7)

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. VII/3 „Neumühle" Erkelenz-Mitte

Gemarkung Erkelenz
Flur 26 und 63

Maßstab 1: 500

. Ausfertigung