I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO

- Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6,7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- Die Ausnahme des § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, die als Verkaufsstätten zum Vertrieb von Ehehygieneartikeln – Sexshops dienen, sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.

1.2 Kerngebiete (MK) gem. § 7 BauNVO

- Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- Die Ausnahme des § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Tankstellen) ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten -Spielhallen, Internet-Cafes, Wettbüros, Spielcasinos, Sexkinos, Betriebe mit Sexualdarbietungen, sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.
- Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten -Diskotheken, sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
- Die nach §7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, die als Verkaufsstätten zum Vertrieb von Ehehygieneartikeln – Sexshops dienen, sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.
- Sonstige Wohnungen sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses (ab 1. OG.) zulässig.
- Sonstige Wohnungen sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ausnahmsweise im Erdgeschoss zulässig.

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

2.1 Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 6 BauNVO u. § 21a Abs. 1 BauNVO

Innerhalb der mit der Zahl der Vollgeschosse ■ I festgesetzten Bereiche ist im Einzelfall als Ausnahme ein weiteres Vollgeschoss zulässig soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen und wenn

a) die Nutzung des Erdgeschosses ausschließlich einer gewerblichen Nutzung unterliegt,
b) eine Traufhöhe von max. 6.50 m und eine Firsthöhe von max. 8.50 m nicht überschritten wird.

- Innerhalb der mit der Zahl der Vollgeschosse ■ I festgesetzten Bereiche sind Garagengeschosse auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse nicht mit anzurechnen.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO

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

2.22 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.

2.23 Firsthöhe (FH)

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

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen – Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Das Überschreiten der hinteren Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile (z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Erker oder Kellersatzräumen) ist in einer Tiefe von bis zu 5,0 m und einer Breite von bis zu 50 % der Fassadenbreite des Gebäudekörpers gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 BauO NW

1. Dachformen

- Es sind nur allseitig gleich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° - 47° zulässig, ausgenommen hiervon sind die mit Geschosszahl I und ■ I festgesetzten Bereiche.

2. Dacheindeckungsmaterialien

- Die Dachflächen eines Gebäudes sind in Material, Form und Farbe einheitlich einzudecken.
- Bei geneigten Dächern sind nur Dachbausteine in den Farben Schwarz bis Anthrazit und Rot bis Dunkelbraun als Dacheindeckung zulässig.
- Abweichend davon sind auf untergeordneten Bauteilen ausnahmsweise auch Dacheindeckungen in Kupfer, Zink- und Aluminiumblech zulässig.
- Die Verwendung von stark glänzenden und von glasierten Dachbausteinen ist unzulässig.

3. Firstrichtung

- Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind Hauptfirstrichtungen.
- Bei untergeordneten Bauteilen und Dachaufbauten sowie Gebäudeteilen, die nicht zur Straße gewandt sind, ist eine Abweichung der Hauptfirstrichtung zulässig.

4. Dachaufbauten

- Dachgauben sind bis zu einer Einzelbreite von max. 3,00 m zulässig. Die Summe der Breiten der Dachaufbauten darf insgesamt 50 % der Gebäudebreite der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
- Die Differenz zwischen dem höchsten Punkt einer Gaube und dem First darf 1,50 m nicht unterschreiten, maßgebend ist das eingedeckte Dach.
- Zwischen Dachgauben und/oder untergeordneten Bauteilen (Zwerchgiebel- häuser, Erker) ist ein Abstand von mind. min. 1.50 m einzuhalten.
- Auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35° sind Dachgauben unzulässig.
- Gauben, die sich auf ein- und demselben Gebäude befinden, sind in einer Ebene anzuordnen.
- Gauben in zwei Dachebenen sind unzulässig.

5. Dachüberstände

- Es ist ein Dachüberstand einschließlich der Dachrinne von max. 0,30 m zulässig. Maßgebend ist die horizontale Linie, gemessen von der Außenkante der Außenwand bis zur unteren Abschlusskante des Daches. Am Ortgang ist ein Dachüberstand unzulässig.

6. Untergeordnete Bauteile

- Sich aus der Fassade entwickelnde Dachaufbauten (Zwerchgiebel, -häuser) sind bis zu einer Breite von 5.00 m zulässig.
- Die Summe der Breiten der untergeordneten Bauteile (Zwerchgiebel, -häuser) darf 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.

7. 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 zulässig. Ausgenommen davon sind die mit Geschosszahl I und ■ I festgesetzten Bereiche.
- Gemäß § 86 Abs. 5 BauO NRW können abweichend davon für die Außenwände baulicher Anlagen Fassadenmaterialien aus Glas, Stahl, Holz, Kunststoffen, Marmor und keramischen Materialien ausnahmsweise zugelassen werden.
- Die Fassadenoberflächen von Außenwänden von Garagen und Nebenanlagen sind in Form, Farbe und Material auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

8. Werbeanlagen

- Werbeanlagen und Warenautomaten müssen sich nach Maßstab, Werkstoff, Form und Farbe in den architektonischen Aufbau der baulichen Anlagen, sowie in das Stadtbild u. der näheren Umgebung einordnen.
- Sie dürfen nicht höher als die niedrigste Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden, jedoch die Oberkante Fußboden des 1. Obergeschosses nicht mehr als 1,00 m überschreiten.
- Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 0,80 m aus der Fassade herausragen.
- Werbeanlagen sind nur an einer der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugewandten Fassade zulässig.
- Werbeanlagen mit wechselnden Lichtanlagen (z. B. Werbeanlagen mit Phasenschaltungen oder laufendem Licht) sind unzulässig.
- Innerhalb von Fensteröffnungen betriebene digitale oder mechanisch erzeugte Lichtbildwerbeanlagen sind unzulässig.
- Durch Beamer oder Diaprojektoren betriebene Werbeanlagen sind unzulässig.
- Mechanisch betriebene Werbeanlagen (Prismen, umlaufende Werbebänder) sind unzulässig.
- Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.

IV. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Grundwasser

- Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath. Die Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath vom 01.09.1989 ist entsprechend zu beachten.

Bodendenkmäler

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Eine Prospektion zur systematischen Untersuchung auf Bodendenkmäler wurde nicht durchgeführt. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus entgeschichtlicher Zeit zu Tage treten. Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archäologischer Funde die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde umgehend zu unterrichten. Der Fundort und das Bodendenkmal sind unverändert zu belassen. Gemäß der Stellungnahme des Landschaftsverbandes Rheinland, LVR-Amt. für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endenicher Straße 133 in 53115 Bonn, vom 27.02.2009 sind für das Plangebiet die Voraussetzungen zum Eintrag als ortsfestes Bodendenkmal in die Denkmalliste der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Erkelenz erfüllt und ein Antrag auf Eintragung der Fläche als ortsfestes Bodendenkmal in Vorbereitung. Nach erfolgter Eintragung in die Denkmalliste, oder vorläufiger Unterschutzstellung, sind die Regelungen des § 9 Denkmalschutzgesetz NW zu beachten.

Kampfmittel

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Das Plangebiet wurde nicht systematisch auf Kampfmittel untersucht. Eine Gewähr dafür, dass bei Baumaßnahmen innerhalb des Gebietes keine Kampfmittel zu Tage treten, kann nicht übernommen werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Legende

Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (2), § 6, § 7 BauNVO

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

MK — Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO

z.B.	0,6	Grundflächenzahl als Höchstmaß
z.B.	(1,2)	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
z.B.	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B.	(II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend
	■ I	Zahl der Vollgeschosse mit besonderer Festsetzung
z.B.	TH min. 5,50	Traufhöhe als Mindestmaß
z.B.	TH max. 5,50	Traufhöhe als Höchstmaß
z.B.	FH max. 8,50	Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

g — geschlossene Bauweise

Baugrenze

Baulinie

Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Regelungen für den Denkmalschutz

§ 9 (6) BauGB

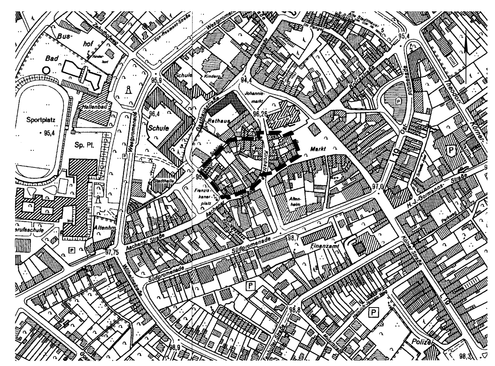
D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen.

Sonstige Planzeichen

Firstrichtung

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO



Übersicht

Maßstab 1:5000

STADT ERKELENZ

Az.: 61 26 02.01/10B

Bebauungsplan Nr. I/10B "Kirchstraße" Erkelenz-Mitte

Gemarkung Erkelenz
Flur 46

Maßstab 1:500

. Ausfertigung

RECHTSGRUNDLAGEN

a) Baugesetzbuch vom 27.Aug.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung

b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung

c) Planzeichenverordnung vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung

d) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung) vom 1. März 2000 (GV NW S. 256) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung einschließlich Umweltbericht.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 6. November 2007 gem § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. I/10B "Kirchstraße", Erkelenz-Mitte aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 17 der Stadt Erkelenz vom 16. November 2007 öffentlich bekannt gegeben.

Erkelenz, den 17. Sept. 2009

Die Ausschussvorsitzende

gez. Astrid Wolters

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem §4 Abs. 1 des Baugesetzbuches am 12. Februar 2009 schriftlich gebeten, zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. I/10B "Kirchstraße", Erkelenz-Mitte, Stellung zu nehmen.

Erkelenz, den 18. Sept. 2009

Der Bürgermeister
in Vertretung

gez. Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 2 der Stadt Erkelenz vom 30. Januar 2009 erfolgte am 17. Februar 2009 die öffentliche Darlegung der mit dem Bebauungsplan Nr. I/10B, "Kirchstraße", Erkelenz-Mitte verfolgten Planziele gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches.

Erkelenz, den 18. Sept. 2009

Der Bürgermeister
in Vertretung

gez. Ansgar Ludwig
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 10. Juni 2009 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. I/10B, "Kirchstraße", Erkelenz-Mitte mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich auszulegen.

Erkelenz, den 17. Sept. 2009

Der Bürgermeister

gez. Peter Jansen

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. I/10B, "Kirchstraße", Erkelenz-Mitte hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12 der Stadt Erkelenz vom 19.06.2009 gem § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 29.06.2009 bis 31.07.2009 mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 25.06.2009 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den 18. Sept. 2009

Der Bürgermeister
in Vertretung

gez. Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. I/10B "Kirchstraße", Erkelenz-Mitte ist gemäß § 10 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 16. Sept. 2009 mit Begründung als Satzung beschlossen worden.

Erkelenz, den 17. Sept. 2009

Der Bürgermeister

gez. Peter Jansen

Der Satzungsbeschluss des Rates wurde im Amtsblatt Nr. 20 der Stadt Erkelenz vom 25. Sept. 2009 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekantmachung tritt der Bebauungsplan Nr. I/10B, "Kirchstraße", Erkelenz-Mitte gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Kraft.

Erkelenz, den 28. Sept. 2009

Der Bürgermeister
in Vertretung

gez. Ansgar Lurweg
Techischer Beigeordneter

Die Planunterlagen stimmen mit der amtlichen Katasterkarte vom 13. Sept. 2007, ergänzt durch eigene örtliche Aufnahme, überein.

Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Erkelenz, den 2. Sept. 2009

gez. Dipl.-Ing. Frank Maraite
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

BEARBEITUNG

1)
Stadt Erkelenz
Planungsamt
Johannismarkt 17
41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 850
Telefax: 02431 - 85307
E-Mail: info@erkelenz.de

2)
Dipl.-Ing. Frank Maraite
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Beratender Ingenieur
Südpromenade 25
41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 94 67 57
Telefax: 02431 - 97 22 44
E-Mail: info@maraite-vermessung.de