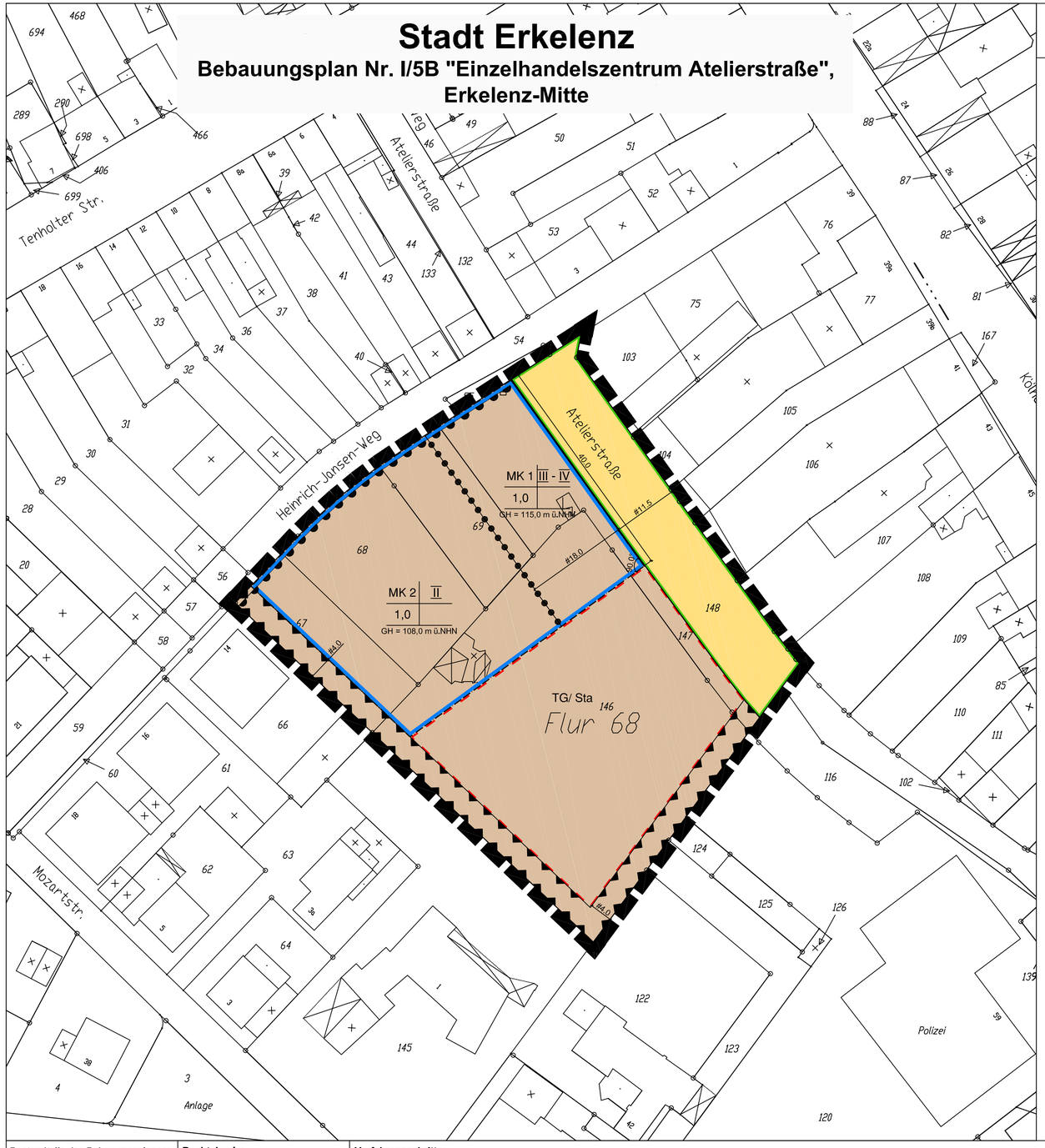
Stadt Erkelenz

Bebauungsplan Nr. I/5B "Einzelhandelszentrum Atelierstraße", Erkelenz-Mitte



Textliche und zeichnerische Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Kerngebiete gem. § 7 BauNVO

- Folgende Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1 – 4, 6 BauNVO sind allgemein zulässig:
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
  - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig.
- Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig.
- Gem. § 1 Abs. 7 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO und sonstige Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ab dem ersten Obergeschoss aufwärts zulässig.

2. HÖHENLAGE UND HÖHE DER GEBÄUDE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGESETZBUCH (BAUGB)

- Im Plan wird die Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist durch den höchsten Punkt des Gebäudes über dem Bezugspunkt definiert.
- Die Bezugshöhe ist NN, Normalnull.
- Die Überschreitung der im Plan eingetragenen höchsten Gebäudehöhen kann als Ausnahme für betriebstechnisch erforderliche, untergeordnete Bauteile zugelassen werden (z.B. Antennen, Aufzüge (Technikaufbauten), Schornsteine).

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGESETZBUCH (BAUGB) I.V.M. §§ 22 UND 23 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

- Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile mit weniger als 10% der Ansichtsfläche der straßenseitigen Hauptfassade ist ab dem ersten Obergeschoss bis 1,0m ausnahmsweise zulässig.

4. TIEFGARAGEN UND STELLPLÄTZE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGESETZBUCH (BAUGB) I.V.M. § 12 ABS. 6 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

- Stellplätze und Tiefgaragen sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

- Innerhalb der Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind erforderliche Anlagen und Vorkehrungen zum Lärmschutz (z. B. Lärmschutzwand) für die maßgeblichen Immissionsorte des dem Plangebiet südlich und südwestlich benachbarten Allgemeinen Wohngebietes zu errichten und vorzunehmen. Entsprechende Nachweise zur Einhaltung maßgeblicher Immissionsrichtwerte sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

B. HINWEISE

1. BODENVERHÄLTNISSE

- Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone. Ungleichmäßige Setzungen sind aufgrund der Sümpfungsmaßnahmen bezüglich des Braunkohletagesbaus nicht auszuschließen.

2. KAMPFMITTEL

- Für den Planbereich bestehen aufgrund der Auswertung von Luftbildern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln. Da jedoch Kampfmittelfunde nicht ausgeschlossen werden können, ist eine baubegleitende Überwachung durch den Kampfmittelräumdienst erforderlich.

Art der baulichen Nutzung
§9 (1) Nr. 1 BauGB und §7 BauNVO

MK	Kerngebiete
MK 1-2	mit unterschiedlichen Festsetzungen

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

1,0	Grundflächenzahl (GRZ)
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
III-IV	Zahl der Vollgeschosse, Mindest- bis Höchstmaß
GH= 108,0 m ü.NHN	max. zulässige Gebäudehöhe über Normal- Höhen- Null

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

Baugrenze

Verkehrsflächen
§9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen
§9 (1) Nr. 21, 24 und § 9 (7) BauGB und §16 (5) BauNVO

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
§9 (1) Nr.4 BauGB
Zweckbestimmung:
TG/ Sta Tiefgarage/ Stellplatzanlage

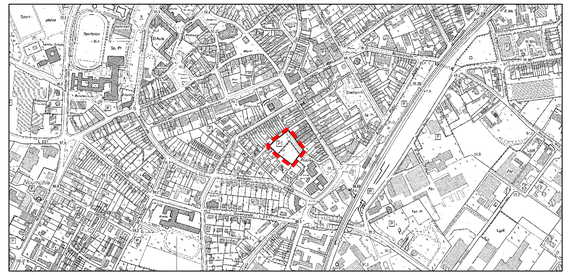
Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Hinweis
mittlere Geländehöhe über Normal- Höhen- Null (ü.NHN) = 99,00 m ü.NHN

Übersichtsplan



Maßstab 1: 10 000 im Original

Stadt Erkelenz
Bebauungsplan Nr. I/5B
"Einzelhandelszentrum Atelierstraße", Erkelenz-Mitte

Gemarkung Erkelenz
Flur 68
Maßstab 1: 500 im Original

Planverfasser:
Planungsgruppe **MWM**
Auf der Hüls 128
52068 Aachen
Tel.: (0241) / 93866-0

Dieser Plan wurde digital erstellt von Planungsgruppe **MWM**, Aachen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. I/5B "Einzelhandelszentrum Atelierstraße" in Erkelenz-Mitte, Ingenieurbüro squadra im Auftrag der Stadt Erkelenz, November 2008
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. I/5B "Einzelhandelszentrum Atelierstraße " der Stadt Erkelenz, Bericht Nr. 08.02.0 16/02, Kramer Schalltechnik GmbH, 25. November 2008

Rechtsbasis:

Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) 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. I S. 58) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen **(Landesbauordnung)** vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Verfahrensschritte:

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 27.02.2008 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen, den Bebauungsplan Nr. I/ 5B "Einzelhandelszentrum Atelierstraße", Erkelenz - Mitte aufzustellen und mit Begründung gem. §13a Abs. 1 öffentlich auszulegen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 4 der Stadt Erkelenz vom 29.02.2008 öffentlich bekanntgemacht mit dem Hinweis, dass das Verfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch durchgeführt wird.

Erkelenz, den 03.04.2009 Der Bürgermeister
gez. Peter Jansen

Der Bebauungsplan Nr. I/ 5B "Einzelhandelszentrum Atelierstraße", Erkelenz - Mitte hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 4 der Stadt Erkelenz vom 29.02.2008 als Entwurf gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom10.03.2008 bis 11.04.2008 mit Begründung öffentlich ausgelegen.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.03.2008 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den 03.04.2009 Der Bürgermeister
i. V.
gez. Ansgar Lurweg
Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 17.12.2008 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. I/ 5B "Einzelhandelszentrum Atelierstraße", Erkelenz - Mitte mit Begründung erneut gem. § 4 a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen.

Erkelenz, den 03.04.2009 Der Bürgermeister
gez. Peter Jansen

Der Bebauungsplan Nr. I/ 5B "Einzelhandelszentrum Atelierstraße", Erkelenz - Mitte hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 24 der Stadt Erkelenz vom 19.12.2008 als Entwurf gem. § 4 Abs. 3 Baugesetzbuch in der Zeit vom 05.01.2009 bis 06.02.2009 mit Begründung erneut öffentlich ausgelegen.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.12.2008 von der erneuten öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den 03.04.2009 Der Bürgermeister
i. V.
gez. Ansgar Lurweg
Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 01.04.2009 den Bebauungsplan Nr. I/ 5B "Einzelhandelszentrum Atelierstraße", Erkelenz - Mitte gem. §10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Erkelenz, den 03.04.2009 Der Bürgermeister
gez. Peter Jansen

Der Satzungsbeschluss des Rates wurde im Amtsblatt Nr. 8 der Stadt Erkelenz vom 09. April 2009 öffentlich bekanntgemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. I/ 5B "Einzelhandelszentrum Atelierstraße", Erkelenz - Mitte gem. §10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Kraft.

Erkelenz, den 23.04.2009 Der Bürgermeister
i. V.
gez. Ansgar Lurweg
Techn. Beigeordneter

Die Planunterlage stimmt mit der amtlichen Katasterkarte vom April 2008 überein.

Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Erkelenz, den 02.04.2009
gez. Maraite
Öffentl. best.
Vermessungsingenieur