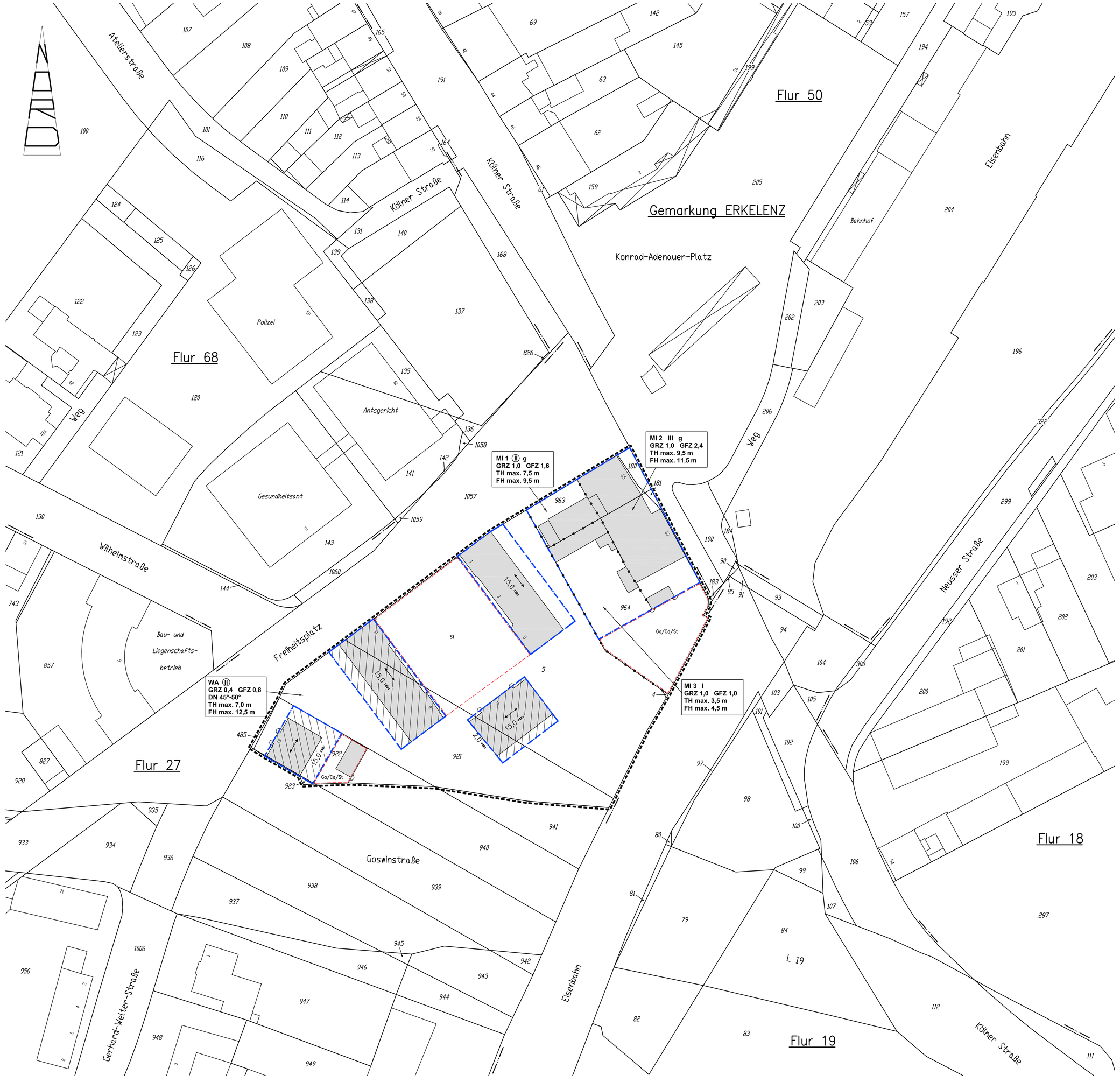

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

1.2 Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) unzulässig. Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung (Vergnügungsstätten i. S. § 4a BauNVO) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die Nutzung von Gebäuden als Verkaufsstätten zum Vertrieb von Ehehygieneartikeln unzulässig. Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 5 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke) nur im Erdgeschoss zulässig.

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

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

2.1.1 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.

2.1.2 Traufhöhe (TH)
Als Traufhöhe baulicher Anlagen gilt die Differenz zwischen der Höhe des Bezugspunktes und des Schnittpunktes der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut. In dem mit WA festgesetzten Bereich darf die Traufhöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes um max. 7,0 m überschreiten. In dem mit MI 1 festgesetzten Bereich darf die Traufhöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes um max. 7,5 m überschreiten. In dem mit MI 2 festgesetzten Bereich darf die Traufhöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes um max. 9,5 m überschreiten. In dem mit MI 3 festgesetzten Bereich darf die Traufhöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes um max. 3,5 m überschreiten.

2.1.3 Firsthöhe (FH)
Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes bis zur oberen Dachkante. Maßgebend ist das eingedeckte Dach. In dem mit WA festgesetzten Bereich darf die Firsthöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes um max. 12,5 m überschreiten. In dem mit MI 1 festgesetzten Bereich darf die Firsthöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes um max. 9,5 m überschreiten. In dem mit MI 2 festgesetzten Bereich darf die Firsthöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes um max. 11,5 m überschreiten. In dem mit MI 3 festgesetzten Bereich darf die Firsthöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes um max. 4,5 m überschreiten.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl gem. § 17 Abs. 3BauNVO
Die Grundflächenzahl (GRZ) des mit WA bezeichneten Bereiches wird mit 0,4 festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen wird die Grundflächenzahl (GRZ) der mit MI bezeichneten Bereiche mit 1,0 festgesetzt (s. Begründung).

2.2.2 Geschossflächenzahl gem. § 17 Abs. 3BauNVO
Die Geschossflächenzahl (GFZ) des mit WA bezeichneten Bereiches wird mit 0,8 festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen wird die Geschossflächenzahl (GFZ) des mit MI 1 bezeichneten Bereiches mit 1,6 festgesetzt (s. Begründung). Aus städtebaulichen Gründen wird die Geschossflächenzahl (GFZ) des mit MI 2 bezeichneten Bereiches mit 2,4 festgesetzt (s. Begründung). Aus städtebaulichen Gründen wird die Geschossflächenzahl (GFZ) des mit MI 3 bezeichneten Bereiches mit 1,0 festgesetzt (s. Begründung).

3. Nebenanlagen
gem. § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen mit mehr als 30 cbm umbautem Raum unzulässig. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig.

4. Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze
gem. § 12 BauNVO
Garagen, Carports und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen sind unzulässig, Kellergaragen sind in allen Bereichen unzulässig.

5. Immissionsschutz
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. DIN 4109
Entsprechend der Anforderungen der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden bauliche Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ab dem 1. Obergeschoss festgesetzt (s. Begründung).

5.1 Passive Maßnahmen
Für Bauvorhaben die innerhalb der mit ▨ gekennzeichneten Bauflächen errichtet werden, ist ein resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach) von Wohn- und Schlafräumen von R'w, res= 35 dB (A) durch eine geeignete Bauausführung (DIN 4109, Tabelle 10) sicherzustellen (s. Begründung).

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauONW

1. Geländeoberfläche
Die Geländeoberfläche wird festgesetzt als eine horizontale Fläche durch den Bezugspunkt (BP), die durch das Baugrundstückbegrenzt wird.

2. Dachform
In dem mit WA bezeichneten Bereich sind nur Walmdächer mit einer Dachneigung von mind. 45° bis max. 50° zulässig.

3. Firstrichtung
Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind Hauptfirstrichtungen. Für untergeordnete Bauteile und Dachaufbauten ist eine Abweichung der Hauptfirstrichtung zulässig.

4. Dachaufbauten
In dem mit WA bezeichneten Bereich darf die Summe der Breiten der Dachaufbauten insgesamt 50 % der Gebäudebreite der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. In dem mit WA bezeichneten Bereich darf die Differenz zwischen dem höchsten Punkt einer Dachgaube und dem First 2,50m nicht unterschreiten, maßgebend ist das eingedeckte Dach. Dachgauben, die sich auf einem Gebäude befinden, sind in einer Höhe anzuordnen. Gauben in zwei Dachebenen sind unzulässig. In dem mit WA bezeichneten Bereich sind Dacheinschnitte unzulässig.

5. Untergeordnete Bauteile
In dem mit WA bezeichneten Gebiet sind Zwerchgiebel und/oder Zwerchhäuser unzulässig.

6. Dachüberstände
Bei geneigten Dächern ist ein Dachüberstand an der Traufseite einschließlich der Dachrinne von max. 1,00 m zulässig. Maßgebend ist die horizontale Linie senkrecht gemessen von der Außenkante der Außenwand bis zur unteren Abschlusskante des Daches.

7. Dacheindeckungsmaterialien
Bei geneigten Dächern sind nur Dachbausteine in anthrazit bzw. rot bis dunkelbraun zulässig. Glasierte und stark glänzende Dachbausteine sind unzulässig.

8. Fassadenmaterialien
Gemäß § 86 Abs. 5 BauO NW sind in dem mit WA bezeichneten Bereich für die Außenwände aller baulichen Anlagen als Fassadenmaterial nur Putz in der abgetönten Farbe weiß zulässig. Gemäß § 86 Abs. 5 BauO NW sind in den mit MI bezeichneten Bereichen für die Außenwände baulicher Anlagen Fassadenmaterialien aus Glas, Stahl, Holz, Kunststoffen, Marmor und/oder keramischen Materialien nur ausnahmsweise zulässig. In den mit MI bezeichneten Bereichen sind für die Außenwände baulicher Anlagen mauerwerksimitierende Fassadenmaterialien und Fassadenmaterialien aus Schiefer und Holz unzulässig.

9. Werbeanlagen
Werbeanlagen und Warenautomaten müssen sich nach Maßstab, Werkstoff, Form und Farbe in den architektonischen Aufbau der baulichen Anlagen, sowie in das Orts- und Straßenbild einordnen. Sie dürfen nicht höher als die niedrigste Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden, jedoch die Oberkante des Fußbodens des 1. Obergeschoss 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 Fassadenseite 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.

III. Hinweise

Grundwasser
Das Plangebiet liegt im Bereich einer durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung.

Bodendenkmäler
Das Plangebiet wurde nicht systematisch auf Bodendenkmäler untersucht. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten 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 umgehend zu unterrichten. Der Fundort und das Bodendenkmal sind unverändert zu belassen.

Kampfmittel
Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. 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.

Nachbarrecht
Auf die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Nordrhein-Westfalen bezüglich der Standorte von Einfriedungen (§ 36 NachbG NRW) und erforderlichen Grenzabstände für bestimmte Bäume, Sträucher und Hecken (§§ 41 und 42 NachbG NRW) sowie die Verdoppelung der Grenzabstände (§ 43 NachbG NRW) wird hingewiesen.

Legende

Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (2) u. § 4 u. § 6BauNVO

WA	**Allgemeine Wohngebiete**
MI	**Mischgebiete**

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

z. B.	**GRZ 0,4**	**Grundflächenzahl, als Höchstmaß**
z. B.	**GFZ 0,8**	**Geschossflächenzahl, als Höchstmaß**
z. B.	**(II)**	**Zahl der Vollgeschosse, zwingend**
z. B.	**III**	**Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß**
z. B.	**TH max. 7,0 m**	**Traufhöhe, als Höchstmaß**
z. B.	**FH max. 9,5 m**	**Firsthöhe, als Höchstmaß**
z. B.	**DN 45°-50°**	**Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß**

Bauweise, Baugrenzen
§ 9 (1) BauGB und § 22 u. § 23 BauNVO

g	**geschlossene Bauweise**
	Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Ga / Ca / St	**Umgrenzung v. Flächen f. Garagen, Carports, Stellplätze** **§ 9 (1) Nr. 4 BauGB**
▨	**Flächen mit Schallschutzmaßnahmen, siehe textliche Festsetzungen**
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans **§ 9 (7) BauGB**
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung **§ 16 (5) BauNVO**
	vorgeschriebene Firstrichtung

ÜBERSICHT — Maßstab 1:5000

RECHTSBASIS:

a) Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl, I S. 2141) 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., 1991 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 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 28.03.2006 gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. I/11 A "Südlich Freiheitsplatz", Erkelenz-Mitte aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluß wurde im Amtsblatt Nr. 8 der Stadt Erkelenz vom 29.03.2006 öffentlich bekannt gemacht.

Erkelenz, den 04.11.2008

gez. Wilfried Mercks

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches am 28.04.2008 schriftlich gebeten, zur Absicht der Stadt Erkelenz, den Bebauungsplan Nr. I/11 A "Südlich Freiheitsplatz", Erkelenz-Mitte aufzustellen, Stellung zu nehmen.

Erkelenz, den 04.11.2008

Der Bürgermeister
i.V.

gez. Ansgar Lurweg
Techn. Beigeordneter

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 4 der Stadt Erkelenz vom 29.02.2008 erfolgte am 11.03.2008 die öffentliche Darlegung mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der mit dem Bebauungsplan Nr. I/11 A "Südlich Freiheitsplatz", Erkelenz-Mitte verfolgten Planziele gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches.

Erkelenz, den 04.11.2008

Der Bürgermeister
i.V.

gez. Ansgar Lurweg
Techn. Beigeordneter

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 19.02.2008 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. I/11 A "Südlich Freiheitsplatz", Erkelenz-Mitte mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen.

Erkelenz, den 04.11.2008

gez. Astrid Wolters

Der Bebauungsplan Nr. I/11 A "Südlich Freiheitsplatz", Erkelenz-Mitte hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 16 der Stadt Erkelenz vom 08.08.2008 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 18.08.2008 bis 19.09.2008 mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.08.2008 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den 04.11.2008

Der Bürgermeister
i.V.

gez. Ansgar Lurweg
Techn. Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. I/11 A "Südlich Freiheitsplatz", Erkelenz-Mitte ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 29.10.2008 mit Begründung als Satzung beschlossen worden.

Erkelenz, den 04.11.2008

Der Bürgermeister

gez. Peter Jansen

Der Satzungsbeschluss des Rates wurde im Amtsblatt Nr. 21 der Stadt Erkelenz vom 07.11.2008 öffentlich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. I/11 A "Südlich Freiheitsplatz", Erkelenz-Mitte gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Kraft.

Erkelenz, den 10.11.2008

Der Bürgermeister
i.V.

gez. Ansgar Lurweg
Techn. Beigeordneter

Die Planunterlagen stimmen mit der amtlichen Katasterkarte vom 13.09.2007, ergänzt mit eigenem örtlichem Aufmaß, überein.

Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Erkelenz, den 03.11.2008

gez. Gerhard 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

0715/2

STADT ERKELENZ

Az.: 61 26 02.1/11 A

Bebauungsplan Nr. I/11 A „Südlich Freiheitsplatz" Erkelenz-Mitte

Gemarkung Erkelenz
Flur 27, 50

Maßstab 1: 500

. Ausfertigung