Festsetzungen
nach Vorschriften des Bundes:

A. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) 1 und (3) BBauG sowie §§ 1 (4) 1 und 2, (5) bis (7) und 7 BauNVO)

MK Kerngebiet — MI Mischgebiet

1. Auf den als Kerngebiet festgesetzten Grundstücken
   a) sind die nach § 7 (2) 5 BauNVO allgemein zulässigen und die nach § 7 (3) 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht erlaubt,
   b) sind sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig,
   c) werden die nach § 7 (2) 2 BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen insofern eingeschränkt, daß Sexshops, Peep-Shows sowie Spiel- und Automatenhallen nicht erlaubt sind.

B. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) 1 BBauG sowie §§ 16 und 17 (5) BauNVO)

z. B. 0,4 Grundflächenzahl — z. B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

z. B. (0,8) Geschoßflächenzahl — z. B. II/III Zahl der Vollgeschosse als mindest- bzw. Höchstgrenze

■ Überhöhung der Grund- und der Geschoßflächenzahl

1. Von der zulässigen Geschoßzahl I auf den Grundstücken bzw. Grundstücksteilen, die als Kerngebiet festgesetzt sind, ist im Einzelfall eine Ausnahme um ein weiteres Vollgeschoß zulässig, wenn
   a) das Erdgeschoß ausschließlich gewerblich genutzt wird und
   b) die festgesetzte Geschoßflächenzahl dadurch nicht überschritten wird.

C. BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BBauG sowie § 22 BauNVO)

g geschlossene Bauweise

1. Die Festsetzung »geschlossene Bauweise« gilt, soweit im Bebauungsplan festgesetzt, bis zu einer Tiefe von 10,00 m hinter der entlang der Ostpromenade festgesetzten Baulinie sowie entlang der an der Theodor-Körner-Straße und der Hermann-Josef-Gormanns-Straße festgesetzten vorderen Baugrenze für alle Geschosse oberhalb des Erdgeschosses ohne Ausnahme. Im Erdgeschoß sind Ausnahmen zulässig, wenn dies für die Erschließung der Grundstücke notwendig ist.
   § 22 (3) 2. Halbsatz BauNVO bleibt unberührt.
   Auf allen übrigen Grundstücken bzw. Grundstücksteilen kann von der Festsetzung »geschlossene Bauweise« im Einzelfall eine Ausnahme zugelassen werden.

D. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 (1) 2 BBauG und § 23 BauNVO)

— · — Baulinie — – – – Baugrenze

1. Die entlang der Ostpromenade festgesetzte Baulinie kann im Einzelfall ab erstem Obergeschoß ausnahmsweise um bis zu 1,5 m in maximal halber Hausbreite überschritten werden, wenn sichergestellt ist, daß dadurch der allgemeine Straßenverkehr nicht gefährdet wird. Hierbei ist auf das Verhältnis Auskragung und Bürgersteigbreite im Einzelfall zu achten.
2. Ein Zurücktreten von Schaufensteranlagen bzw. von Hauseingängen in Verbindung mit Schaufensteranlagen hinter die Baulinie des Erdgeschosses ist im Einzelfall ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 3,00 m gestattet, wenn brandschutztechnische Bedenken nicht entgegenstehen.
3. Die Unterbrechung des Erdgeschosses durch die Anlage einer Fußgängerpassage von der Theodor-Körner-Straße bzw. der Hermann-Josef-Gormanns-Straße zur Ostpromenade und weiter zur Stadtmitte ist im Einzelfall als Ausnahme gestattet.

E. GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 4 BBauG und § 21a BauNVO)

1. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen errichtet werden. Davon ausgenommen sind die zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und Straßenverkehrsfläche liegenden Grundstücke bzw. Grundstücksteile.
2. Auf den als Kerngebiet festgesetzten Grundstücken
   a) sind Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen,
   b) sind überdachte Stellplätze und/oder Garagen auf die zulässige Grundfläche (§ 19 (2) BauNVO) nicht anzurechnen,
   c) bleiben diese Stellplätze und Garagen bei der Ermittlung der Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) vollständig unberücksichtigt.

F. VERKEHRSFLÄCHEN ETC. (§ 9 (1) 11 BBauG)

Straßenverkehrsfläche — Begrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche

G. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BBauG)

öffentliche Grünfläche (Parkanlage)

H. VERKEHRSVERBINDUNG (§ 9 (1) 21 BBauG)

1. Bei der Bebauung der Grundstücke Gemarkung Erkelenz, Flur 45, Nr. 386, 491 und 495 muß zwischen der Hermann-Josef-Gormanns-Straße und der Ostpromenade eine ausreichend breite Wegeverbindung freigehalten werden, die mit Nutzungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist.
   Führung und Breite dieser Wegeverbindung richten sich nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen und der Stellung der Baukörper auf den genannten Grundstücken.

I. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (2) BBauG)

1. Im Mischgebiet darf die Erdgeschoßfußboden-Oberkante bei Wohn- und/oder Geschäftsgebäuden die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche bis zu 50 cm übersteigen.
   Davon ausgenommen sind Gebäude mit höhenversetztem Erdgeschoßfußboden.

J. NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)

1. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zulässig.
   Davon ausgenommen sind die zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und Straßenverkehrsfläche liegenden Grundstücke bzw. Grundstücksteile.

K. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Festsetzungen
nach Vorschriften des Landes Nordrhein-Westfalen:
(§ 9 (4) BBauG und § 81 BauONW) für die Grundstücke bzw. Grundstücksteile, die an die Straße Ostpromenade angrenzen und für die II/III Vollgeschosse zulässig sind:

A. DACHNEIGUNGEN

30°/45° min./max. Dachneigung
Ausnahmen sind zulässig, wenn dies für eine Anpassung an die Nachbarbebauung notwendig wird.

B. FIRSTRICHTUNGEN

←→ Firstrichtung

Die festgesetzten Firstrichtungen sind Hauptfirstrichtungen.
Ausnahmen für untergeordnete Firstverläufe sind zulässig, soweit der Hauptanteil der Firstlängen (pro Gebäude) der festgesetzten Firstrichtung entspricht.

C. AUSSENMATERIALIEN

Zulässig sind:
- Putz mit glatter Oberfläche
- unglasiertes Ziegelmauerwerk (rotbraun - braun).

Für untergeordnete Bauteile wie Stürze, Pfeiler, Einfassungen von Fenstern und Türen sind außerdem zulässig:
- Sichtbeton
- Natur- und Kunstschiefer (anthrazit, schwarz)
- Metall (schwarz und bronzefarben)
- Holz.

D. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen und Warenautomaten müssen sich nach Maßstab, Werkstoff, Form und Farbe in den architektonischen Aufbau der baulichen Anlage sowie in das Orts- und Straßenbild einordnen.
Sie dürfen nicht höher als die niedrigste Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden, jedoch die Oberkante Fußboden des 1. Obergeschosses nicht mehr als 1,0 m überschreiten.

Werbeanlagen mit grell leuchtendem, farbigem und/oder wechselndem Licht (z. B. Anlage mit Phasenschaltung oder laufendem Licht) sind unzulässig.

Erläuterung der Bestandskarte:

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Grundstücksgrenzen

Flurgrenze

Kennzeichnung:

- Das Plangebiet liegt über Bergwerksfeldern, die auf Steinkohle verliehen sind. Es sind dafür Regelungen bzw. Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu erwarten.
  Das Plangebiet wird demzufolge als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind.

Nachrichtliche Übernahme:

- Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III b des Wasserwerkes Erkelenz.
  Die Vorschriften der »Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wasserwerke I und II der Stadt Erkelenz vom 25. 07. 1973« sind zu beachten.

Hinweise:

- Als Folge der Grundwasserabsenkungen, die durch den Braunkohlenabbau in den östlich der Stadt Erkelenz liegenden Gebieten verursacht werden, besteht für das Plangebiet die Gefahr von Bodensenkungen.
- Im Plangebiet ist mit mittelalterlichen Funden bzw. Befunden zu rechnen.
  Die Vorschriften des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz) vom 11. 03. 1980 sind zu beachten.

ÜBERSICHT — Maßstab 1 : 5000

RECHTSBASIS:

Bundesbaugesetz vom 18. 08. 1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 03. 12. 1976 (BGBl. I S. 3281) und durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06. 07. 1979 (BGBl. I S. 949).

3. Verordnung zur 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21. 04. 1970.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung)** in der Fassung vom 15. 09. 1977 (BGBl. I S. 1763).

Planzeichenverordnung vom 30. 07. 1981 (BGBl. I S. 833).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen **(Landesbauordnung)** in der Fassung vom 26. 06. 1984 (GV.NW. I S. 419).

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist der Straßenausbauplan des Ingenieurbüros

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom 13. 02. 1985 gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes beschlossen, den Bebauungsplan Nr. I/8 „Stadtkern" aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde im Amtsblatt Nr. 7 der Stadt Erkelenz vom 22. 02. 1985 öffentlich bekanntgemacht.

Erkelenz, den 19. 12. 1986

gez. Stein gez. Franzen gez. Jansen

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes am 19. 04. 1985 schriftlich gebeten, zur Absicht der Stadt Erkelenz, den Bebauungsplan Nr. I/8 „Stadtkern" aufzustellen, Stellung zu nehmen.

Erkelenz, den 18. 12. 1986

Der Stadtdirektor
i. V.
gez. Eschmann
Techn. Beigeordneter

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12 der Stadt Erkelenz vom 12. 04. 1985 erfolgte am 23. - 26. 04. 1985 die öffentliche Darlegung der mit dem Bebauungsplan Nr. I/8 „Stadtkern" Erkelenz - Mitte verfolgten Planziele gemäß § 2a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes.
Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12 der Stadt Erkelenz vom 12. 04. 1985 war am 23. - 26. 04. 1985 Gelegenheit gegeben zur Äußerung sowie zur Erörterung der Planziele gemäß § 2a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes.

Erkelenz, den 18. 12. 1986

Der Stadtdirektor
i. V.
gez. Eschmann
Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung vom 14. 10. 1986 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. I/8 „Stadtkern" - einschl. örtl. Bauvorschriften - mit Begründung öffentlich auszulegen.

Erkelenz, den 19. 12. 1986

gez. Stein gez. Franzen gez. Jansen

Der Bebauungsplan Nr. I/8 hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 27 der Stadt Erkelenz vom 17. 10. 1986 als Entwurf gemäß § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 27. 10. 1986 bis 28. 11. 1986 einschl. örtl. Bauvorschriften - mit Begründung öffentlich ausgelegen.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20. + 23. 10. 1986 von der Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den 18. 12. 1986

Der Stadtdirektor
i. V.
gez. Eschmann
Techn. Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. I/8 einschl. örtl. Bauvorschriften - ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 17. 12. 1986 als Satzung beschlossen worden.

Erkelenz, den 19. 12. 1986

gez. Stein gez. Franzen gez. Jansen

Der Bebauungsplan Nr. I/8 ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes * - einschl. örtl. Bauvorschriften - am 02. 09. 1987 unter dem Aktenzeichen 35.2.12-4001-2036/87 genehmigt worden.

* i.V.m.mit § 233 Abs. 4 Bau GB

Köln, den 02. 09. 1987

gez. Lingohr

Die Genehmigung des Regierungspräsidenten wurde gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt Nr. 23 der Stadt Erkelenz vom 25. 09. 1987 öffentlich bekanntgemacht.
Damit ist der Bebauungsplan Nr. I/8 - einschl. örtl. Bauvorschriften - am 26. 09. 1987 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Erkelenz, den 28. 09. 1987

Der Stadtdirektor
i. V.
gez. Eschmann
Techn. Beigeordneter

Die Planunterlage stimmt mit der amtlichen Katasterkarte überein.
Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Erkelenz, den 24. 10. 1986

gez. Maraite

STADT ERKELENZ
Dezernat IV-A Az.: 61 26 01.01/8

Bebauungsplan Nr. I/8
„Stadtkern"
Stadtbezirk Erkelenz-Mitte

Gemarkung Erkelenz
Flur 45, 48 und 49

Maßstab 1:500

. Ausfertigung