I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 4 BauNVO
Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Mischgebiete (MI) gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 6 BauNVO
Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6,7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

Die Ausnahme des § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ist gem. § 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.

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

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 Verkehrsfläche) in der Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstückfläche. 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 (BP) und dem Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut.

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

3. Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO
Kellergaragen sind in allen Bereichen unzulässig.

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

1. Dachformen
Im Planbereich sind nur allseitig gleich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30 ° bis 47 ° zulässig.

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 Antrazith und Rot bis Dunkelbraun zulässig. Abweichend davon sind auf untergeordneten Bauteilen ausnahmsweise auch Dacheindeckungen in Kupfer, Zink- und Aluminiumblech zulässig. Bei Dachflächen der straßenabgewandten Seite sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien 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 von der Hauptfirstrichtung zulässig.

4. Dachaufbauten
Dachgauben sind bis zu einer Einzelbreite von max. 3,0 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 1,5 m nicht unterschreiten. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Zwischen Dachgauben und/oder untergeordneten Bauteilen (Zwerchgiebel, -häuser, Erker) ist ein Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten.

Auf Dächern mit einer Dachneigung 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
Im Planbereich ist ein Dachüberstand, einschließlich der Dachrinne, von maximal 0,3 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 Bautelle
Sich aus der Fassade entwickelnde Dachaufbauten (Zwerchgiebel, -häuser, Erker etc.) sind bis zu einer Breite von 5,0 m zulässig
Die Summe der Breite der untergeordneten Bautelle darf 50 % der Gebäudebreite der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

Der Abstand zur nächstgelegenen Giebelwand (Außenkante) muss mind. 1,5 m betragen. Auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35° sind Zwerchhäuser und Zwerchgiebel unzulässig.

7. Fassadenmaterialien
Für die Fassadenoberflächen von Außenwänden von Gebäuden sind nur rotes bis rotbraunes und weiß geschlemmtes Ziegel- und Klinkermauerwerk im Format bis 2 DF sowie Putz zulässig.

Gemäß § 86 Abs. 5 BauONRW können abweichend davon für untergeordnete Fassadenteile andere Fassadenmaterialien (z.B. Glas, Stahl, Holz, Kunststoff, Marmor und keramische Materialien) ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Fassadenoberflächen von Garagen und Nebenanlagen sind in Form, Farbe und Material auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

Mischgebiet MI-1 und Allgemeines Wohngebiet WA
Für das Mischgebiet MI-1 und das Allgemeine Wohngebiet sind die Fassadenoberflächen von Außenwänden von Gebäuden nur in rotbraunem Ziegel- und Klinkermauerwerk bis max. zum Normalformat (NF) sowie Putz zulässig.

8. Werbeanlagen
Werbeanlagen und Warenautomaten müssen sich nach Maßstab, Werkstoff, Form und Farbe in den architektonischen Aufbau der baulichen Anlage sowie in das Stadtbild und in die nähere Umgebung einordnen.
Sie dürfen nicht höher als die niedrigste Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden, und die Oberkante des Fußbodens des 1. Obergeschosses nicht mehr als 1.0 m überschreiten.

Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 0,8 m aus der Fassade herausragen

Werbeanlagen sind nur an einer der öffentlichen Straßenverkehrsflächen 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.

9. Einfriedungen

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als lebende Hecke, in Verbindung mit einem transparenten Zaun (Maschendraht, Stabstahlzaun, Holzlattenzaun etc.) oder als Mauer in rotem bis rotbraunem, oder weiß geschlämmtem Ziegel- oder Klinkermauerwerk im Format bis max. 2 DF sowie Putz zulässig.
Die Einfriedungen sind nur bis max. 2,0 m Höhe zulässig.
Davon abweichend sind Einfriedungen entlang der südlichen Grenze der Patersgasse (Flurstück 189, Flur 48, Gemarkung Erkelenz) nur als Mauer in rot bis rotbraunem Ziegelmauerwerk im Format NF (Normalformat) in einer Höhe von mind. 1,8 m und max. 2,5 m zulässig.

10 Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III b des Wasserschutzgebietes Wegberg-Uevekoven/Erkelenz-Mennekrath. Entsprechende Auflagen sind der WasserschutzVO vom 01. 09. 1989 zu entnehmen. Die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath vom 01. 09. 1989 ist zu beachten.

Fortsetzung Textliche Festsetzungen

Hinweise

Grundwasser
Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlebergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung.

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 erdgeschichtlicher Zeit zu Tage treten. Gem. 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 06.05. 2009 sind für das Plangebiet die Voraussetzungen zur Eintragung 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 DSchG 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

Legende

Art der baulichen Nutzung
§9 Abs 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs 3 BauNVO sowie §§ 4 und 6 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet

MI — Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO

z.B. 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
z.B. 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. THmin. Traufhöhe als Mindestmaß
z.B. THmax. Traufhöhe als Höchstmaß
z.B. FH Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 BauGB, § 23 und § 30 BauGB

Baulinie

Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

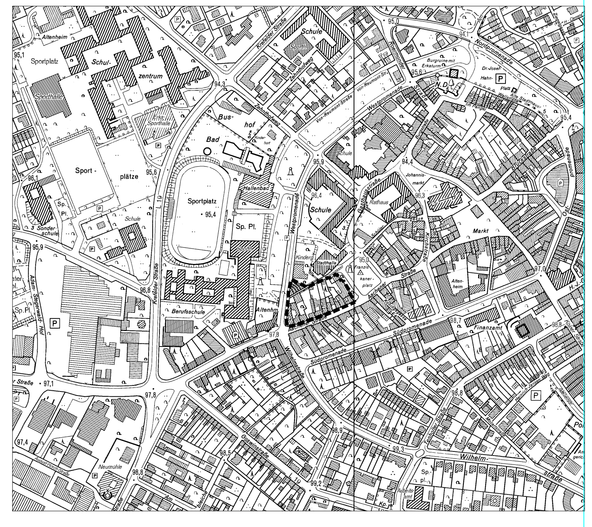
Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
§ 9 Abs 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
z.B. § 1 (6) und § 16 Abs. 5 BauNVO

Firstrichtung

D — Baudenkmal lt. Denkmalliste der Unteren Denkmalbehörde



Rechtsbasis:

Baugesetzbuch vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) 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. 1991 I S. 58) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung) vom 01. 03. 2000 (GV NM S. 256) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung mit einem Umweltbericht.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am **06. 11. 2007** gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen, den Bebauungsplan Nr. I/12 "Aachener Straße/ Patersgasse", Erkelenz Mitte, aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 17 der Stadt Erkelenz vom **16.11.2007** öffentlich bekannt gemacht.

Erkelenz, den 17. 09. 2009

Ausschussvorsitzende

gez.: Astrid Wolters

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch am **06. 02. 2009** schriftlich gebeten, zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. I/12 "Aachener Straße/ Patersgasse", Erkelenz- Mitte, Stellung zu nehmen.

Erkelenz, den 18. 09. 2009

Der Bürgermeister
I.V.

gez.: Anagar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 4 der Stadt Erkelenz vom **13. 02. 2009** erfolgte am **24. 02. 2009** die öffentliche Darlegung der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/12 "Aachener Straße/ Patersgasse", Erkelenz- Mitte, verfolgten Planziele gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch.

Erkelenz, den 18. 09. 2009

Der Bürgermeister
I.V.

gez.: Anagar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am **10. 06. 2009** beschlossen, den Entwurf Bebauungsplanes Nr. I/12 "Aachener Straße/ Patersgasse", Erkelenz Mitte, mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen.

Erkelenz, den 17. 09. 2009

Bürgermeister

gez.:Peter Jansen

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. I/12 "Aachener Straße/ Patersgasse", Erkelenz Mitte, hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12 der Stadt Erkelenz vom **19. 06. 2009** In der Zeit vom **29. 06. 2009** bis zum **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 mit Schreiben vom **24. 06. 2009** von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den 18.09. 2009

Der Bürgermeister
I.V.

gez.: Anagar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. I/12 "Aachener Straße/ Patersgasse", Erkelenz Mitte, ist gem § 10 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am **16. 09. 2009** mit der Begründung als Satzung beschlossen worden.

Erkelenz,den 17. 09. 2009

Bürgermeister

gez.: Peter Jansen

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch im Amtsblatt Nr. **20** der Stadt Erkelenz vom **25. 09. 2009** öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. I/12 "Aachener Straße/ Patersgasse", Erkelenz Mitte, in Kraft.

Erkelenz, den 28. 09. 2009

Der Bürgermeister
I.V.

gez.: Anagar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Die Planunterlagen stimmen mit der amtlichen Katasterkarte vom **13.09. 2009** überein.
Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Erkelenz, den 21. 09. 2009

gez.: G. Helfer
Öff. best. Verm.-Ing.

STADT ERKELENZ

Az.: 61 26 02. 01/12

Bebauungsplan Nr. I/12 „Aachener Straße/Patersgasse" Erkelenz-Mitte

Gemarkung Erkelenz
Flur 46

Maßstab 1: 500 **. Ausfertigung**