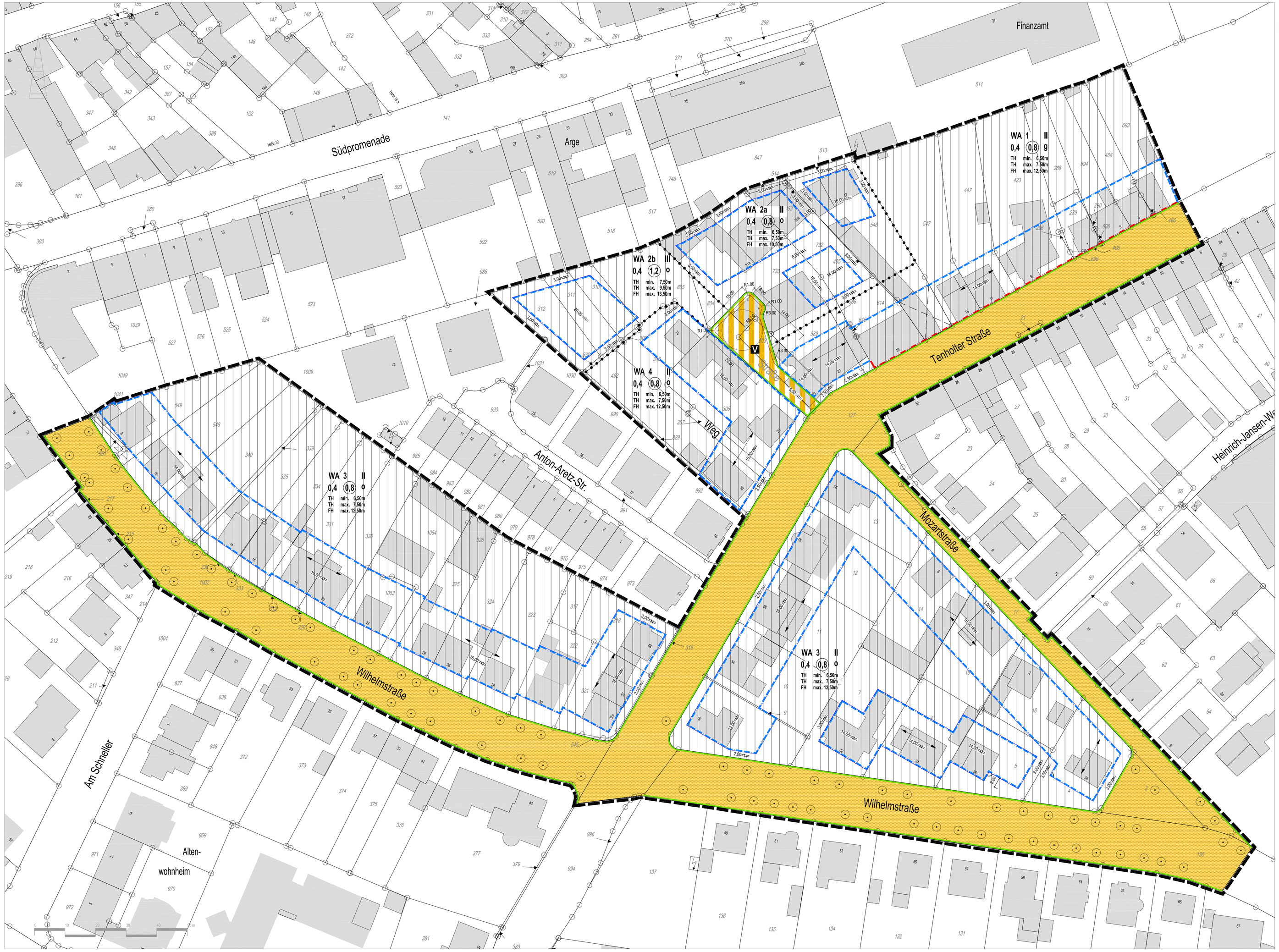


Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauNVO

1.1. Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 i. V. m. § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, hier: Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.11 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

2.12 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.
Als Traufhöhe bei Staffelgeschossen gilt die Differenz zwischen der Höhe des Bezugspunktes (BP) und dem Schnittpunkt der Verlängerung der Außenkante der Außenwand des Erdgeschosses mit der Verlängerung der Oberkante der traufseitigen Dachhaut.

2.13 Firsthöhe (FH)

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

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 5 i.V. m. § 17 Abs. 2 BauNVO

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ist das Überschreiten der Grundflächenzahl durch Tiefgaragen und deren Zufahrten in dem mit WA 2a und WA 2b bezeichneten Bereich bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

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

3.1 Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Das Überschreiten der hinteren Baugrenzen durch Gebäude und Gebäudeteile (z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Erker oder Kellerersatzräume) ist in einer Tiefe von bis zu 5,00 m und einer Breite von bis zu 50 % der Fassadenbreite des Gebäudekörpers gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

4. Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO, § 21a Abs. 1 BauNVO

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, sowie seitlich der Gebäude zwischen vorderer Baugrenze/Baulinie und hinterer Baugrenze in deren gedachter Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.
Garagen und Carports müssen einen Abstand von der vordersten Wand bzw. des vordersten Bauteiles von mindestens 5,00m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
Kellergaragen sind unzulässig.
Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen zum Zwecke der Tierhaltung sind nur ausnahmsweise zulässig.

6. Bindung und Erhaltung von Einzelbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Nachpflanzungen sind bei Verlust durch Baumpflanzungen in gleicher Sorte der vorhandenen Laubbaumhochstämmen, in einer Mindestpflanzqualität 3 x v., m. B., und in einem Umfang von 18-20 cm zu gewährleisten.

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

1. Dachformen

In den mit WA 1 und 4 festgesetzten Bereichen sind nur allseitig gleich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° - 47° in Form von Satteldächern zulässig.
In den mit WA 2a und WA 2b festgesetzten Bereichen sind nur allseitig gleich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20°- 47° in Form von Sattel, und Zeltdächern sowie ausnahmsweise in Form von Pultdächern und abgerundeten Pultdächern zulässig.
In den mit WA 3 festgesetzten Bereichen sind nur allseitig gleich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 40° - 60° in Form von Zelt- und Walmdächern zulässig.
Gemäß § 86 Abs. 5 BauO NRW sind in dem mit WA3 festgesetzten Bereich: Mozartstraße zusätzlich gleich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30°- 47° in Form von Satteldächern 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 Anthrazith bzw. 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 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 1/3 der Gebäudebreite der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
Die Differenz zwischen dem höchsten Punkt einer Gaube und dem First darf 1,50m nicht unterschreiten, maßgebend ist das eingedeckte Dach.
Zwischen Dachgauben und/oder untergeordneten Bauteilen (Zwerchgiebel und -häuser, Erker) ist ein Abstand von mind. 1,50m einzuhalten.
Auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35° sind Dachgauben unzulässig.
Gauben, die sich auf einem Gebäude befinden, sind in einer Ebene anzuordnen.
Gauben mit Flachdächern sind unzulässig.
Gauben in zwei Dachebenen sind unzulässig.
Straßenseitige Dacheinschnitte sind unzulässig.

5. Dachüberstände

In den mit WA 1, 2a, 2b und 4 bezeichneten Bereichen sind Dachüberstände einschließlich der Dachrinne sind bis max. 0,30 m zulässig.
In den mit WA 3 bezeichneten Bereichen sind Dachüberstände einschließlich der Dachrinne sind bis max. 0,60 m zulässig.
Maßgebend ist die horizontale Linie, senkrecht gemessen von der Außenkante der Außenwand bis zur unteren Abschlusskante des Daches.

6. Untergeordnete Bauteile

Sich aus der Fassade entwickelnde Dachaufbauten (Zwerchgiebel und -häuser) sind bis zu einer Breite von 3.00m zulässig.
Die Summe der Breiten der untergeordneten Bauteile (Zwerchgiebel und -häuser) darf 1/3 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 und -häuser unzulässig.

7. Fassadenmaterialien

Für die Fassadenoberflächen von Außenwänden von Gebäuden sind nur rotes bis rotbraunes Ziegel- und Klinkermauerwerk oder Putz zulässig. Abweichend davon können für die Außenwände untergeordneter baulicher Anlagen und Bauteile gemäß § 86 Abs. 5 BauO NRW Fassadenmaterialien aus Glas, Stahl, Holz, und Kunststoffen ausnahmsweise zugelassen werden.

8. Vorgärten

Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und die der Straßenverkehrsfläche zugewandten Gebäudeaußenkante bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.
Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche ausschlaggebend, von welcher die bauliche Anlage erschlossen wird (Zuwegung/Eingangsseite).
Die Vorgärten sind, abgesehen von den Flächen für Zufahrten und Stellplätze unversiegelt zu belassen und gärtnerisch zu gestalten.

9. Einfriedungen

Einfriedungen im Bereich des Vorgartens sind ausschließlich als lebende Hecke auch in Verbindung mit einer gemauerten Grundstücksseinfassung in Form von Klinkermauerwerk und als verputztes Mauerwerk bis zu einer Höhe von jeweils 0,80 m zulässig.
Mauerwerk und Putz sind auf die Fassadenoberfläche der Außenwand des Hauptbaukörpers abzustimmen.

10. Werbeanlagen

Werbeanlagen und Warenautomaten müssen sich nach Maßstab, Werkstoff, Form und Farbe in den architektonischen Aufbau der baulichen Anlagen, sowie das 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 1,00m überschreiten.
Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 0,80m aus der Fassade herausragen.
Werbeanlagen sind nur an einer der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassadenseite zulässig.
Werbeanlagen mit wechselnden Lichtanlagen (z.B. Werbeanlagen mit Phasenschaltungen oder laufendem Licht) sind unzulässig.
Innerhalb von Fensteröffnungen betriebene digitale oder mechanische Lichtbildanlagen sind unzulässig.
Werbeanlagen die über einen Skybeamer oder Diaprojektoren betrieben werden sind unzulässig.
Mechanisch betriebene Werbeanlagen (z.B. Prismen,umlaufende Werbebänder) sind unzulässig.
Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.

III. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Grundwasser

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Erka 3", und ist damit von Sümpfungsmaßnahmen der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserabsenkung betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen.
Femer ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia-Jakoba A". Es befindet sich am Rand des Einwirkungsbereiches des ehemaligen Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche möglich sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Bodendenkmäler

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Das Plangebiet wurde nicht systematisch auf Bodendenkmäler hin untersucht. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit zuTage treten. Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archäologischer Funde die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde oder der LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland -, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B484, 51491 Overath, Tel. 02425/9030-0,Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Boden, Denkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kampfmittel

Es liegt ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel vor. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), teilt in ihrer Stellungnahme vom 19.12.2013 mit, dass Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historischen Unterlagen Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet liefern. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger). Der KBD empfiehlt eine Überprüfung des konkreten Verdachts sowie der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen. Im ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

Bei Erdarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird die schichtweise Abtragung um ca. 0,50m sowie eine Beobachtung des Erdreiches hinsichtlich Veränderungen wie zu. B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.Erfolgen zusätzlich Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Weitere Informationen sind folgender Internetseite zu entnehmen: www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html.

Legende

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 4 BauNVO

WA — Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO

z. B.	0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	als Höchstmaß
z. B.	(0,8)	Geschossflächenzahl (GFZ)	als Höchstmaß
z. B.	TH min.	7,50m Traufhöhe	als Mindeststmaß
z. B.	TH max.	9,50m Traufhöhe	als Höchstmaß
z. B.	FH max.	12,50m Firsthöhe	als Höchstmaß
z. B.	II	Zahl der Vollgeschosse	als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

	Baulinie	o	offene Bauweise
	Baugrenze	g	geschlossene Bauweise

Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen — Straßenbegrenzungslinie

V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: verkehrsberuhigter Bereich

Bindung und Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB

Erhalt von Einzelbäumen

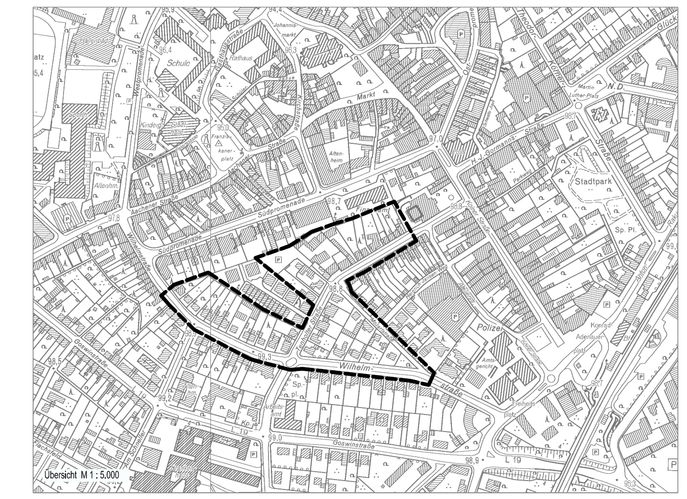
Sonstige Planzeichen gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und §§ 1 Abs. 4 und 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — Firstrichtung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Städtebauliche Kennzahlen

Art der Nutzung	m²	%
Allgemeine Wohngebiete	26.046	72%
Verkehrsflächen	10.088	28%
Verkehrsflächen mit beson. Zweckbstimmung	273	1%
Gesamtfläche	36.407	100%



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. NRW. 2000 S. 256) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung

Zu diesem Bebauungsplan gehören eine Begründung einschließlich Umweltbericht

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 09.07.2013 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen den Bebauungsplan Nr. I/16 "Tenholter Straße/Wilhelmstraße", Erkelenz-Mitte aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 19 der Stadt Erkelenz vom 10.10.2014 öffentlich bekanntgemacht.

Erkelenz, den 25.06.2015

Ausschussvorsitzende

gez. Astrid Wolters

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch am 22.10.2014 schriftlich gebeten, zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. I/16 "Tenholter Straße/Wilhelmstraße", Erkelenz-Mitte Stellung zu nehmen.

Erkelenz, den 25.06.2015

Der Bürgermeister
in Vertretung

gez. Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 19 der Stadt Erkelenz vom 10.10.2014 erfolgte am 21.10.2014 die öffentliche Darlegung der mit dem Bebauungsplan Nr. I/16 "Tenholter Straße/Wilhelmstraße", Erkelenz-Mitte verfolgten Planziele gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch.

Erkelenz, den 25.06.2015

Der Bürgermeister
in Vertretung

gez. Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 18.03.2015 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. I/16 "Tenholter Straße/Wilhelmstraße", Erkelenz-Mitte mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen.

Erkelenz, den 25.06.2015

Der Bürgermeister

gez. Peter Jansen

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. I/16 "Tenholter Straße/Wilhelmstraße", Erkelenz-Mitte hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 6 der Stadt Erkelenz vom 20.03.2015 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 30.03.2015 bis 30.04.2015 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 24.03.2015 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den 25.06.2015

Der Bürgermeister
in Vertretung

gez. Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. I/16 "Tenholter Straße/Wilhelmstraße", Erkelenz-Mitte ist gemäß § 10 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 24.06.2015 mit der Begründung als Satzung beschlossen worden.

Erkelenz,den 25.06.2015

Der Bürgermeister

gez. Peter Jansen

Der Satzungsbeschluss des Rates wurde im Amtsblatt Nr. 15 der Stadt Erkelenz vom 24.07.2015 öffentlich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. I/16 "Tenholter Straße / Wilhelmstraße", Erkelenz-Mitte gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Kraft.

Erkelenz, den 24.07.2015

Der Bürgermeister
in Vertretung

gez. Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Die Planunterlagen stimmen mit der amtlichen Katasterkarte vom 07.06.2013 überein.
Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig .

Erkelenz, den 03.06.2015

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

Bearbeitung
Stadt Erkelenz - Planungsamt -
Johannismarkt 17 41812 Erkelenz
Telefon 02431 85-0
www.erkelenz.de

Sachbearbeitung
Katharina Kilpperth
Telefon 02431/85388
Fax 02431/859388
Email pplanungsamt@erkelenz.de

STADT ERKELENZ
Az.: 61 26 02.01/16

Bebauungsplan Nr. I/16
"Tenholter Straße/Wilhelmstraße"
Erkelenz-Mitte

Gemarkung Erkelenz
Flur 27 und 68
M 1 : 500

. Ausfertigung