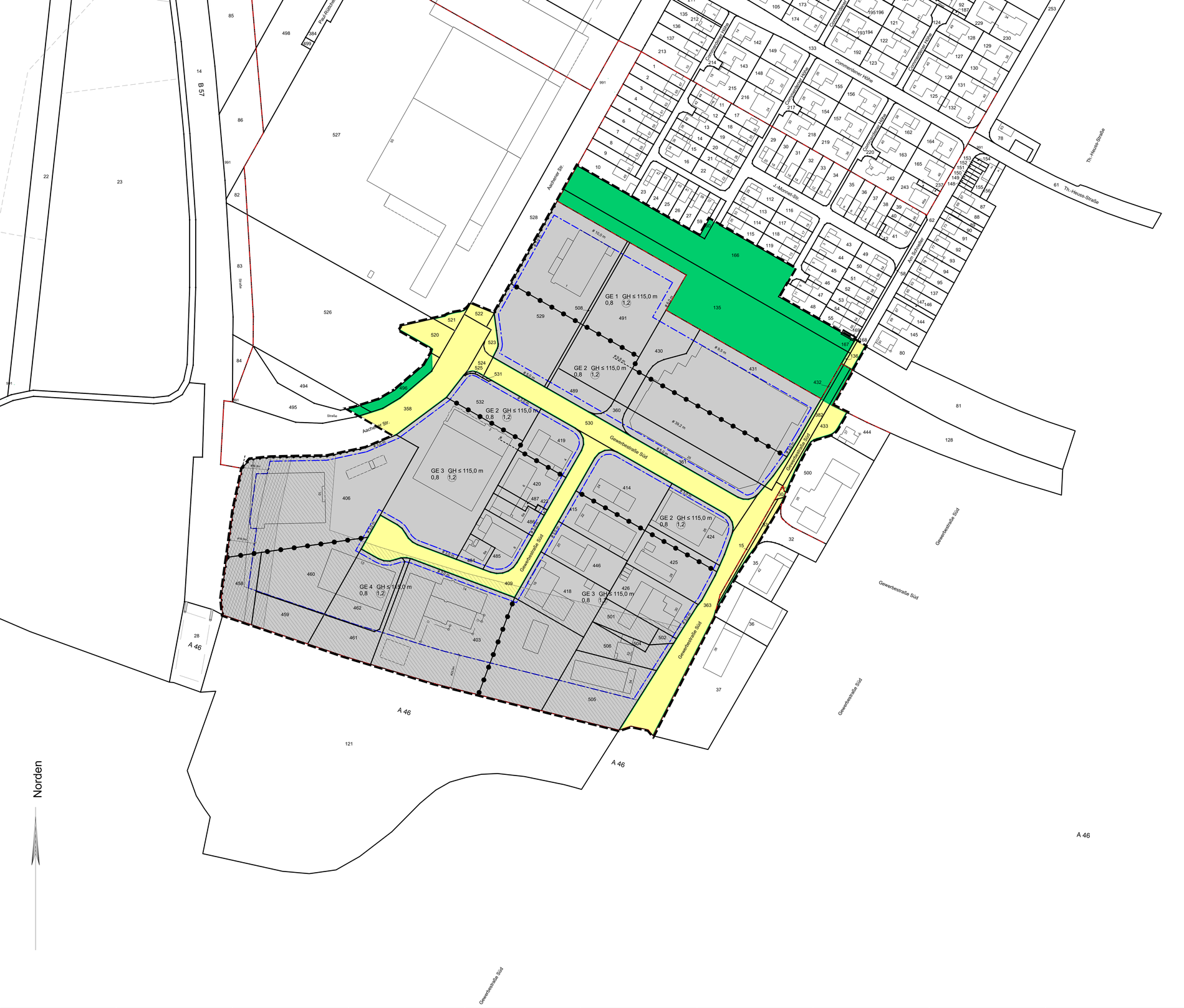


I. Zeichnerische Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO

GE 1 Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. 0,8

1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, z.B. 1,2

GH ≤ 115,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß, z.B. 115,0 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 bis 23 BauNVO

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung Parkanlage

Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

7. Darstellungen ohne Normcharakter

16a Hauptgebäude mit Hausnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten

Flurgrenze

34,5 m Bemaßung (hier 34,5 m)

Ø 19,0 m paralleles Maß (hier von 19,0 m)

Hilfslinie zur Bemaßung

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Gewerbegebiet 1 gem. § 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet 1 (GE 1) sind gem. § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen der Nr. 1-221 (Abstandsklassen I – VII) der Abstandsliste gem. RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V- 8804.25.1 vom 06.06.2007 (siehe Anlage der Begründung). Ausnahmsweise sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO Betriebe und Anlagen der nächsthöheren Abstandsklasse oder Betriebe mit gleichem bzw. ähnlichem Emissionsverhalten bei Nachweis der Unbedenklichkeit zulässig.
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten und Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß Erkelenzer Sortimentsliste(*), in Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist der Anteil branchenüblicher zentrenrelevanter Randsortimente und nahversorgungsrelevanter Randsortimente gemäß Erkelenzer Sortimentsliste(*) bis zu einer Größenordnung von max. 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.
- Sonstige Gewerbebetriebe, sofern es sich um Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z. B. Betriebe mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordelle oder bordellartige Betriebe handelt sowie
- Einzelhandelsbetriebe als Verkaufsstätten von Ehehygieneartikeln (Sexshops).

1.2 Gewerbegebiet 2 gem. § 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet 2 (GE 2) sind gem.§ 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen der Nr. 1-199 (Abstandsklassen I – VI) der Abstandsliste gem. RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V- 8804.25.1 vom 06.06.2007 (siehe Anlage der Begründung). Ausnahmsweise sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO Betriebe und Anlagen der nächsthöheren Abstandsklasse oder Betriebe mit gleichem bzw. ähnlichem Emissionsverhalten bei Nachweis der Unbedenklichkeit zulässig.
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten und Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß Erkelenzer Sortimentsliste(*), in Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist der Anteil branchenüblicher zentrenrelevanter Randsortimente und nahversorgungsrelevanter Randsortimente gemäß Erkelenzer Sortimentsliste(*) bis zu einer Größenordnung von max. 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.
- Sonstige Gewerbebetriebe, sofern es sich um Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z. B. Betriebe mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordelle oder bordellartige Betriebe handelt sowie
- Einzelhandelsbetriebe als Verkaufsstätten von Ehehygieneartikeln (Sexshops).

1.3 Gewerbegebiet 3 (GE 3) gem. § 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet 3 (GE 3) sind gem. § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen der Nr. 1-160 (Abstandsklassen I – V) der Abstandsliste gem. RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V- 8804.25.1 vom 06.06.2007 (siehe Anlage der Begründung). Ausnahmsweise sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO Betriebe und Anlagen der nächsthöheren Abstandsklasse, oder Betriebe mit gleichem bzw. ähnlichem Emissionsverhalten bei Nachweis der Unbedenklichkeit zulässig.
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten und Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß Erkelenzer Sortimentsliste(*), in Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist der Anteil branchenüblicher zentrenrelevanter Randsortimente und nahversorgungsrelevanter Randsortimente gemäß Erkelenzer Sortimentsliste(*) bis zu einer Größenordnung von max. 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig, eigenständige Ladeneinheiten für diese Randsortimente sind unzulässig.
- Sonstige Gewerbebetriebe, sofern es sich um Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z. B. Betriebe mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordelle oder bordellartige Betriebe handelt sowie
- Einzelhandelsbetriebe als Verkaufsstätten von Ehehygieneartikeln (Sexshops).

1.4 Gewerbegebiet 4 (GE 4) gem. § 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet 4 (GE 4) sind gem. § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen der Nr. 1-80 (Abstandsklassen I – IV) der Abstandsliste gem. RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V- 8804.25.1 vom 06.06.2007 (siehe Anlage der Begründung). Ausnahmsweise sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO Betriebe und Anlagen der nächsthöheren Abstandsklasse, oder Betriebe mit gleichem bzw. ähnlichem Emissionsverhalten bei Nachweis der Unbedenklichkeit zulässig.
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten und Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß Erkelenzer Sortimentsliste(*), in Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist der Anteil branchenüblicher zentrenrelevanter Randsortimente und nahversorgungsrelevanter Randsortimente gemäß Erkelenzer Sortimentsliste(*) bis zu einer Größenordnung von max. 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig, eigenständige Ladeneinheiten für diese Randsortimente sind unzulässig.
- Sonstige Gewerbebetriebe, sofern es sich um Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z. B. Betriebe mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordelle oder bordellartige Betriebe handelt sowie
- Einzelhandelsbetriebe als Verkaufsstätten von Ehehygieneartikeln (Sexshops).

Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO

Die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO i.V.m. § 23 BauNVO

Stellplätze und Garagen innerhalb der Gewerbegebiete GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4 sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports sind wie Garagen zu behandeln.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (Fortsetzung)

gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (Fortsetzung)

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Verkaufsstätten von zulässigen Betrieben innerhalb der Gewerbegebiete GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4

Verkaufsstätten von zulässigen Betrieben innerhalb der Gewerbegebiete GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4 können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn:

- das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder in Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen steht und
- die Verkaufsfläche im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO dem Betrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumassen untergeordnet ist.

Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO

Im GE 1 bleibt der genehmigte und bestehende Einzelhandelsbetrieb (Lidl Dienstleistungs GmbH+CoKG; Gemarkung Erkelenz, Flur 26, Flurstück 529) weiterhin zulässig.

Zulässig ist außerdem:

- Die Erneuerungen und Änderungen der Gebäude und Anlagen des Einzelhandelsbetriebes
- Die Erweiterungen und Änderungen der Anlagen des Einzelhandelsbetriebes unter der Voraussetzung, dass Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie eine Erweiterung der Verkaufsflächen nicht vorliegen.

Nutzungsänderungen sind nur mit Nachfolgenutzungen zulässig, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend der Höchstmaße in der Planzeichnung festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemessen am höchsten Punkt des Gebäudes. Davon unberücksichtigt bleiben untergeordnete Bauteile, Schornsteine, Dampferzeuger, Silos, Kühlaggregate, Treppentürme, Aufzugschächte, Anlagen zur Luftreinhaltung und untergeordnete Dachaufbauten. Bezugspunkt für die Höhenentwicklung ist NHN.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Für wegfallende Bäume ist ein gleichwertiger Ausgleich mit standortgerechten Gehölzen, bei mehreren Neuanpflanzungen mindestens mit einem Stammumfang von 16-18 cm und einem Stammabstand von mind. 8,0 m vor Ort durchzuführen. Zum Schutz der Bäume sind mindestens 6 qm große Baumscheiben mit einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mindestens 9 qbm anzulegen. Während der ersten zwei Jahre nach Anpflanzung ist eine fachgerechte Anwuchspflege durchzuführen. Die Neuanpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

III. Gestalterische Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf die Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Vor der Fassade stehende oder mit Abstand zu dieser montierte Werbeanlagen sowie Fahnenmasten und selbstständige bauliche Anlagen mit dem Ziel der Werbung sind einer unmittelbar auf die Fassade angebrachten Werbeanlage gleichzusetzen.

IV. Nachrichtliche Übernahmen

Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone

Innerhalb der definierten 40 m Zone dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG)

Innerhalb der definierten 100 m Zone bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen die Zustimmung der Landesstraßenbehörde. (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG)

Innerhalb der definierten 20 m Zone dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG)

Innerhalb der definierten 40 m Zone bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen die Zustimmung der Landesstraßenbehörde. (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG)

IV. Hinweise

1. Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch Braunkohlebergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung.

2. Ver- und Entsorgung

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen verschiedener Ver- und Entsorgungsunternehmen. Die jeweiligen Schutzbestimmungen bzw. Schutzanweisungen sind zu beachten.

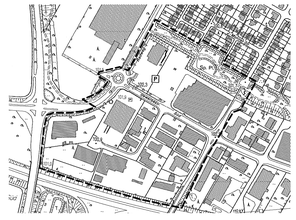
Beginn und Ablauf von Baumaßnahmen im Planbereich sind so früh wie möglich den entsprechend betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen anzuzeigen.

3. Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02452/9039-0, Fax: 02452/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Erkelenzer Sortimentsliste(*)

Nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente	
Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel	
Getränke	
Nahrungs- und Genussmittel	
Pharmazeutika, Reformwaren	
Schnittblumen	
Zeitungen / Zeitschriften	
Zentrenrelevante Sortimente	
Bekleidung	Hörgeräte
Bettwäsche	**K**unstgewerbe / Bilder
Bild- und Tonträger	**L**ederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme
Bilderrahmen	Leuchten, Leuchtmittel
Bücher	**M**usikinstrumente und Zubehör
Computer und Zubehör	**O**ptik, Augenoptik
Elektrokleingeräte	**P**apier, Bürobedarf, Schreibwaren
Foto	**S**anitätsbedarf
Gardinen	Schuhe
Geschenkartikel	Spielwaren, Babyartikel
Glas/Porzellan/Keramik	Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware	Sportbekleidung
Stoffe / Wolle	Sportschuhe
Haushaltswaren (Küchenartikel und –geräte - ohne Elektrokleingeräte; Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer, -körbe, Besen, Kunststoffbehälter, -schüsseln)	**T**elekommunikation und Zubehör
	Teppiche (Einzelware)
	Uhren/Schmuck
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	Unterhaltungselektronik und Zubehör
	Waffen, Angler- und Jagdbedarf
	Wäsche/Miederwaren/Bademoden



Übersicht

Rechtsbasis

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Zeitpunkt der Offenlage des Bebauungsplanes gültigen Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) vom 01. März 2000 (GV. NW S. 256) in der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Fassung.

Zu diesem Bebauungsplan gehören eine Begründung einschließlich Umweltbericht.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 01.03.2016 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen, den Bebauungsplan Nr. VIII/4 „Gewerbegebiet Gewerbestraße Süd", Erkelenz-Mitte aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 18 der Stadt Erkelenz vom 09.09.2016 öffentlich bekannt gemacht.

Erkelenz, den 04.10.2017

Die Ausschussvorsitzende

gez.:
Jürgen Simon

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch am 19.08.2016 schriftlich gebeten, zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. VIII/4 „Gewerbegebiet Gewerbestraße Süd", Erkelenz-Mitte Stellung zu nehmen.

Erkelenz, den 04.10.2017

Der Bürgermeister
in Vertretung

gez.:
Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 18 der Stadt Erkelenz vom 09.09.2016 erfolgte am 20.09.2016 die öffentliche Darlegung der mit dem Bebauungsplan Nr. VIII/4 „Gewerbegebiet Gewerbestraße Süd", Erkelenz-Mitte verfolgten Planziele gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch.

Erkelenz, den 04.10.2017

Der Bürgermeister
in Vertretung

gez.:
Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 15.12.2016 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. VIII/4 „Gewerbegebiet Gewerbestraße Süd", Erkelenz-Mitte mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen.

Erkelenz, den 04.10.2017

Der Bürgermeister

gez.:
Peter Jansen

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. VIII/4 „Gewerbegebiet Gewerbestraße Süd", Erkelenz-Mitte hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 14 der Stadt Erkelenz vom 5.05.2017 gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 15.05.2017 bis 16.06.2017 mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 30.05.2017 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den 04.10.2017

Der Bürgermeister
in Vertretung

gez.:
Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. VIII/4 „Gewerbegebiet Gewerbestraße Süd", Erkelenz-Mitte ist gem. § 10 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 04.10.2017 mit Begründung als Satzung beschlossen worden.

Erkelenz, den 04.10.2017

Der Bürgermeister

gez.:
Peter Jansen

Der Satzungsbeschluss des Rates wurde im Amtsblatt Nr. 25 der Stadt Erkelenz vom 13.10.2017 öffentlich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. VIII/4 „Gewerbegebiet Gewerbestraße Süd", Erkelenz-Mitte gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Kraft.

Erkelenz, den 04.10.2017

Der Bürgermeister
in Vertretung

gez.:
Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Die Planuntergen stimmen mit der amtlichen Katasterkarte vom 8.12.2014 überein.

Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Erkelenz, den 25. Sept. 2017

gez.:
Öff. best. Verm.-Ing.
Dipl.-Ing. Frank Maraite

BEARBEITUNG

Norbert Post • Hartmut Welters
Architekten BDA & Stadtplaner SRL
Arndtstraße 37 Hachenburger Str. 20
44135 Dortmund 51105 Köln
Telefon: 0231 - 47 73 48 60
Telefax: 0231 - 55 44 44
E-Mail: info@post-welters.de

IM AUFTRAG DER

Stadt Erkelenz
Planungsamt
Johannismarkt 17
41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 850
Telefax: 02431 - 85307
E-Mail: info@erkelenz.de

STADT ERKELENZ

Bebauungsplan Nr. VIII/4 "Gewerbegebiet Gewerbestraße Süd" Erkelenz-Mitte

__. Ausfertigung

Gemarkung Erkelenz
Flur 26, Flur 40

Maßstab 1 : 1.000

Norbert Post
Hartmut Welters
Architekten & Stadtplaner BDA/SRL