

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. d. BauNVO

- Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Allgemeine Wohngebiete (WA)** gemäß § 4 in Verbindung mit § 1 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Höhe baulicher Anlagen** gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO
 - Bezugspunkt (BP)**
Bezugspunkt (BP) für die Bemessung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhe der fertig ausgebauten an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg/Oberkante Verkehrsfläche) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.
 - 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.
 - Firsthöhe (FH)**
Als Firsthöhe baulicher Anlagen gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes (BP) zur oberen Dachkante. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.
 - Erdgeschossfußbodenhöhe**
Die Erdgeschossfußbodenhöhe der fertigen Fußböden baulicher Anlagen darf die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um max. 0,50 m überschreiten.
- Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
Das Überschreiten der hinteren Baugrenzen durch Anbauten und untergeordnete Bauteile ist in einer Tiefe von max. 1,50 m und in einer Breite von max. 50 % der Fassadenbreite des Hauptbaukörpers ausnahmsweise zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird mit 2 Wohnungen festgesetzt.
 - Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO
Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der dafür festgesetzten Flächen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
 - Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Innerhalb der festgesetzten Flächen ist eine Bepflanzung mit Gehölzen in Form einer freiwachsenden Feldhecke vorgesehen. Unter Beachtung der Grenzabstände und Nutzung werden Pflanzungen mit standortgerechten bodenständigen Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung festgesetzt. Die freiwachsende Hecke ist mind. 2-reihig bei der Pflanzfläche mit 6,50 m Tiefe und 3-reihig innerhalb der 9,00 m tiefen Pflanzfläche anzulegen. Dabei ist ein Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m einzuhalten. Die Mindestgröße bei Sträuchern ist 2 x v. o. B. 60-100 cm. Die freiwachsende Hecke ist aus verschiedenen Arten der aufgeführten Pflanzliste zusammenzusetzen, wobei jeweils Gruppen aus 3-5 Exemplaren einer Art gebildet werden sollen. Innerhalb der freiwachsenden Hecke ist je Grundstück ein Hochstamm 2. Ordnung bzw. ein Heister zu integrieren. Die Pflanzungen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach abschließender Bauherstellung durchzuführen. Alle Bepflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 - Pflanzliste**

Sträucher mittlerer Wuchshöhe und Laubbäume 2. Ordnung (z.B.)	Feldahorn	Acer campestre
Roter Hainbuche	Cornus sanguinea	Lonicera xylosteum
Wildapfel	Malus communis	Rote Heckenkirsche
Vogelkirsche	Prunus avium	Kornelkirsche
Eberesche	Sorbus aucuparia	Faulbaum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Hasehuss
Schlehe	Prunus spinosa	Rosa canina
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum	Wolliger Schneeball
Salweide	Salix caprea	Viburnum lantana

Heckenpflanzen jährl. Rückschnitt (z.B.)	Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica	Gewöhnliche Berberitze
Hainbuche	Carpinus betulus	Berberis vulgaris

Obst- und Nussbäume (Hochstämmle)	Birnen (z.B.)
Äpfel (z.B.)	Rheinischer Bohnapfel
Graue Herbstrenette	Geller's Butterbirne
Kaiser Wilhelm	Clapps Liebling
Jakob Lebel	Pflaumen (z.B.)
Rheinischer Winterambour	Große grüne Reneclaud
Bockapfel	Deutsche Hauszwetsche
Rote Sternrenette	Kirschen (z.B.)
Walnuss	Kropelkirsche
	Schattenmorelle

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

- Dachformen**
Es sind nur allseitig gleich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 22° bis 45° zulässig. Dächer mit einer Krüppelwalde sind zulässig, wenn die Höhe der Abwalmung in der senkrechten Projektion zur Wand gemessen maximal 1/3 der Höhe des Gebäuderecks (= Differenz Firsthöhe - Traufhöhe) beträgt. Garagen, Carports und Nebenanlagen, die mind. 3,00 m hinter die vordere, der Verkehrsfläche zugewandten Bauflucht des Hauptbaukörpers zurücktreten, sind mit Sattel-, Walte-, Pull- oder Flachdachern zulässig.
- Dacheindeckungsmaterialien**
Die Dachflächen eines Gebäudes sind in Material, Form und Farbe einheitlich einzudecken. Bei geneigten Dächern sind nur Dachbausteine in Schwarz bis Anthrazit und Rot bis Dunkelbraun als Dacheindeckung zulässig. Für Dachflächen untergeordneter Bauteile sind ausnahmsweise auch Dacheindeckungen in Kupfer-, Zink- und Aluminiumblech zulässig. Die Verwendung von glasierten und von stark glänzenden Dachbausteinen ist unzulässig.

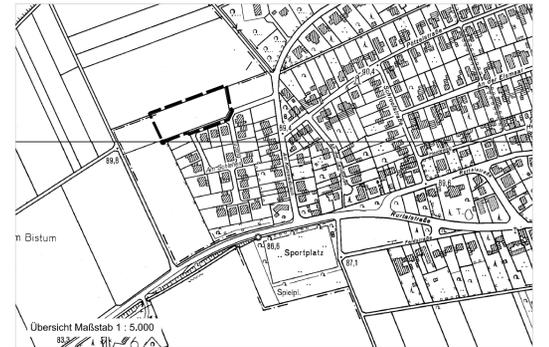
- Dachaufbauten**
Dachaufbauten sind bis zu einer Breite von max. 3,00 m zulässig. Die Summe der Breiten der Dachaufbauten darf 50% der Gebäudebreite der jeweiligen Gebäudesseite nicht überschreiten. Die Differenz zwischen dem höchsten Punkt einer Dachgaube und dem First darf 1,50 m nicht unterschreiten, maßgebend ist das eingedeckte Dach. Der Abstand einer Dachgaube zur nächstgelegenen Giebelwand (Außenkante) muss min. 1,50 m betragen. Zwischen Dachgauben und/oder untergeordneten Bauteilen (Zwerchgiebel, -häuser, Erker) ist ein Abstand von min. 1,50 m einzuhalten. Auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35° sind Dachgauben unzulässig. Dachgauben, die sich auf ein und demselben Gebäude befinden, sind in einer Ebene anzuordnen. Dachgauben in zwei Dachebenen sind unzulässig. Straßenseitig orientierte Dachschnitte sind unzulässig.
- Dachüberstände**
Bei geneigten Dächern ist an der Traufseite ein Dachüberstand 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. Am Ortsgang ist ein Dachüberstand von max. 0,50 m zulässig.
- Untergeordnete Bauteile**
Sich aus der Fassade entwickelnde Dachaufbauten (Zwerchgiebel, -häuser, Erker) sind bis zu einer Breite von max. 5,00 m zulässig. Die Summe der Breiten der untergeordneten Bauteile (Zwerchgiebel, -häuser, Erker) darf insgesamt 50% der Gebäudebreite der jeweiligen Gebäudesseite nicht überschreiten. Der Abstand zur nächstgelegenen Giebelwand (Außenkante) muss min. 1,50 m betragen. Auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35° sind Zwerchgiebel, -häuser unzulässig.
- Fassadenmaterialien**
Für die Fassadenoberflächen von Außenwänden von Gebäuden sind nur rotes bis rotbraunes Ziegel- und Klinkermauerwerk, weiß geschlammtes Ziegel- und Klinkermauerwerk im Format bis 2 DF, sowie Putz in den abgetönten Farben weiß, gelb, ocker, rot und braun zulässig. Die Fassadenoberflächen von Garagen und Nebenanlagen sind in Form, Farbe und Material auf den Hauptbaukörper abzustimmen.
- 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 (Zueweg/Zufahrt/Eingangseseite). Die Vorgärten sind, abgesehen von den Flächen für Zuewegungen, Zufahrten und Stellplätze unversegelt zu belassen und gärtnerisch zu gestalten.
- Einfridungen**
Einfridungen im Bereich des Vorgartens sind ausschließlich als lebende Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig (Beispiele für Arten siehe unter Pkt. I. 7). Einfridungen außerhalb des Vorgartens die an öffentliche Verkehrsflächen oder landwirtschaftliche Nutzflächen oder an einen Wirtschaftsweg grenzen, sind nur als lebende Hecke (Beispiele für Arten siehe unter Pkt. I. 7), auch in Verbindung mit einer transparenten Zuananlage (Maschendrahtzaun oder Vergleichbares) bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.
- Abfallbehälter und Mülltonnen**
Abfallbehälter, Mülltonnen und Mülltonnenbehälter außerhalb von Gebäuden sind derart mit Pflanzen und Gehölzen zu umstellen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.

III. Hinweise

- Grundwasser**
Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohletagebau bedingten Grundwasserbeeinflussung.
- Niederschlagswasser**
Das Niederschlagswasser wird über das vorhandene Kanalsystem (Trennsystem) abgeführt und ortsnah in den Doverharter Bach eingeleitet.
- Bodendenkmäler**
Das Plangebiet wurde nicht systematisch auf Bodenmonumente untersucht. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten archaische Bodenreste und Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit zu Tage treten. Gem. der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archaischer Funde die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde oder der LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - Außenstelle Niederrhein, Zehnhoferstraße 45, 52385 Niederrhein, Tel. 02425-9039-0, Fax: 02425-9039-150 unverzüglich zu informieren. Bodenmonumente und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Kampfmittel**
Das Plangebiet befindet sich in einem ehemaligen Kampfmittelgebiet mit starkem Granatbesuss. Das Plangebiet wurde nicht systematisch auf Kampfmittel hin untersucht. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten Kampfmittel zutage treten können. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt vor Baubeginn eine geophysikalische Untersuchung der überbaubaren Flächen. Dabei sind nach 1945 erfolgte Bodenaufschüttungen auf das Niveau von 1945 zurückzuführen. Aushubarbeiten durch Erdbaumaschinen sollten nur durch schichtweises Abschieben des Mutterbodens in einer Abtragungstiefe von max. 0,50m erfolgen, dabei sollte auf den Bodenaufbau und Verfestigungen des Bodens geachtet werden. Bei absehbaren erheblichen mechanischen Belastungen des Bodens wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen ect. wird empfohlen mit dem KBD frühzeitigen Kontakt aufzunehmen (Bezirksregierung Düsseldorf (KBD), Mündelheimer Weg 51, 40472 Düsseldorf, Tel. 0211/4750, Fax: 0211/4759/40 oder Email: poststelle@bcd.nrw.de) um eine Sicherheitsdeklaration zu veranlassen. Grundsätzlich sind im Falle eines Kampfmittelfundes die Bauarbeiten einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.
- Nachbarrecht**
Auf die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Nordrhein-Westfalen bezüglich der Standorte von Einfridungen (§ 36 NachbG NRW) und erforderlichen Grenzabstände für bestimmte Bäume, Sträucher, Rebstöcke und Hecken (§§ 41 und 42 NachbG NRW) sowie die Verdoppelung der Grenzabstände (§ 43 NachbG NRW) wird hingewiesen.

Legende

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- WA** Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 u. § 17 BauNVO
- 0,4** Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- FH** Firsthöhe max. 9,50m
- TH** Traufhöhe max. 4,50m
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO
- Baugrenze**
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen** gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- V** Verkehrsberuhigter Bereich
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Sonstige Planzeichen**
- Ga** Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
- vorgeschlagene Grundstücksaufteilung**



Rechtsbasis:	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 08.09.2009 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen den Bebauungsplan Nr. 0600.3 "In der Hütte", Erkelenz-Hetzerath zu ändern und zu erweitern. Die Änderung und Erweiterung erhält die Bezeichnung 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 0600.3 "In der Hütte", Erkelenz-Hetzerath. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 25 der Stadt Erkelenz vom 18.12.2009 öffentlich bekanntgemacht.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch am 22.12.2009 schriftlich gebeten, zum Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 0600.3 "In der Hütte", Erkelenz-Hetzerath Stellung zu nehmen.	Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 25 der Stadt Erkelenz vom 18.12.2009 erfolgte am 29.12.2009 die öffentliche Darlegung der mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 0600.3 "In der Hütte", Erkelenz-Hetzerath verfertigten Planziele gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch.	Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 24.03.2010 beschlossen, den Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 0600.3 "In der Hütte", Erkelenz-Hetzerath mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen.	Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 0600.3 "In der Hütte", Erkelenz-Hetzerath hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 7 der Stadt Erkelenz vom 01.04.2010 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 12.04.2010 bis 14.05.2010 mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.04.2010 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.	Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 0600.3 "In der Hütte", Erkelenz-Hetzerath ist gemäß § 10 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 30.06.2010 mit der Begründung als Satzung beschlossen worden.	Der Satzungsbeschluss des Rates wurde im Amtsblatt Nr. 21 der Stadt Erkelenz vom 28.10.2010 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 0600.3 "In der Hütte", Erkelenz-Hetzerath gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Kraft.	Die Planunterlagen stimmen mit der amtlichen Katasterkarte vom 13. Oktober 2009 überein. Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Bearbeitung Stadt Erkelenz Planungsamt Johannismarkt 17 41812 Erkelenz Telefon 02431 850 Telefax 02431 85307 E-Mail info@erkelenz.de
Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.	Erkelenz, den 26.10.2010	Erkelenz, den 26.10.2010	Erkelenz, den 26.10.2010	Erkelenz, den 26.10.2010	Erkelenz, den 26.10.2010	Erkelenz, den 26.10.2010	Erkelenz, den 28.10.2010	Erkelenz, den 14.10.2010	
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung) vom 01. 03. 2000 (GV NM S. 256) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung	Ausschussvorsitzende gez. Astrid Wolters	Der Bürgermeister in Vertretung gez. Ansgar Lurweg Technischer Beigeordneter	Der Bürgermeister in Vertretung gez. Ansgar Lurweg Technischer Beigeordneter	Der Bürgermeister gez. Peter Jansen	Der Bürgermeister in Vertretung gez. Ansgar Lurweg Technischer Beigeordneter	Der Bürgermeister gez. Peter Jansen	Der Bürgermeister in Vertretung gez. Ansgar Lurweg Technischer Beigeordneter	Der Bürgermeister gez. Dipl. Ing. Frank Marate Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Sachbearbeitung Katharina Knipprath Telefon 02431 85388 Telefax 02431 859388 E-Mail katharina.knipprath@erkelenz.de

STADT ERKELENZ

Az.: 61 26 0600.3 (1)

1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 0600.3 "In der Hütte"

Erkelenz-Hetzerath

**Gemarkung: Granterath
Flur 9
Maßstab 1:500**

.Ausfertigung