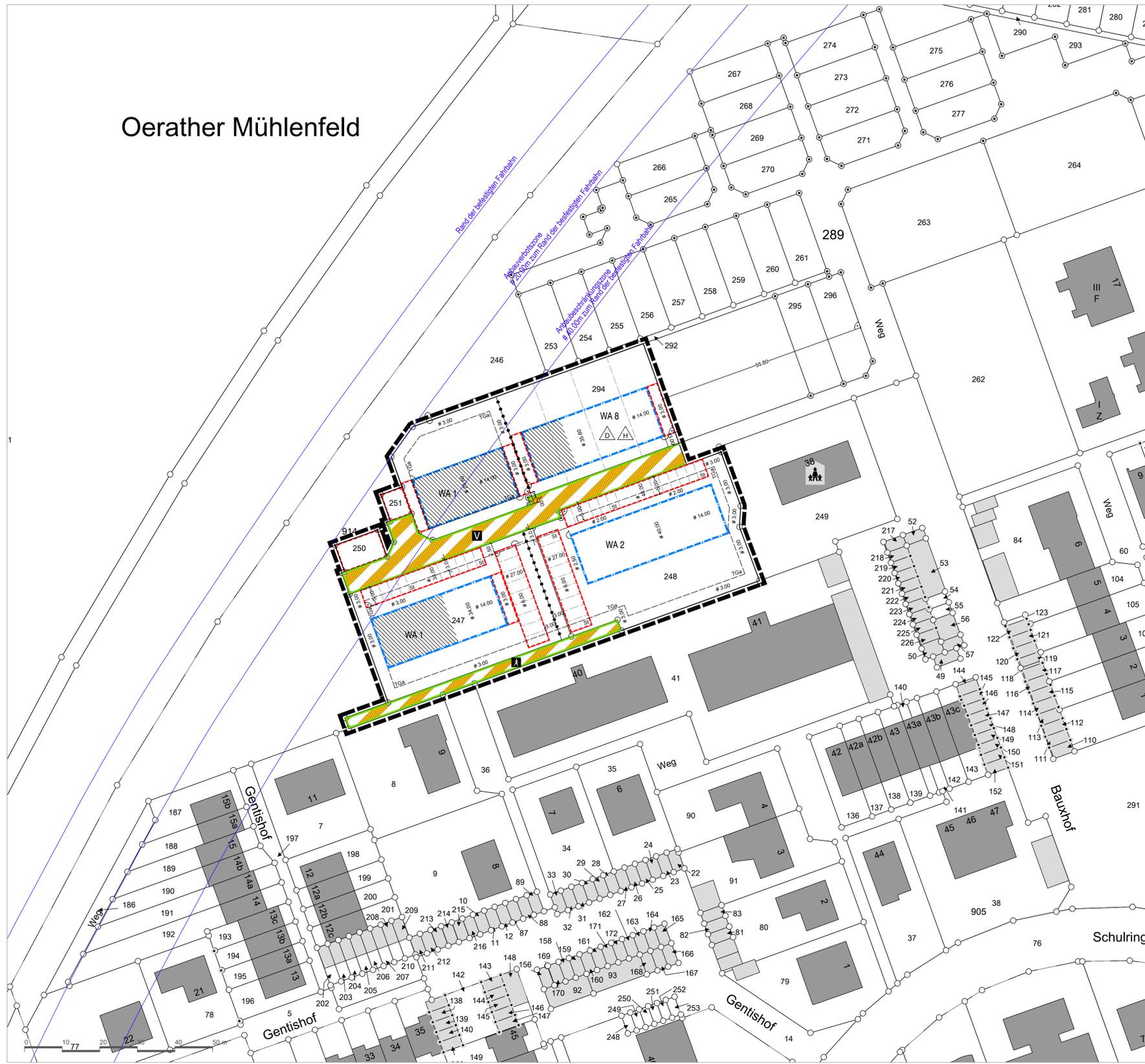


Oerather Mühlenfeld



I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete (WA)** (gemäß § 4 i.V.m. 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

In den mit WA 1, 2, und 8 festgesetzten Bereichen sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 Bau NVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes
 - Maß der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Festsetzungstabelle					
	GZ	GRZ	GFZ	HP	Bauweise
WA 1	II	0,4	0,8		o
WA 2	III	0,4	0,8		o
WA 8	III	0,5	1,2	9,50m	o*

* siehe zeichnerische Festsetzungen
 - Bezugspunkt (BP)**

Der Bezugspunkt (BP) für die Bemessung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhe der fertig ausgebauten an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg/Oberkante Verkehrsflächen) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.
 - Hochpunkt (HP)**

Der höchste Punkt des Gebäudes ist der Hochpunkt (HP). Als HP gilt die Differenz der Höhe vom BP bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Ausgenommen hiervon sind Kamine, Antennen und Dachausstiege.
 - Fußbodenhöhe Erdgeschoss**

In dem mit WA 8 festgesetzten Bereich darf die Höhe des Erdgeschossfußbodens bis zu einer Höhe von max. 0,50 m in Bezug auf den BP (s. Punkt 2.1.) überschritten werden. In den mit WA 1, 2, und 8 festgesetzten Bereichen darf die Höhe des Erdgeschossfußbodens bis zu einer Höhe von $-1,20\text{ m}$ in Bezug auf den BP (s. Punkt 2.1.) überschritten werden.
- Baugrenzen** (gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO)

In den mit WA 1, 2 und 8 festgesetzten Bereichen ist das Überschreiten der vorderen und hinteren Baugrenze durch Anbauten und untergeordnete Bauten in einer Tiefe von $-1,50\text{ m}$ und einer Breite von -50 ‰ der Fassadenbreite des Hauptbaukörpers ausnahmsweise zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
- Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäude** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 12 BauNVO)

In dem mit WA 8 festgesetzten Bereich ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen mit 3 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.
- Stellplätze, Carports und Garagen**

Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (gemäß § Abs. 1 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze und Carports auf den Zufahrten von Einzelgaragen sind zulässig.
- 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. Anlagen die der Versorgung des Bebauungsplangebietes dienen sind ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Niederschlagswasser** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauNVO i.V.m. § 51a LWG)

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.
- Immissionsschutz** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO i.V.m. DIN 4109)
 - Passive Maßnahmen**

Für Bauvorhaben, die innerhalb der mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO i.V.m. § 51a LWG gekennzeichneten überbaubaren Flächen errichtet werden, ist für Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen ab dem 1. Obergeschoss ein Schaltdämmmaß von $R_{w, \text{res}}=35\text{ dB}$ gem. DIN 4109 sicherzustellen. Bei Beurladungspegeln über 45dB(A) zur Nachtzeit wird der Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungsanlagen, zumindest an Schlafräumen, empfohlen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 86 BauNVO)

- Gestaltung baulicher Anlagen**
 - Fassadengestaltung**

Für die Außenwände von Gebäuden in den mit WA 1, 2 und 8 festgesetzten Bereichen sind Fassadenmaterialien in Kunststoff, Fliesen und Mosaik aus keramischen Materialien sowie mauerwerkisierende Verkleidungen unzulässig.
 - Dachformen**

In den mit WA 1, 2 und 8 festgesetzten Bereichen sind nur Flachdächer sowie ausnahmsweise Dächer in Form von Pult- und abgerundeten Pultdächern zulässig. Grasdächer und die Installation von Sonnenkollektoren sind zulässig.
- Gestaltung Freiflächen**
 - Vorgärten**

Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Straßenverkehrsfläche zugewandten Gebäudesaußenkante bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche ausschlaggebend, von welcher die bauliche Anlage erschlossen wird. Vorgärten dürfen abgesehen von Carports und Stellplätzen sowie Zufahrten und Zuwegungen nicht befestigt oder versiegelt werden und sind gärtnerisch zu gestalten.
 - Einfriedungen**

Einfriedungen im Bereich des Vorgartens sind ausschließlich als lebende Hecke bis zu einer Höhe von $1,00\text{ m}$ zulässig. Einfriedungen außerhalb eines Vorgartens, die an Verkehrsfläche oder öffentliche Grünflächen grenzen, sind nur als lebende Hecken auch in Verbindung mit einer transparenten Zaunanlage (Maschendrahtzaun oder vergleichbares) bis zu einer Höhe von maximal $2,00\text{ m}$ zulässig.
 - Abfallbehälter und Mülltonnen**

Abfallbehälter, Mülltonnen und Mülltonnenbehälter außerhalb von Gebäuden sind derart mit heckenartigen Pflanzungen zu umstellen oder in mit Rank- oder Kletterpflanzen einzugrenzenden Schranken einzulassen, dass sie von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.
- Nachrichtliche Übernahmen**
 - Wasserschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb der mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 07.11.2011 zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete Wegberg-Uevekeven und Erkelenz-Mennekrath festgesetzten Wasserschutzzone IIIb.
 - Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone**

In den Anbauverbotszonen (20m bei Bundesstraßen), gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet und Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs gem. § 9 (1) FStrG nicht durchgeführt werden. Weitergehende bauliche- und landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt. In den Beschränkungszonen (40m bei Bundesstraßen), gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen gem. § 9 (2) FStrG bauliche Anlagen nur mit Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde errichtet, erheblich verändert oder anders genutzt werden.

IV. Hinweise

- Bodendenkmäler**

Das Plangebiet wurde noch nicht abschließend auf Bodenmonumente hin untersucht. Das zu Tage tretende von Bodenmonumenten bei Erdarbeiten ist daher nicht auszuschließen. Gemäß § 15 und § 16 DSchGNW ist die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde, beim Auftreten eventueller Funde umgehend zu unterrichten. Der Fundort und das Bodenmonument sind unverändert zu belassen.
- Grundwasser**

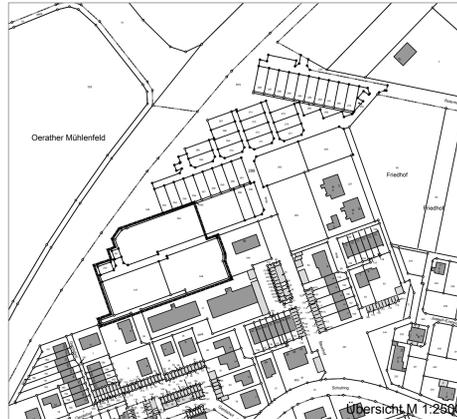
Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohleabbau bedingten Grundwasserbeeinflussung.
- Kampfmittel**

Für die Grundstücke des Plangebietes wurden zum gegenwärtigen Zeitpunkt des Planaufstellungsverfahrens keine geophysikalische Untersuchungen der Kampfmittelverdachte sowie Überprüfung der zu überbaubaren Flächen durchgeführt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ehemals bebauten Flächen. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Ordnungsbehörde, die nachgelagerte Potenziellstelle und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Weitere Informationen sind auf der Internetseite: www.brd.nrw.de/ordnungs_ghafahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html zu finden.
- Immissionsschutz**

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des 1. Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz-LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

Legende

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- WA** Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- Z.B. II
GRZ z.B. 0,4
GFZ z.B. 0,8
- Zahl der Vollgeschosse (GZ) als Höchstmaß
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß**
- Bauweise, Baugrenzen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und § 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
△ nur Doppelhäuser zulässig
△ nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze**
- Verkehrsflächen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
- Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen (hier Bundesstraße)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich
Fußgängerbereich
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (TGA) (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (s. Planungsrechtliche Festsetzungen 8.2) (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 4, § 15 Abs. 3 BauNVO)
vorgeschlagene Grundstücksaufteilung
Anbaubeschränkungszone gem. § 9 FStrG NRW
- | Städtebauliche Kenndaten | | |
|---|-------|-----|
| | m² | % |
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 5.621 | 86 |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | 657 | 10 |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | 231 | 4 |
| Gesamtfläche Plangebiet | 6.509 | 100 |



Rechtsbasis:	Zu diesem Bebauungsplan gehören eine Begründung mit Umweltbericht und folgende Anlagen:	Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe hat in seiner Sitzung am 01.03.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO beschlossen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI/1 "Bauhof", Erkelenz-Mitte aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 9 der Stadt Erkelenz vom 15.04.2016 öffentlich bekanntgemacht.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO schriftlich gebeten, zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI/1 "Bauhof", Erkelenz-Mitte, Stellung zu nehmen.	Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 9 der Stadt Erkelenz vom 15.04.2016 erfolgte am 26.04.2016 die öffentliche Darlegung der mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI/1 "Bauhof", Erkelenz-Mitte verfolgten Pläne gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO.	Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 20.08.2016 beschlossen, die 1. Änderung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. VI/1 "Bauhof", Erkelenz-Mitte mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO öffentlich auszulegen.	Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI/1 "Bauhof", Erkelenz-Mitte ist gemäß § 10 BauNVO vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 21.09.2016 mit der Begründung als Sitzung beschlossen worden.	Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI/1 "Bauhof", Erkelenz-Mitte ist gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO in der Zeit vom 18.07.2016 bis 19.08.2016 mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO öffentlich auszulegen.	Der Satzungsbeschluss des Rates wurde im Amtsblatt Nr. 19 der Stadt Erkelenz vom 23.09.2016 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VI/1 "Bauhof", Erkelenz-Mitte gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO in Kraft.	Die Planunterlagen stimmen mit der amtlichen Katasterkarte vom 26.02.2016 überein. Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) in der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Fassung.	Zu diesem Bebauungsplan gehören eine Begründung mit Umweltbericht und folgende Anlagen: - Umwelttechnische Untersuchung Kramer Schatttechnik, St. Augustin, Bericht Nr. 10/01/03/03 vom 19.06.2013 - Antragsunterlagen zur Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. VI/1 "Bauhof", Hermanns Landschaftsarchitektur/Umweltplanung, 22.05.2012	Erkelenz, den 21.09.2016	Erkelenz, den 21.09.2016	Erkelenz, den 21.09.2016	Erkelenz, den 21.09.2016	Erkelenz, den 21.09.2016	Erkelenz, den 21.09.2016	Erkelenz, den 23.09.2016	Erkelenz, den 12.09.2016
Planungsrechtverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Fassung.		Ausschussvorsitzender gez. Jürgen Simon	Der Bürgermeister in Vertretung gez. Ansgar Lurweg Technischer Beigeordneter	Der Bürgermeister in Vertretung gez. Ansgar Lurweg Technischer Beigeordneter	Der Bürgermeister in Vertretung gez. Ansgar Lurweg Technischer Beigeordneter	Der Bürgermeister in Vertretung gez. Peter Jansen	Der Bürgermeister in Vertretung gez. Ansgar Lurweg Technischer Beigeordneter	Der Bürgermeister in Vertretung gez. Ansgar Lurweg Technischer Beigeordneter	gez. Dipl.-Ing. Gerhard Heller Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

STADT ERKELENZ
AZ.: 61 26 02

**1. Änderung
Bebauungsplan Nr. VI/1
"Bauhof"
Erkelenz-Mitte**

Gemarkung Erkelenz
Flur 43
M 1 : 500