



I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauNVO
- 1.1 Kerngebiet (MK) gemäß § 7 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO

-- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind die gem. § / Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätten: Spielhallen, Internet-Cafés, Wettbüros, Spielcasinos, Sexkinos, Betriebe mit Sexualdienstleistungen) unzulässig.

-- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung (Vergnügungstätten: Diskotheken) nur ausnahmsweise zulässig.

-- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen in Gebäuden (Einzelhandelsbetriebe), die als Verkaufsstätte von Ehenygieneartikeln (Sexshops) dienen, unzulässig.

-- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) unzulässig.

-- Sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

-- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (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

- 2.1.1 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 der Verkehrsfläche) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfäche.

- 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. 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.

- 2.1.3 Firsthöhe (FH)

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

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

1. Dachformen

In dem mit MK festgesetzten Bereich sind nur allseitig gleich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25 - 30° Dachneigung in Form von Sattel- und Walmdächern, oder Flachdächer zulässig.

2. Dacheindeckungsmaterialien

Die Dachflächen eines Gebäudes sind in Material, Form und Farbe einheitlich einzudecken. Die Verwendung von stark glänzenden und von glasierten Dachbausteinen ist unzulässig.

3. Dachaufbauten

Dachgauben sowie Dachaufbauten sind unzulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

4. Dachüberstände

In dem mit MK bezeichneten Bereich sind Dachüberstände einschließlich der Dachrinne bis max. 0,30 m zulässig. Maßgebend ist die horizontale Linie, senkrecht gemessen von der Außenkante der Außenwand bis zur unteren Abschlusskante des Daches.

5. Untergeordnete Bauteile

Sich aus der Fassade entwickelnde Dachaufbauten (Zwerggiebel und -häuser, Erker) sind bis zu einer Breite von 5,00 m zulässig. Die Summe der Breiten der untergeordneten Bauteile (Zwerggiebel 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 Zwerggiebel und -häuser unzulässig.

6. Fassadenmaterialien

Für die Fassadenoberflächen von Außenwänden von Gebäuden sind nur rotes bis rotbraunes Ziegel- und Klinkermauerwerk oder Putz zulässig. Ausnahmsweise können Fassadenmaterialien aus Glas, Stahl, Holz, und Kunststoffen ausnahmsweise zugelassen werden.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen und Warenautomaten müssen sich nach Maßstab, Werkstoff, Form und Farbe in den architektonischen Aufbau der baulichen Anlagen, sowie des Straßenbilds einordnen. Sie dürfen nicht höher als die niedrigste Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden, jedoch die Oberkante Fußboden des 1. Obergeschosses nicht mehr als 1,00 m überschreiten. Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 0,80 m aus der Fassade herausragen. 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 Bergwerkfeld „Erka 3“ und ist damit von Sumpfungsmaßnahmen 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 Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Bodendenkmäler

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Eine fachlich begleitete Prospektion zur systematischen Untersuchung auf Bodendenkmäler ist nicht erfolgt. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten archaische Bodendenkmäler oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit zu Tage treten. Gemäß den §§ 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 Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Tel. 02425/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kampfmittel

Im Plangebiet liegen Hinweise auf das Vorhanden sein von Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges vor. Bei Baumaßnahmen wird eine Überprüfung der überbaubaren Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite des KBD. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleichen. Zur Festlegung des abzuschleibenden Bereiches und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Dazu ist ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung zu verwenden. Erfolgen zusätzlich Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Dazu ist das Merkblatt für Baugrundergriffe zu beachten. Weitere Informationen, Antragsformulare und Merkblätter sind der Internetseite des KBD zu entnehmen: www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp

Baumaßnahmen im Bereich des Kerngebietes (MK)

Bei Baumaßnahmen an bestehenden oder neu zu errichtenden Gebäuden und sonstigen Bauwerken in der Nähe der Eisenbahnstrecke sind ausreichende Schutzabstände (min. fünf Meter zur Gleisachse des nächstgelegenen Gleises) einzuhalten. Bei Befestigungen von Gerüsten und sonstigen Bauteilen ist die Druck- und Sogwirkung mit zulässiger Streckengeschwindigkeit vorbeifahrender Züge zu berücksichtigen. Von spannungsführenden Teilen (Oberleitung mit 15 kV) ist darüber hinaus ein nach VDE ausreichender Mindestabstand einzuhalten. Können die genannten Mindestabstände nicht eingehalten werden, ist die Maßnahme vor Ausführung mit der DB Netz AG abzustimmen. Es werden dann zusätzliche Maßnahmen wie die Bereitstellung von Sicherungsposten bis hin zu Streckensperren sowie Freischnitten und Erden der Oberleitung erforderlich, deren Kosten zu Lasten des Vorhabenträgers gehen.

Legende

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB



Kerngebiet gem. § 7 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

z.B. II
z.B. GRZ 1,0
z.B. GFZ 3,0
TH max.
FH max.

Zahl der Vollgeschosse (GZ) als Höchstmaß
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
Traufhöhe als Höchstmaß
Firsthöhe als Höchstmaß

Überbaubaren Flächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Baugrenze

Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen - öffentlich

Sonstige Planzeichen

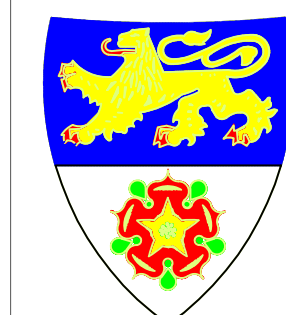


Grenz des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs.7 BauGB

Übersicht 1: 5000



Baugesetzbuch vom 23. 09. 2004 (BGBI. I S. 2414) in der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Fassung.	Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe hat in seiner Sitzung am 15.11.2016, der Hauptausschuss in seiner Sitzung am 17.11.2016, der Rat in seiner Sitzung am 21.12.2016 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen, die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. I/9 „Kölner Str. - Stadtpark (Konrad-Adenauer-Platz)“, Erkelenz-Mitte aufzustellen.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch am 23.04.2017 schriftlich gebeten, zum Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. I/9 „Kölner Str. - Stadtpark (Konrad-Adenauer-Platz)“, Erkelenz-Mitte Stellung zu nehmen.	Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.11 der Stadt Erkelenz vom 13.04.2017, erfolgte am 25.04.2017 die öffentliche Darlegung der mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. I/9 „Kölner Str. - Stadtpark (Konrad-Adenauer-Platz)“, Erkelenz-Mitte verfolgten Pläne gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch.	Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 05.07.2017 beschlossen, den Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. I/9 „Kölner Str. - Stadtpark (Konrad-Adenauer-Platz)“, Erkelenz-Mitte mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auslegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.07.2017 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.	Der Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. I/9 „Kölner Str. - Stadtpark (Konrad-Adenauer-Platz)“, Erkelenz-Mitte ist gemäß § 10 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 07.07.2017 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 17.07.2017 bis 18.08.2017 mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auslegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.07.2017 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.	Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. I/9 „Kölner Str. - Stadtpark (Konrad-Adenauer-Platz)“, Erkelenz-Mitte ist gemäß § 10 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 04.10.2017 mit der Begründung als Sitzung beschlossen worden.	Der Satzungsbeschluss des Rates wurde im Amtsblatt Nr. 30 der Stadt Erkelenz vom 22.12.2017 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. I/9 „Kölner Str. - Stadtpark (Konrad-Adenauer-Platz)“, Erkelenz-Mitte gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Kraft.	Die Planunterlagen stimmen mit der amtlichen Katasterkarte vom Januar 2017 überein. Die Entwürfe der städtebaulichen Planung ist genehmigt.	
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung) vom 23. 01. 1990 (BGBI. I S. 133) in der zum Zeitpunkt der Offenlage des Bebauungsplanes gültigen Fassung.	Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 23 der Stadt Erkelenz vom 18.11.2016 öffentlich bekannt gemacht.								
Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990 (BGBI. 1991 I S. 58) in der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Fassung.									
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 01. 03. 2000 (GV NM S. 256) in der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Fassung.									
Zu diesem Bebauungsplan gehören eine Begründung mit Umweltbericht									



STADT ERKELENZ
Az.: 61 26 02

**2. Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplanes Nr. I/9
"Kölner Str. - Stadtpark"
(Konrad-Adenauer-Platz),
Erkelenz-Mitte**

**Gemarkung Erkelenz
Flur 50
M 1 : 500**