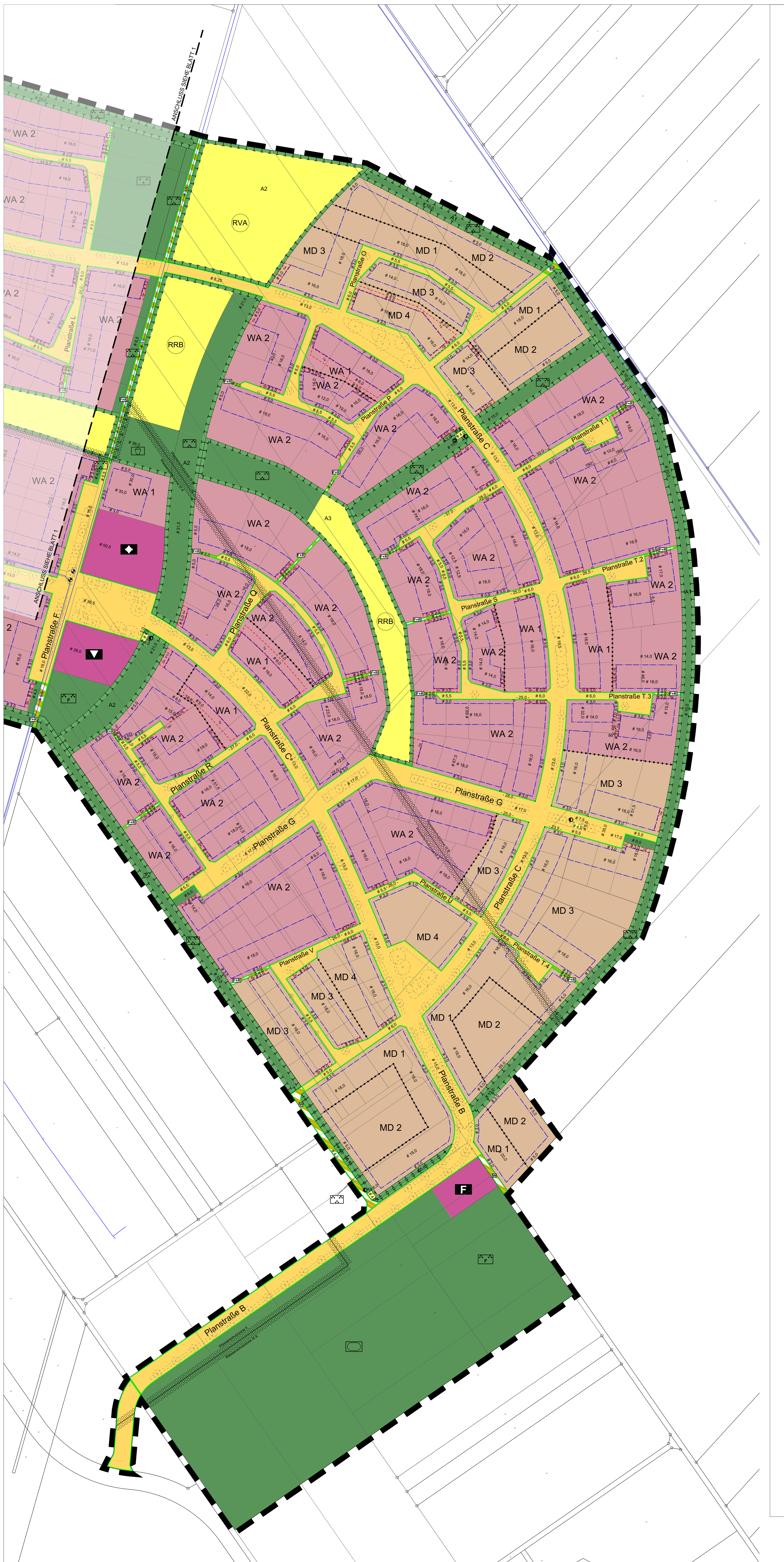


I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 und 5 BauNVO

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

1.1.1 In den mit WA 1 festgesetzten Bereichen sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:

– Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.2 In den mit WA 2 festgesetzten Bereichen sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:

– Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.1.3 In den mit WA 2 festgesetzten Bereichen sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:

– die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.4 In den mit WA 1 und WA 2 festgesetzten Bereichen sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO

– Gartenbaubetriebe und
– Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Dorfgebiete (MD) gemäß § 5 i.V.m. § 1 BauNVO

1.2.1 In den mit MD 1 und MD 2 festgesetzten Bereichen sind die gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:

– Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
– Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
– Anlagen für die öffentliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

1.2.2 In den mit MD 1 und MD 2 festgesetzten Bereichen sind Betriebe mit Tierhaltung bis max. 1GV (Großvieheinheit) je vollen 250 qm Grundstücksfläche gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 8 BauNVO zulässig.

1.2.3 In den mit MD 2 festgesetzten Bereichen sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 8 BauNVO Wohngebäude und Wohnnutzungen nicht zulässig.

1.2.4 In den mit MD 3 festgesetzten Bereichen sind die gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:

– Anlagen für die örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2.5 In den mit MD 3 festgesetzten Bereichen sind die gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:

– Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
– Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
– sonstige Gewerbebetriebe

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

1.2.6 In den mit MD 4 festgesetzten Bereichen sind die gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:

– Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
– sonstige Gewerbebetriebe und
– Anlagen für die örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

1.2.7 In den mit MD 3 und MD 4 festgesetzten Bereichen sind Betriebe mit Tierhaltung nicht zulässig. Eine Tierhaltung ist nur zur Selbstversorgung und zu Freizeitzwecken gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO zulässig.

1.2.8 In den mit MD 3 und MD 4 festgesetzten Bereichen sind die gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:

– Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2.9 In den mit MD 1, MD 2, MD 3 und MD 4 festgesetzten Bereichen sind die gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:

– Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig und

die Ausnahme gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO

– Vergnügungsstätten

ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO

2.1 Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO als Obergrenze in Meter (m) über Bezugspunkt festgesetzt.

2.2 Bezugspunkt
Bezugspunkt für die Bemaßung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante der Verkehrsfläche) in der Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.

2.3 Traufhöhe
Als Traufhöhe gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes und dem Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut.

2.3.1 In den mit WA 1 und MD 4 festgesetzten Bereichen darf die Traufhöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes minimal 6,00 m und maximal 8,50 m überschreiten.

2.3.2 In den mit WA 2, MD 1, MD 2 und MD 3 festgesetzten Bereichen darf die Traufhöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes maximal 6,50 m überschreiten.

2.4 Firsthöhe
Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes bis zur höchstgelegenen Dachkante. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

2.4.1 In den mit WA 1, MD 1 und MD 4 festgesetzten Bereichen darf die Firsthöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes maximal 11,50 m überschreiten.

2.4.2 In den mit WA 2, MD 2 und MD 3 festgesetzten Bereichen darf die Firsthöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes maximal 9,50 m überschreiten.

2.5 Hochpunkt
Bei Flachdächern und Pultdächern ist der höchste Punkt des Gebäudes der Hochpunkt. Als Hochpunkt gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes und dem höchsten Punkt des Gebäudes. Ausgenommen hiervon sind Kamine, Antennen, Dachausstiege und Photovoltaik und solarthermische Anlagen.

2.5.1 In den mit WA 1 und MD 4 festgesetzten Bereichen darf der Hochpunkt baulicher Anlagen mit Flachdach die Höhenlage des Bezugspunktes minimal 6,00 m und maximal 10,50 m überschreiten. Der Hochpunkt baulicher Anlagen mit Pultdach darf die Höhenlage des Bezugspunktes maximal 10,50 m überschreiten.

2.5.2 In den mit WA 2, MD 1, MD 2 und MD 3 festgesetzten Bereichen darf der Hochpunkt baulicher Anlagen mit Flachdach die Höhenlage des Bezugspunktes maximal 6,50 m überschreiten. Der Hochpunkt baulicher Anlagen mit Pultdach darf die Höhenlage des Bezugspunktes maximal 8,50 m überschreiten.

2.6 Fußbodenhöhe Erdgeschoss
Als Fußbodenhöhe gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes und der Erdgeschossfußboden-oberkante des fertigen Fußbodens.
In den mit WA 1, WA 2, MD 1, MD 3 und MD 4 festgesetzten Bereichen darf die Erdgeschossfußboden- oberkante des fertigen Fußbodens baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes um maximal 0,50 m überschreiten.

2.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
In den mit WA 2 und MD 3 festgesetzten Bereichen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude mit 2 Wohnungen festgesetzt. In den mit MD 1 festgesetzten Bereichen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude mit 3 Wohnungen festgesetzt.

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB i.V.m. §§ 14, 23 BauNVO

3.1 Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
Eine Überschreitung der hinteren Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, Vorbauten und Wintergärten ist in einer Tiefe von bis zu 3,00 m und einer Breite von bis zur Hälfte der Gebäudebreite des Hauptbaukörpers gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.

3.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO
In den mit WA 1 und WA 2 festgesetzten Bereichen sind Nebenanlagen zum Zwecke der Tierhaltung nur ausnahmsweise zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Garagen, Carports und Stellplätze sind in allen Bereichen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den festgesetzten Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen zulässig.

Tiefgaragen sind nur in den mit WA 1 und MD 4 festgesetzten Bereichen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1 Anlage und Pflege der Fläche A1

Innerhalb der mit A1 festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist gemäß landschaftsplanerischem Fachbeitrag ein Landschaftssaum, bestehend aus extensiven Wiesenflächen, linienhaften Feldgehölzstreifen und Solitären / Hochstämmen, anzulegen. In den mit A1 gekennzeichneten Flächen sind die folgenden Maßnahmen umzusetzen:

Feldgehölzstreifen: Es sind Sträucher gemäß Pflanzliste „Sträucher und Hecken“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Sträucher sind unverzüglich nachzupflanzen. Die Sträucher sind im Verband 1,5 m x 2,0 m zu pflanzen. Es sind 3-5 Sträucher einer Art in Gruppen zu pflanzen. Eine Untersaat aus der Wiesenmischung RSM 8.1 regionale Saatgutmischung mind. 30 % Kräuteranteil ist vorzusehen.

Extensive Wiesen: Es ist eine Wiesenmischung RSM 8.1 regionale Saatgutmischung mind. 30 % Kräuteranteil auszubringen. Die Flächen sind maximal 2-mal pro Jahr zu mähen. Die erste Mahd darf nicht vor Mitte Juni erfolgen.

Hochstämme Blütengehölze: Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume II. + III. Ordnung gemäß Pflanzliste „Blüh- und Obstgehölze“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind unverzüglich nachzupflanzen.

5.2 Anlage und Pflege der Fläche A2

Innerhalb der mit A2 festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gemäß landschaftsplanerischem Fachbeitrag extensive Wiesenflächen, Gehölze sowie eine Wasserfläche anzulegen. In den mit A2 gekennzeichneten Flächen sind die folgenden Maßnahmen umzusetzen:

Gehölze: Es ist ein Gehölzrand als lichte, waldartige Bepflanzung aus Gehölzen I. + II. + III. Ordnung gemäß Pflanzliste „Hochstämme“ sowie „Sträucher und Hecken“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind unverzüglich nachzupflanzen. Die Pflanzung ist mit einer Untersaat aus Gräsern gemischt mit blühenden Kräutern zu versehen.

Extensive Wiesen: Es ist eine Wiesenmischung RSM 8.1 regionale Saatgutmischung mind. 30 % Kräuteranteil auszubringen. Die Flächen sind maximal 2-mal pro Jahr zu mähen. Die erste Mahd darf nicht vor Mitte Juni erfolgen.

Wasserfläche: Entlang der Uferböschung im Westen und Süden ist eine Entwicklung von Röhrichten, Gras-, Hochstaudenfluren und Ufergehölzen durch Sukzession und Initiierungen vorzunehmen. Dabei sind Pflanzen gemäß Pflanzliste „Röhrichte und Hochstaudenfluren“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.3 Anlage und Pflege der Fläche A3

Innerhalb der mit A3 festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gemäß landschaftsplanerischem Fachbeitrag extensive Wiesenflächen, Feldgehölze und Bäume anzulegen. In den mit A3 gekennzeichneten Flächen sind die folgenden Maßnahmen umzusetzen:

Extensive Wiesen: Es ist eine Wiesenmischung RSM 8.1 regionale Saatgutmischung mind. 30 % Kräuteranteil auszubringen. Die Flächen sind maximal 2-mal pro Jahr zu mähen. Die erste Mahd darf nicht vor Mitte Juni erfolgen.

Hochstämme: Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume II. + III. Ordnung gemäß Pflanzliste „Hochstämme“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind unverzüglich nachzupflanzen.

Feldgehölzstreifen: Es sind Sträucher gemäß Pflanzliste „Sträucher und Hecken“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Sträucher sind unverzüglich nachzupflanzen. Die Sträucher sind im Verband 1,5 m x 2,0 m zu pflanzen. Es sind 3-5 Sträucher einer Art in Gruppen zu pflanzen.

5.4 Pflanzliste

Diese Pflanzliste ist beispielhaft für die gewünschte Pflanzenstruktur, so dass auch einzeln andere Pflanzen der gewünschten Pflanzenstruktur folgend gepflanzt werden können.

Hochstämme

Hochstämme 1. Ordnung	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus exelsior	Esche
Platanus acerifolia	Platane
Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Liquidambar styraciflua 'Paarl'	Säulen-Amberbaum
Hochstämme 2. Ordnung	
Acer platanoides 'Columnare'	Säulenförmiger Spitz-Ahorn
Acer platanoides 'Deborah'	Spitz-Ahorn ‚Deborah
Acer platanoides 'Royal Red'	Blut-Ahorn
Alnus spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche
Castanea sativa	Edelkastanie
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fraxinus angustifolia 'Raywood'	Esche Raywood'
Fraxinus excelsior 'Diversifolia'	Einblättrige Esche
Juglans regia	Echte Walnuss
Quercus coccinea	Scharlach-Eiche
Ulmus hollandica 'Lobel'	Schmalkronige Stadt-Ulme
Ulmus 'Columella'	Schmalkronige Stadt-Ulme
Quercus robur 'Fastigiata Koster'	Säulen Stiel-Eiche 'Koster'
Hochstämme 3. Ordnung	
Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde

Sträucher und Hecken
Standortgerechte, heimische Gehölze, z.B.

Acer campestre	Feldahorn
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Rot-Dorn
Euonymus europäus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rot-Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Büschel-Rose
Salix in Arten	Weide in Arten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemose	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Blüh- und Obstgehölze

Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rot-Dorn
Crataegus lavallei 'Carrierei'	Apfel-Dorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Magnolia kobus	Kobus-Magnolie
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus sargentii	Scharlach-Kirsche
Prunus avium 'Plena'	gefüllte Vogel-Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Birne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling

Röhrichte und Hochstaudenfluren

Carex acuta	Scharfe Segge
Carex acutiformis	Sumpf-Segge
Iris pseudacorus	Sumpf-Schwertlilie
Lysimachia vulgaris	Gewöhnlicher Gilbweiderich
Lythrum salicaria	Gewöhnlicher Blutweiderich
Phalaris arundinacea 'Picta'	Buntblättriges Rohrglanzgras

Rasensaatmischungen
Wiesenmischung RSM 8.1 regionale Saatgutmischung mind. 30 % Kräuteranteil

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW

1. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW

1.1 Dachformen
Dächer sind als allseitig gleich geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walm- und Zeltdächern, Pult- und abgerundete Pultdächer sowie Flachdächer zulässig. Dächer mit Krüppelwalmdach sind zulässig, wenn die Höhe der Abwalmung in der senkrechten Projektion zur Wand gemessen maximal ein Drittel der Höhe des Giebeldreiecks (Differenz aus First- und Traufhöhe) beträgt.

1.2 Dachaufbauten
Dachgauben und Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von max. 3,00 m zulässig. Die Summe ihrer Breiten darf einschließlich untergeordneter Bauteile (Punkt 1.3) 50% der Gebäudebreite der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

Der höchste Punkt einer Dachgaube oder eines Dacheinschnittes hat vom First einen Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten, maßgebend ist das eingedeckte Dach. Der Abstand einer Dachgaube oder eines Dacheinschnittes zur nächstgelegenen Giebelwand (Außenkante) muss mindestens 1,50 m betragen. Zwischen einer Dachgaube oder einem Dacheinschnitt und/oder untergeordneten Bauteilen (Punkt 1.3) ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Dachgauben und Dacheinschnitte, die sich auf ein und demselben Gebäude befinden, sind in einer Ebene anzuordnen. Auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35° sind Dachgauben und Dacheinschnitte unzulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte in zwei Dachebenen sind unzulässig.

1.3 Untergeordnete Bauteile
Untergeordnete Bauteile, die sich unmittelbar aus der Fassade entwickeln (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser) oder Erker sind bis zu einer Breite von maximal 5,00 m zulässig. Die Summe der Breiten der untergeordneten Bauteile (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser) oder Erker darf einschließlich Dachaufbauten 50% der Gebäudebreite der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur nächstgelegenen Giebelwand muss mindestens 1,50 m betragen. Auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35° sind Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser unzulässig.

1.4 Dachüberstände
Dachüberstände geneigter Dächer sind an der Traufseite einschließlich der Dachrinne in einer Breite von maximal 1,00 m zulässig. Maßgebend ist die horizontale Linie senkrecht gemessen von der Außenkante der Außenwand bis zur unteren Abschlusskante des Daches.
Bei Pultdächern gilt dieses Maß sowohl an der Traufseite als auch an der Hochseite.
Bei geneigten Dächern sind am Ortgang Dachüberstände in einer Breite von maximal 0,50 m zulässig.

1.5 Dacheindeckungsmaterialien
Dacheindeckungsmaterialien geneigter Dächer sind nur in Form von anthrazitfarbenen bzw. roten bis dunkelbraunen Dachbausteinen zulässig. Stark glänzende Dachbausteine sind unzulässig. Grasdächer, Photovoltaik und solarthermische Anlagen sind zulässig. Dachflächen geneigter Dächer sind in Material, Form und Farbe einheitlich einzudecken. Bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung unter 20° und für Dachflächen von Dachaufbauten sowie untergeordneten Bauteilen sind Dacheindeckungen in Schiefer, Zink- und Aluminiumblech zulässig.

1.6 Fassadenmaterialien
Für die Außenwände von Gebäuden sind Fassadenmaterialien aus Kunststoff, Fliesen und Mosaik aus keramischen Materialien sowie mauerwerksimitierende Verkleidungen unzulässig.

1.7 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen haben sich in Material, Form und Farbe der Gestaltung der baulichen Anlagen einzufügen. Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sowie anderen Lichteffekten sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss bis maximal Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses in einer Größe von maximal 2,00 m² Abwicklungsfläche zulässig. Werbeanlagen sind nur an den der öffentlichen Straßenseite zugewandten Grundstücks- und Gebäudeseiten zulässig.

2. GESTALTUNG FREIFLÄCHEN gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NW

2.1 Vorgärten
Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Straßenverkehrsfläche zugewandten Gebäudeaußenkante bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche ausschlaggebend, von welcher die bauliche Anlage erschlossen wird.

Die Vorgärten dürfen, abgesehen von Zufahrten und Zuwegungen, nicht versiegelt werden und sind auf mindestens 30 % ihrer Fläche gärtnerisch zu gestalten.

2.2 Einfriedungen
Einfriedungen sind im Bereich der Vorgärten ausschließlich als lebende Hecke oder Gehölzpflanzung bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m, auch in Verbindung mit einem transparenten Zaun (Maschendrahtzaun oder Vergleichbares), sowie als Klinkermauerwerk oder Putzmauerwerk bis zu einer Höhe von jeweils maximal 0,80 m zulässig.

Einfriedungen außerhalb der Vorgärten, die an öffentliche Verkehrsflächen oder sonstige öffentliche Flächen grenzen, sind ausschließlich als lebende Hecken oder Gehölzpflanzung bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m, auch in Verbindung mit einem transparenten Zaun (Maschendrahtzaun oder Vergleichbares), zulässig.

2.3 Abfallbehälter und Mülltonnen
Abfallbehälter, Mülltonnen und Mülltonnenbehälter außerhalb von Gebäuden sind derart mit heckenartigen Pflanzungen zu umstellen oder in mit Rank- oder Kletterpflanzen einzugrünenden Schränken einzuhausen, dass sie von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Niederschlagswasser
Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser von privaten Grundstücken ist an die öffentliche Abwasseranlage für Niederschlagswasser anzuschließen. Das Niederschlagswasser wird in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde im Sinne des § 51a Landeswassergesetz innerhalb der festgesetzten Flächen für die Abwasserbeseitigung versickert.

2. Wasserschutzzonen
Die Wasserschutzgebietsverordnungen der im Plangebiet bestehenden und nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellten unterschiedlichen Wasserschutzzonen sind zu beachten, insbesondere bei Betrieben und Anlagen, in denen mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne des § 19 g Wasserhaushaltsgesetz oder häufig mit Pflanzenbehandlungs- und Düngemitteln umgegangen wird. Eine Gefährdung des Grundwassers ist durch entsprechende bauliche und/oder betriebliche Maßnahmen auszuschließen.

Das Baugebiet befindet sich teilweise - wie dargestellt - in der Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath der Kreiswasserwerke Heinsberg GmbH sowie in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Gatzweiler und Rickelrath der Stadtwerke Mönchengladbach GmbH.
Die vorläufige Anordnung von Verboten und Beschränkungen im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath der Kreiswasserwerke Heinsberg GmbH vom 7. Nov. 2011 in der Fassung der 1. Änderungsverordnung vom 10. Nov. 2014 sowie die Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Gatzweiler und Rickelrath der Stadtwerke Mönchengladbach GmbH vom 27. Jan. 1997 sind zu beachten.

In den festgesetzten Wasserschutzgebieten sind u.a. folgende Tatbestände genehmigungspflichtig:

- Errichten von baulichen Anlagen,
- Erstellen von Abwasseranlagen,
- Errichten von Regenklärbecken,
- Errichten von Heiz- und Kühlanlagen, die die Boden- und Grundwassertemperatur ausnutzen (Wärmepumpen),
- Bauen neuer Straßen und Wege,
- Errichten von Rastanlagen, Parkplätzen und Stellplätzen.

Eine Genehmigung nach Wasserschutzgebietsverordnung kann zusammen mit anderen Genehmigungen bzw. Erlaubnissen (z.B. Baugenehmigung oder wasserrechtliche Erlaubnis) ausgesprochen werden.

Allerdings ist für ein Bauvorhaben, das dem Freistellungsverfahren unterliegt, vor Baubeginn eine Genehmigung nach der entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnung beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - zu beantragen.

Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

In der Wasserschutzzone II des festgesetzten Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath der Kreiswasserwerke Heinsberg GmbH ist der Einbau von auslaugbaren wassergefährdenden Materialien untersagt. Von dieser Verbotsvorschrift kann auf Antrag eine Befreiung erteilt werden.

3. Grundwasserabsenkung
Der Bereich des Planungsgebietes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Daher sollte bei den Planungen folgendes bereits Berücksichtigung finden: Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, 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. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

4. Bodendenkmäler
Für das Plangebiet ist eine archäologische Sachverhaltsermittlung durchzuführen. Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15,16 Denkmalschutzgesetz NRW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen. 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.: 02425/90390, Fax: 02425/9039199, unverzüglich zu melden. Die Weisung des LVR - Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

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

Zeichnerische Festsetzungen
gemäß §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO und der PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung
gemäß §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO
- Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- Dorfgebiet (§5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 19 BauNVO
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
gemäß §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO
- Baulinie
- Baugrenze

4. Flächen für den Gemeinbedarf gemäß §9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- Flächen für den Gemeinbedarf
- F Feuerwehr
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Verkehrsflächen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen / Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- F+R Fuß- und Radweg
- W Wirtschaftsweg

6. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung gemäß §§9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlage und für die Abwasserbeseitigung
- RVA Regenwasserversickerungsanlage
- RRB Regenrückhaltebecken
- Elektrizität
- Gas
- Abwasser

7. Grünflächen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Öffentliche Grünflächen
- Friedhof
- Parkanlage
- Sportplatz
- Spielplatz
- Festplatz

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- A1, A2, A3 Ausgleichsmaßnahmen

9. Sonstige Planzeichen
- Tg Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
gemäß §9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG
- Ga Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen
gemäß §9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gemäß §9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung der Art und des Maß der baulichen Nutzung
gemäß §1 Abs. 4 und §16 Abs. 5 BauNVO

10. Nachrichtliche Übernahmen gemäß §9 Abs. 6 BauGB
Sonstige nachrichtliche Übernahmen
- Wasserschutzrechliche Festsetzungen als Wasserschutzzone II/ III A/ III B

11. Sonstige zeichnerische Darstellung ohne Festsetzungscharakter
- Vorhandene Grundwassermessstelle
- Vorhandene Wasserleitung
- Straßenverkehrsgrün / Bäume
- # 3,0 Maßgaben in Meter: paralleler Abstand zweier Linien
- - 7,0 - Maßgaben in Meter: Abstand zwischen zwei Punkten
- Abgrenzung Blatt 1 / Blatt 2

[1] gilt für Sattel-, Walm-, Zelt- und Krüppelwalmdach
[2] Hochpunkt für Pultdach
[3] Hochpunkt für Flachdach
O = offene Bauweise

	WA 1	WA 2	MD 1	MD 2	MD 3	MD 4
Grundflächenzahl:	0,4	0,4	0,6	0,6	0,4	0,4
Bauweise:	o	o	o	(ohne Festsetzung)	o	o
Traufhöhe:	6,0 m - 8,5 m [1,2]	max. 6,5 m [1,2]	max. 6,5 m [1,2]	max. 6,5 m [1,2]	max. 6,5 m [1,2]	6,0 m - 8,5m [1,2]
Firsthöhe:	max. 11,5 m [1]	max. 9,5 m [1]	max. 11,5 m [1]	max. 9,5 m [1]	max. 9,5 m [1]	max. 11,5 m [1]
Hochpunkt:	max. 10,5 m [2] 6,0 m - 10,5 m [3]	max. 8,5 m [2] max 6,5 m [3]	max. 8,5 m [2] max 6,5 m [3]	max. 8,5 m [2] max 6,5 m [3]	max. 8,5 m [2] max 6,5 m [3]	max. 10,5 m [2] 6,0 m - 10,5 m [3]
Wohnungen je Wohngebäude:	(ohne Festsetzung)	max. 2	max. 3	(keine Wohnungen)	max. 2	(ohne Festsetzung)
Dachform:	allseitig gleich geneigtes Dach [1], Pultdach oder Flachdach	allseitig gleich geneigtes Dach [1], Pultdach oder Flachdach	allseitig gleich geneigtes Dach [1], Pultdach oder Flachdach	allseitig gleich geneigtes Dach [1], Pultdach oder Flachdach	allseitig gleich geneigtes Dach [1], Pultdach oder Flachdach	allseitig gleich geneigtes Dach [1], Pultdach oder Flachdach

F (Gemeinbedarf): Grundflächenzahl: 0,8

BEARBEITUNG

RAUM PLAN
Büro für Architektur Stadt und Umweltplanung
Lütticherstraße 10-12
52064 Aachen

Telefon: 0241 - 73389
Telefax: 0241 - 709646
E-Mail: raumplan@t-online.de
www.raumplan-aachen.de

mit

Lehrstuhl und Institut für Städtebau und Landesplanung an der RWTH Aachen städtebau

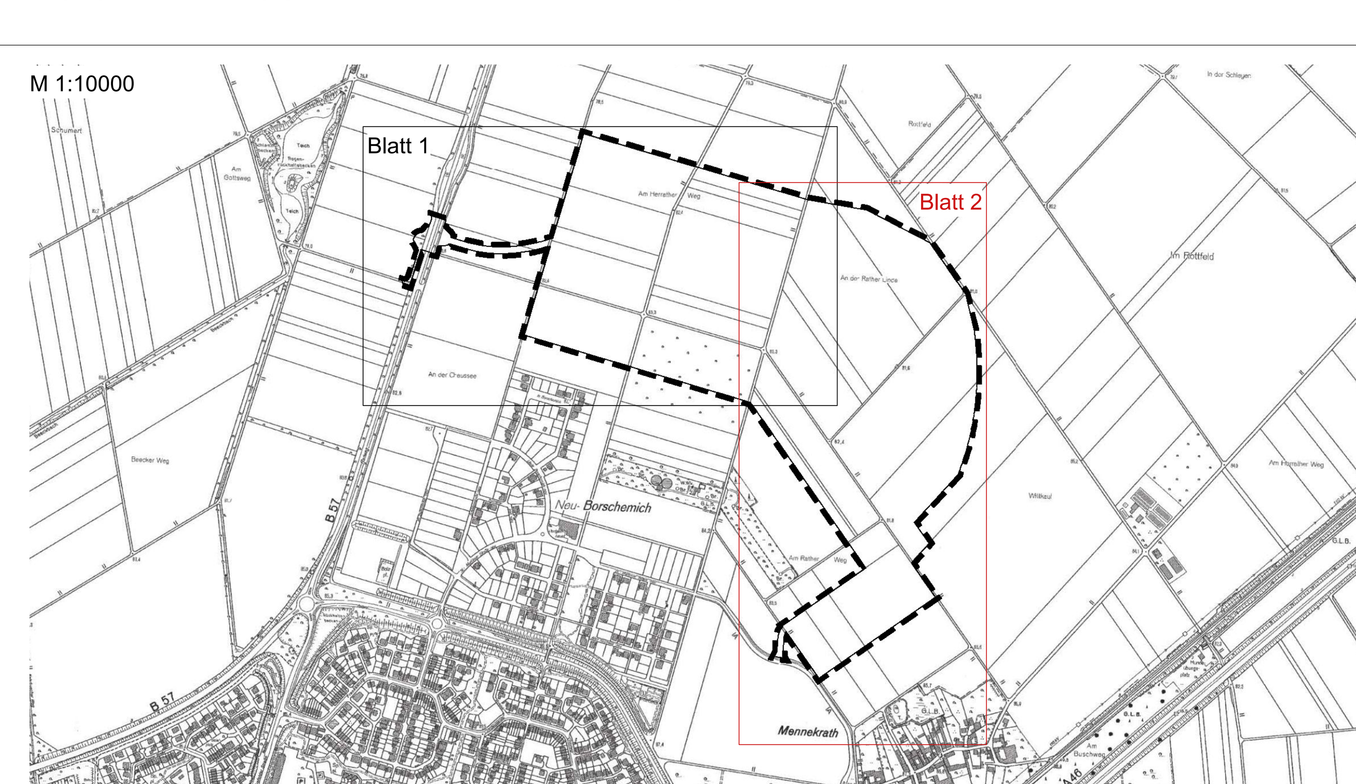
RWTH-Aachen
Lehrstuhl und Institut für Städtebau und Landesplanung
Wüllnerstraße 5b
52062 Aachen

Telefon: 0241 - 8095033
Telefax: 0241 - 8092138
E-Mail: info@isl.rwth-aachen.de
www.isl.rwth-aachen.de

IM AUFTRAG DER

Stadt Erklelenz
Planungsamt
Johannismarkt 17
41812 Erkelenz

Telefon: 02431 - 850
Telefax: 02431 - 85307
E-Mail: info@erkelenz.de
www.erkelenz.de



Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 24.09.2014 gem. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch beschlossen, den Bebauungsplan Nr. XXII "Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/ Oberwestrich, Berverath", Erkelenz-Mitte aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 12 der Stadt Erkelenz vom 12.06.2015 öffentlich bekannt gemacht.
Erkelenz, den 16.12.2015
Der Bürgermeister
gez. Peter Jansen

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch am 30.06.2015 schriftlich gebeten, zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. XXII "Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/ Oberwestrich, Berverath", Erkelenz-Mitte Stellung zu nehmen.
Erkelenz, den 16.12.2015
Der Bürgermeister in Vertretung
gez. Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12 der Stadt Erkelenz vom 12.06.2015 erfolgte am 25.06.2015 die öffentliche Darlegung der mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. XXII "Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/ Oberwestrich, Berverath", Erkelenz-Mitte verfolgten Planziele gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch.
Erkelenz, den 16.12.2015
Der Bürgermeister in Vertretung
gez. Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 16.09.2015 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. XXII "Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/ Oberwestrich, Berverath", Erkelenz-Mitte mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen.
Erkelenz, den 16.12.2015
Der Bürgermeister
gez. Peter Jansen

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. XXII "Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/ Oberwestrich, Berverath", Erkelenz-Mitte hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 21 der Stadt Erkelenz vom 18.09.2015 gem. § 3 Abs.2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 28.09.2015 bis 30.10.2015 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 25.09.2015 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.
Erkelenz, den 16.12.2015
Der Bürgermeister in Vertretung
gez. Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. XXII "Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/ Oberwestrich, Berverath", Erkelenz-Mitte ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 16.12.2015 mit Begründung als Satzung beschlossen worden.
Erkelenz, den 16.12.2015
Der Bürgermeister
gez. Peter Jansen

Der Satzungsbeschluss des Rates wurde im Amtsblatt Nr. 3 der Stadt Erkelenz vom 22.01.2016 öffentlich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplanes Nr. XXII "Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/ Oberwestrich, Berverath", Erkelenz-Mitte gem. § 10 Abs.3 Baugesetzbuch in Kraft.
Erkelenz, den 22.01.2016
Der Bürgermeister in Vertretung
gez. Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Die Planunterlagen stimmen mit der amtlichen Katasterkarte vom 10.03.2014 überein. Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Erkelenz, den 18.12.2016
gez. Gerhard Helfer
Öff. best. Verm.-Ing.

RECHTSBASIS

Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zum Zeitpunkt der Aufstellung gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Zeitpunkt der Aufstellung gültigen Fassung

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in derzum Zeitpunkt der Aufstellung gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung) vom 01.03.2000 (GV.NW. S. 256) in der zum Zeitpunkt der Aufstellung gültigen Fassung

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist der Absteckungsplan mit Koordinatenverzeichnis des Ingenieurbüros Berg, Aachen, September 2015

Stadt Erkelenz

Bebauungsplan Nr. XXII
"Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/ Oberwestrich, Berverath", Erkelenz-Mitte

Blatt 2/2

Gemarkung: Erkelenz
Flur: 4, 9, 10

0 10 25 50 100
M 1:1500