I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO.

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und 2) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO, gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Mischgebiet (MI) gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen in Gebäuden (Einzelhandelsbetriebe), die als Verkaufsstätten zum Vertrieb von Ehehygieneartikeln (Sexshops) dienen, unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i. V. m. BauNVO, §§ 16 bis 21 a

2.1 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO

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

Der Bezugspunkt (BP) 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

Die Erdgeschossfußbodenoberkante des fertigen Fußbodens baulicher Anlagen darf die Höhenlage des Bezugspunktes um max. 0,50 m überschreiten.

3. Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Kellergaragen sind in allen Bereichen unzulässig.

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

1. Dachformen

Im Planbereich sind nur allseitig gleich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30 ° bis 47 ° zulässig.

2. Dacheindeckungsmaterialien

Die Dachflächen eines Gebäudes sind in Materlal, Form und Farbe einheitlich einzudecken. Bei geneigten Dächern sind nur Dachbausteine in den Farben Schwarz bis Antrazith und Rot bis Dunkelbraun zulässig. Abweichend davon sind auf untergeordneten Bauteilen ausnahmsweise auch Dacheindeckungen in Kupfer, Zink- und Aluminiumblech zulässig.

Bei Dachflächen der straßenabgewandten Seite sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

Die Verwendung von stark glänzenden und von glasierten Dachbausteinen ist unzulässig.

3. Firstrichtung

Die Im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind Hauptfirstrichtungen.

Bei untergeordneten Bauteilen und Dachaufbauten sowie Gebäudeteilen, die nicht zur Straße gewandt sind, ist eine Abweichung von der Hauptfirstrichtung zulässig.

4. Dachaufbauten

Dachgauben sind bis zu einer Einzelbreite von max. 3,0 m zulässig. Die Summe der Breiten der Dachaufbauten darf insgesamt 50 % der Gebäudebreite der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

Die Differenz zwischen dem höchsten Punkt einer Gaube und dem First darf das nicht unterschreiten, maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Zwischen Dachgauben und/oder untergeordneten Bauteilen (Zwerchgiebel, -häuser, Erker) ist ein Abstand von mlnd. 1,5 m einzuhalten.

Auf Dächern mit einer Dachneigung unter 35° sind Dachgauben unzulässig.

Gauben, die sich auf ein und demselben Gebäude befinden, sind in einer Ebene anzuordnen.

Gauben in zwei Dachebenen sind unzulässig.

5. Dachüberstände

Im Planbereich ist ein Dachüberstand, einschließlich der Dachrinne, von maximal 0,3 m zulässig. Maßgebend ist die horizontale Linie, gemessen von der Außenkante der Außenwand bis zur unteren Abschlusskante des Daches. Am Ortgang ist ein Dachüberstand unzulässig.

6. Untergeordnete Bauteile

Sich aus der Fassade entwickelnde Dachaufbauten (Zwerchgiebel, -häuser) sind bis zu einer Breite von 5,0 m zulässig

Die Summe der Breite der untergeordneten Bautelle darf 50 % der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

Der Abstand zur nächstgelegenen Giebelwand (Außenkante) muss mind. 1,5 m betragen.

Auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35° sind Zwerchgiebel und Zwerchhäuser unzulässig.

7. Fassadenmaterlallen

Für die Fassadenoberflächen von Außenwänden von Gebäuden sind nur rotes bis rotbraunes und weiß geschlämmtes Ziegel- und Klinkermauerwerk im Format bis 2 DF sowie Putz zulässig.

Gemäß § 86 Abs. 5 BauONRW können abweichend davon für untergeordnete Fassadenteile andere Fassadenmaterlallen (z.B. Glas, Stahl, Holz, Kunststoff, Marmor und keramische Materlallen) ausnahmswelse zugelassen werden.

Die Fassadenoberflächen von Garagen und Nebenanlagen sind in Form, Farbe und Material auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

8. Werbeanlagen

Werbeanlagen und Warenautomaten müssen sich nach Maßstab, Werkstoff, Form und Farbe in den architektonischen Aufbau der baulichen Anlage sowie in das Stadtbild und in die nähere Umgebung einordnen.

Sie dürfen nicht höher als die niedrigste Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden, jedoch die Oberkante des Fußbodens des 1. Obergeschosses nicht mehr als 1,0 m überschreiten.

Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 0,8 m aus der Fassade herausragen

Werbeanlagen sind nur an einer der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zugewandten Fassade zulässig.

Werbeanlagen mit wechselnden Lichtanlagen (z.B. Werbeanlagen mit Phasenschaltungen oder laufendem Licht) sind unzulässig.

Innerhalb von Fensteröffnungen betriebene digitale oder mechanisch erzeugte Lichtbildwerbeanlagen sind unzulässig.

Durch Beamer oder Diaprojektoren betrieben Werbeanlagen sind unzulässig.

Mechanisch betriebene Werbeanlagen (Prismen, umlaufende Werbebänder) sind unzulässig.

Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.

9. Einfriedungen

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als lebende Hecke, in Verbindung mit einem transparenten Zaun (Maschendraht, Stabstahlzaun, Holzlattenzaun etc.) oder als Mauer in rotem bis rotbraunem, oder weiß geschlämmtem Ziegel- oder Klinkermauerwerk im Format bis max. 2 DF sowie Putz zulässig. Die Einfriedungen sind nur bis max. 2,0 m Höhe zulässig.

10. Hlnweise

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der duch den Braunkohlebergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung.

Bodendenkmäler

Das Plangebiet ist überwiegend überbaut. Eine Prospektion zur systematischen Untersuchung auf Bodendenkmäler wurde nicht durchgeführt Es ist nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit zu Tage treten.

Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist bei Auftreten archäologischer Funde die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde umgehend zu unterrichten. Der Fundort und das Bodendenkmal sind unverändert zu belassen.

Gemäß der Stellungnahme des Landschaftsverbandes Rheinland, Endenicher Straße 133 in 53115 Bonn vom 22.04.2009 sind für das Plangebiet die Vorraussetzungen zum Eintrag als ortsfestes Bodendenkmal in die Denkmalliste der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Erkelenz erfüllt, und ein Antrag auf Eintragung der Fläche als ortsfestes Bodendenkmal ist in Vorbereitung. Nach erfolgter Eintragung in die Denkmalliste, oder vorläufiger Unterschutzstellung, sind die Regelungen des § 9 Denkmalschutzgesetz NW zu beachten.

Kampfmittel

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Das Plangebiet wurde nicht systematisch auf Kampfmittel untersucht. Eine Gewähr dafür, dass bei Baumaßnahmen innerhalb des Gebietes keine Kampfmittel zu Tage treten, kann nicht übernommen werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

11. Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIa des Wasserschutzgebietes Wegberg-Uevekoven/Erkelenz-Mennekrath. Die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath vom 01.09.1989 ist entsprechend zu beachten.

Legende

Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (2) u. § 4 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet
MI — Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 u. § 17 BauNVO

z. B. 0,8 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß
z. B. II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
z. B. II - III — Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
z. B. TH min. 6,0 m — Traufhöhe, als Mindestmaß
z. B. TH max. 7,5 m — Traufhöhe, als Höchstmaß
z. B. FH max. 10,5 m — Firsthöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
§ 9 (1) BauGB und § 22 u. § 23 BauNVO

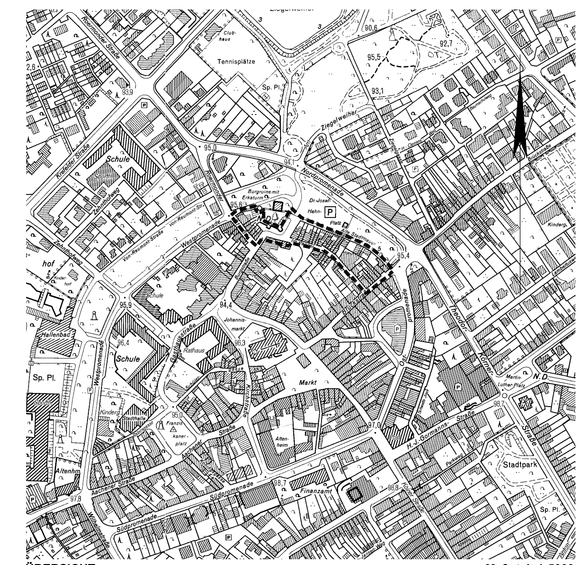
g — geschlossene Bauweise
Baugrenze
Baulinie

Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche

Sonstige Planzeichen § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Firstrlchtung des Hauptbaukörpers für das jeweilige Baufenster



ÜBERSICHT — Maßstab 1:5000

RECHTSBASIS:

a) Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBL. I S. 2414) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

c) Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBL. 1991 I S. 58) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

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

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 06.11.2007 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen, den Bebauungsplan Nr. I/13 "Im Pangel", Erkelenz-Mitte aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluß wurde im Amtsblatt Nr. 17 der Stadt Erkelenz vom 16.11.2007 öffentlich bekannt gemacht.

Erkelenz, den 17.09.2009

Die Ausschussvorsitzende

gez. Astrid Wolters

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch am 11.02.2009 schriftlich gebeten, zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. I/13 "Im Pangel", Erkelenz-Mitte Stellung zu nehmen.

Erkelenz, den 18.09.2009

Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Ansgar Lurweg Techn. Beigeordneter

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 4 der Stadt Erkelenz vom 13.02.2009 erfolgte am 26.02.2009 die öffentliche Darlegung der mit dem Bebauungsplan Nr. I/13 "Im Pangel", Erkelenz-Mitte verfolgten Planziele gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch.

Erkelenz, den 18.09.2009

Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Ansgar Lurweg Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 10.06.2009 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. I/13 "Im Pangel", Erkelenz-Mitte mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen.

Erkelenz, den 17.09.2009

Der Bürgermeister

gez. Peter Jansen

Der Bebauungsplan Nr. I/13 "Im Pangel", Erkelenz-Mitte hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12 der Stadt Erkelenz vom 19.06.2009 als Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 29.06.2009 bis 31.07.2009 mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 24.06.2009 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den 18.09.2009

Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Ansgar Lurweg Techn. Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. I/13 "Im Pangel", Erkelenz-Mitte ist gemäß § 10 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 16.09.2009 mit Begründung als Satzung beschlossen worden.

Erkelenz, den 17.09.2009

Der Bürgermeister

gez. Peter Jansen

Der Satzungsbeschluss des Rates wurde im Amtsblatt Nr. 20 der Stadt Erkelenz vom 25.09.2009 öffentlich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. I/13 "Im Pangel", Erkelenz-Mitte gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Kraft.

Erkelenz, den 28.09.2009

Der Bürgermeister in Vertretung

gez. Ansgar Lurweg Techn. Beigeordneter

Die Planunterlagen stimmen mit der amtlichen Katasterkarte vom 13.09.2007, ergänzt mit eigenem örtlichem Aufmaß, überein.

Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Erkelenz, den 07.09.2009

gez. Gerhard Helfer Öff. best. Verm.-Ing.

BEARBEITUNG:

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

2) Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Gerhard Helfer
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Mühlenstraße 7
41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 9434344
Telefax: 02431 - 9434342
e-Mail: info@vermessung-helfer.de

071621

STADT ERKELENZ

AZ.: 61 26 02.01/13

Bebauungsplan Nr. I/13 „Im Pangel" Stadtbezirk Erkelenz-Mitte

Gemarkung Erkelenz
Flur 45

Maßstab 1: 500

. Ausfertigung