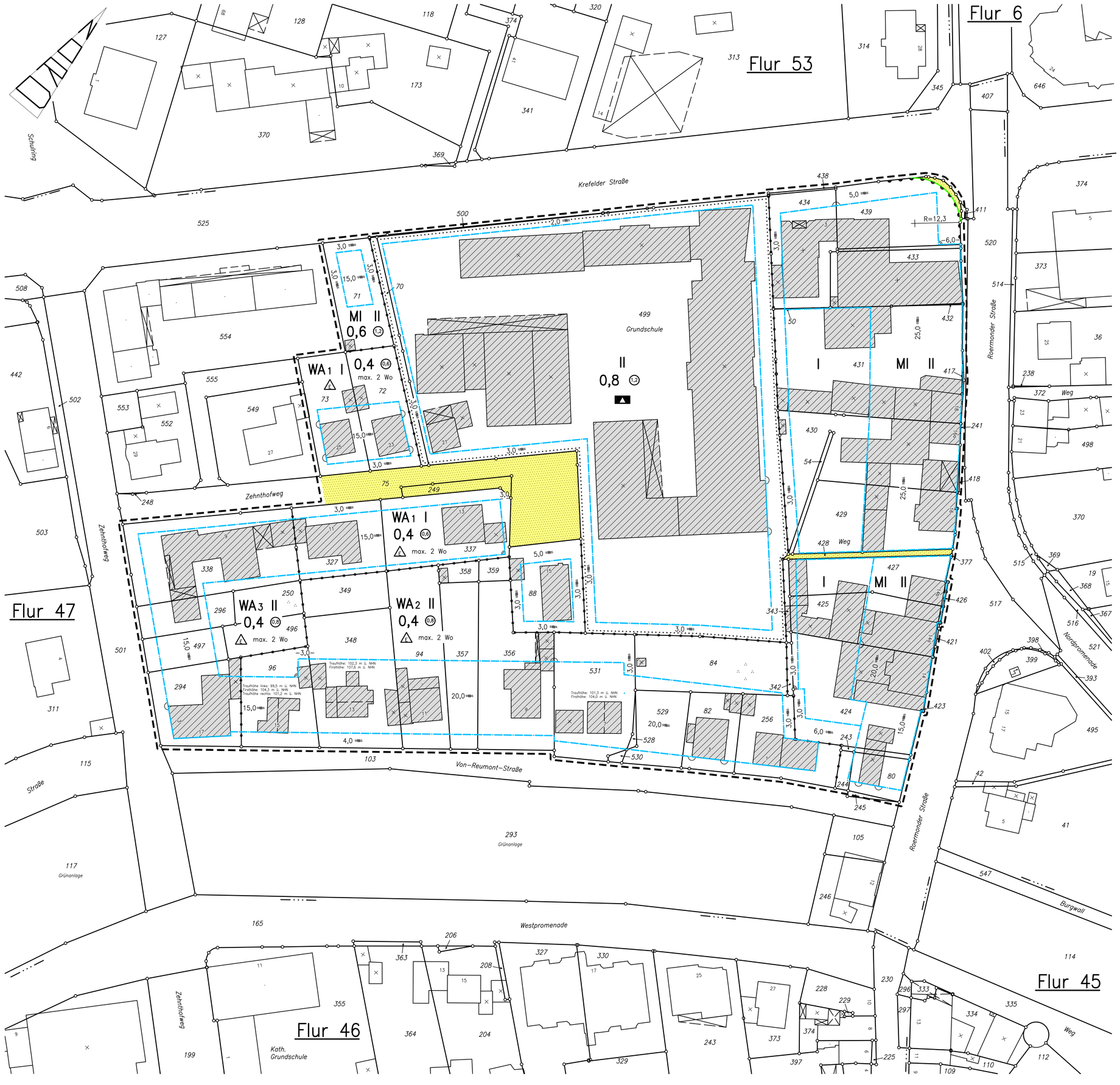


Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 BauNVO

1.1 Mischgebiet gem. § 6 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig. Die **Ausnahmen** gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Allgemeine Wohnbebiete 1-3 gem. § 6 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 BauGB

2.1 Mischgebiet gem. § 6 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
In den Mischgebieten wird die Traufhöhe mit max. 8,5 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird mit max. 12,0 m festgesetzt. **Ausnahmen:** Bei Einhaltung der maximalen Trauf- und Firsthöhen sowie der max. Geschossflächenzahl, kann ausnahmsweise ein drittes Vollgeschoss im Bereich der Festsetzung MI, II-geschossig, zugelassen werden.
Fußbodenhöhen
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50m über dem Bezugspunkt liegen.
Bezugspunkt
Bezugspunkt ist die Höhe der fertig ausgebauten Straße (Gehweg), gemessen in der Mitte der an die Verkehrsfläche grenzenden Grundstücksseite. Bei Eckgrundstücken ist die Grundstücksseite zur Roermonder Straße maßgeblich.

2.2 Allgemeine Wohngebiete 1-3 gem. § 4 BauNVO
WA1: Die Traufhöhe wird mit mindestens 3,5 m und maximal 4,5 m festgesetzt.
WA2: Die Traufhöhe wird in Bezug auf die Höhe über Normalhöhennull (NHN) mit mindestens 99 m und maximal 102 m festgesetzt.
WA3: Die Traufhöhe wird mit maximal 5,5 m festgesetzt.

Fußbodenhöhen WA1 und WA3: Die Erdgeschossfußbodenoberkante des fertigen Fußbodens des Wohnhauses darf die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um maximal 0,50 m überschreiten.
Fußbodenhöhen WA2: Die Erdgeschossfußbodenoberkante des fertigen Fußbodens des Wohnhauses darf die Höhe 96 m über NHN nicht überschreiten.
Bezugspunkt (BP): Bezugspunkt (BP) für die Bemaßung der Höhe der baulichen Anlagen für die Allgemeinen Wohngebiete -WA1 und WA3- ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg / Oberkante der Verkehrsfläche) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höhergelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.
Bezugspunkt (BP) für die Bemaßung der Höhe der baulichen Anlagen für das Allgemeine Wohngebiet -WA2- ist die Höhe über Normalhöhennull (NHN).

3 Nebenanlagen
gem. § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO

3.1 Mischgebiet gem. § 6 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
Im Mischgebiet sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO allgemein zulässig.

3.2 Allgemeine Wohngebiete 1-3 gem. § 4 BauNVO
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ab der hinteren Baugrenze - bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze - bis zum Ende des Grundstückes (Gartenbereich) sind zulässig im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO: Eingeschossige Gebäude bis zu 30 cbm umbauten Raum. Diese Gebäude dürfen nicht unterkellert werden und keine Feuerstelle enthalten. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind auf den überbaubaren Flächen und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

4 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Im WA1 und 2 sowie im MI auch seitlich der Gebäude zwischen der Verlängerung der Baugrenzen auf die seitlichen Grundstücksgrenzen. Kellergaragen sind unzulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Dachform
Mischgebiet und Gemeinbedarfsfläche: Flachdächer sind nur im Bereich der mit maximal einem Geschoss festgesetzten Flächen sowie im Bereich der Gemeinbedarfsfläche zulässig.
Allgemeine Wohngebiete WA1-2: Es sind nur gleich geneigte Sattel-Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig
Allgemeines Wohngebiet WA3: Es sind nur gleich geneigte Sattel-Walm- und Krüppelwalmdächer, sowie Flachdächer zulässig

2 Dachneigung
Für die Mischgebiete, die Gemeinbedarfsfläche und die Allgemeinen Wohngebiete WA2 und 3 wird - wenn kein Flachdach gewählt wird - eine Dachneigung von mindestens 30 ° und maximal 47 °, für das Allgemeine Wohngebiet WA1 von mindestens 40 ° und maximal 50 ° festgesetzt.

3 Dachaufbauten
Dachgauben dürfen 50 % der Gebäudebreite der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten, sie haben von der nächstgelegenen Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Der höchste Punkt einer Dachgaube hat vom First einen Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Maßgebend ist das eingedeckte Dach. Auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35° sind Dachgauben unzulässig. Dachaufbauten in der 2.Dachebene sind unzulässig. **Dacheinschnitte** sind **auf der Straßenseite unzulässig** und dürfen auf der der Straße abgewandten Seite eine Breite von insgesamt 50 % der Gebäudebreite der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

4 Untergeordnete Bauteile
Sich aus der Fassade entwickelnde Dachaufbauten (Zwerchgiebel oder -häuser) oder Erker dürfen in der Summe ihrer Breite 50% der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35° sind **Zwerchgiebel** oder **Zwerchhäuser** unzulässig.

5 Dachüberstände
Bei geneigten Dächern ist ein Dachüberstand an der Traufseite, einschließlich der Dachrinne, von maximal 1,00 m zulässig. Maßgebend ist die horizontale Linie senkrecht gemessen von der Außenkante der Außenwand bis zur unteren Abschlusskante des Daches.

6 Dacheindeckungsmaterialien
Allgemeine Wohngebiete WA1-3: Bei geneigten Dächern sind nur anthrazitfarbene bzw. rote bis dunkelbraune Dachbausteine zulässig. Glasierte und stark glänzende Dachbausteine sind unzulässig. Bei untergeordneten Bauteilen sind ausnahmsweise Dacheindeckungen aus Zink- und Aluminiumblech zulässig.
Mischgebiet und Gemeinbedarfsfläche: Bei geneigten Dächern sind nur anthrazitfarbene bzw. rote bis dunkelbraune Dachbausteine und Metalldacheindeckungen zulässig. Glasierte und stark glänzende Dachbausteine sind unzulässig.

7 Fassadenmaterialien
Mischgebiet und Gemeinbedarfsfläche: Für die Außenwände von Gebäuden sind nur rotes bis dunkelbraunes Klinkerwerk und weiße bis weißgraue, ockerfarbige, gelb- oder rotgetönte Putzfassaden zulässig.
Allgemeines Wohngebiet WA1: Für die Außenwände von Gebäuden sind nur rotes bis dunkelbraunes Klinkerwerk und weiße bis weißgraue, ockerfarbige, gelb- oder rotgetönte Putzfassaden zulässig. Für untergeordnete Fassadenteile ist eine Verkleidung mit Holz ebenfalls zulässig.
Allgemeines Wohngebiet WA2 und 3: Für die Außenwände von Gebäuden sind nur rotes bis dunkelbraunes Klinkerwerk und weiße bis weißgraue Putzfassaden zulässig. Für untergeordnete Fassadenteile ist eine Verkleidung mit Holz ebenfalls zulässig.

8 Einfriedungen
Mischgebiet: Einfriedungen sind im Bereich des Vorgartens als transparenter Zaun, Mauer (keine Betonfertigelemente) oder lebende Hecke in einer Höhe von max. 1 m zulässig. Einfriedungen außerhalb des Vorgartens sind nur bis zu einer max. Höhe von 2,0 m zulässig.
Allgemeines Wohngebiet: Einfriedungen sind im Bereich des Vorgartens als transparenter Zaun, Mauer - rot-rotbrauner Klinker oder weiß geschlämmt bzw. weiß verputzt - auch in Verbindung mit Tor und Türelementen in einer Höhe von max. 1,2 m zulässig. **Einfriedungen außerhalb des Vorgartens** sind nur als lebende Hecke, auch in Verbindung mit einem transparenten Zaun (Maschendrahtzaun oder Vergleichbares), bis zu einer max. Höhe von 1,80 m zulässig.
Gemeinbedarfsfläche: Zulässig sind Einfriedungen aus Hecken und transparenten Zäunen bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Ausnahmsweise sind Mauern bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. **Als Vorgarten gilt** die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudekante bzw. deren Fortführung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken liegt der Vorgarten an der Seite des Hauseinganges (bzw. dessen Zuwegung).

8 Hinweise
Das Plangebiet liegt im Bereich der durch Braunkohletagebau bedingten Grundwasserbeeinflussung.

Auf die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Nordrhein-Westfalen vom 15. April 1969 bezüglich der Standorte von Einfriedungen (§ 36) und Grenzabstände für bestimmte Bäume, Sträucher, Rebstöcke und Hecken (§§ 41 und 42) wird hingewiesen.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit zu Tage treten. Gem. der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archäologischer Funde die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde umgehend zu unterrichten. Der Fundort und das Bodendenkmal sind unverändert zu belassen.

Legende

Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB und § 1 (2) BauNVO

WA1 – WA3 **Allgemeine Wohngebiete**
MI **MIschgeblete**
max 2 Wo. **höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

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

z. B. 0,4 **Grundflächenzahl, als Höchstmaß**
z. B. (0,8) **Geschossflächenzahl, als Höchstmaß**
z. B. II **Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß**

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO

E **nur Einzelhäuser zulässig**
Baugrenze

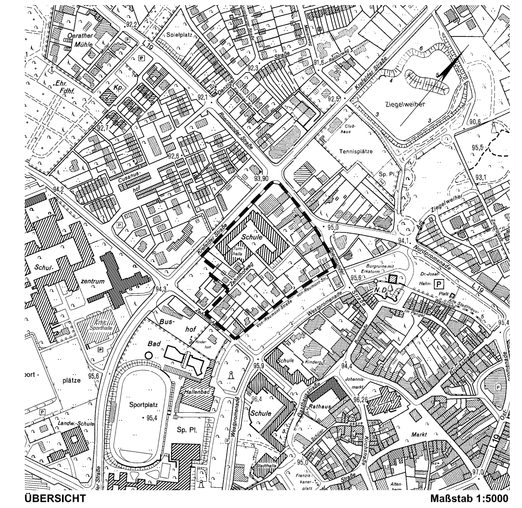
Flächen für den Gemeinbedarf
§ 9 (1) Nr. 5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf
Schule

Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



ÜBERSICHT — Maßstab 1:5000

RECHTSGRUNDLAGEN:

a) Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) 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. 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 11.11.2003 gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. IV/1 aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde im Amtsblatt Nr. 6 der Stadt Erkelenz vom 24.03.2005 öffentlich bekannt gemacht.

Erkelenz, den 04.11.2005

gez. Jansen

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches am 18.03.2005 schriftlich gebeten, zur Absicht der Stadt Erkelenz, den Bebauungsplan Nr. IV/1 aufzustellen, Stellung zu nehmen.

Erkelenz, den 26.10.2005

Der Bürgermeister
I.V.

gez. Lurweg
Techn. Beigeordneter

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 6 der Stadt Erkelenz vom 24.03.2005 erfolgte am 12.04.2005 die öffentliche Darlegung der Planziele gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches.

Erkelenz, den 26.10.2005

Der Bürgermeister
I.V.

gez. Lurweg
Techn. Beigeordneter

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 21.06.2005 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. IV/1 mit Begründung gem. § 3 des Baugesetzbuches öffentlich auszulegen.

Erkelenz, den 27.10.2005

gez. Mercks

Der Bebauungsplan Nr. IV/1 hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12 der Stadt Erkelenz vom 24.06.2005 als Entwurf gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 04.07.2005 bis 05.08.2005 mit Begründung öffentlich ausgelegen. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 28.06.2005 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den 26.10.2005

Der Bürgermeister
I.V.

gez. Lurweg
Techn. Beigeordneter

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. IV/1 ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 14.12.2005 mit Begründung als Satzung beschlossen worden.

Erkelenz, den 16.12.2005

Der Bürgermeister

gez. Jansen

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches im Amtsblatt Nr. 25 der Stadt Erkelenz vom 16.12.2005 öffentlich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan Nr. IV/1 am 16.12.2005 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Erkelenz, den 19.12.2005

Der Bürgermeister
I.V.

gez. Lurweg
Techn. Beigeordneter

Die Planunterlagen stimmen mit der amtlichen Katasterkarte vom 02.12.2004, ergänzt mit eigenen örtlichen Aufnahmen, überein.

Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Erkelenz, den 20.10.2005

gez. 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

050730

STADT ERKELENZ

Az.: 61 26 02.04/1

Bebauungsplan Nr. IV/1 „Roermonder Straße/Zehnthofweg" Erkelenz-Mitte

Gemarkung Erkelenz
Flur 47

Maßstab 1:500 **. Ausfertigung**