

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 10 Abs. 1 BauNVO
- Bezugspunkt (BP)**
Für die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen, Firsthöhen, Traufhöhen und Erdgeschossfußbodenhöhen sind die aus dem Baugrundstück angeordneten, in der Verkehrssicherung festgesetzten Höhenpunkte der Verkehrsflächenausbauten über NNH. Die über NNH festgesetzten Höhen sind in Höhe der Mitte der Erdgeschoss-Grundstückfläche des Baugrundstückes durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsflächenausbauhöhe über NNH maßgebend.
- Traufhöhe (TH)**
Als Traufhöhe (TH) baulicher Anlagen gilt die Differenz zwischen der Höhe des Bezugspunktes (BP) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut (s. Festsetzungstabelle).
- Firsthöhe (FH)**
Als Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes (BP) bis zur oberen Dachkante. Maßgebend ist das eingeschickte Dach (s. Festsetzungstabelle).
- Erdgeschossfußbodenhöhe**
Die Erdgeschossfußbodenhöhe des fertigen Fußbodens baulicher Anlagen darf die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um max. 0,50 m überschreiten.
- Baugrenzen** gemäß § 13 Abs. 3 BauNVO
Das Überschreiten der hierin festgesetzten Baugrenzen durch Anbauten und untergeordnete Bauteile ist in einer Tiefe von max. 1,50 m und in einer Breite von max. 6,00 m der Fassadenbereiche des Hauptkörpers ausnahmsweise zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
- Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist mit 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.
- Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO
Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze und Carports auf den Zufahrten von Einzelgaragen sind zulässig. Kellergaragen sind unzulässig.
- Nebenanlagen** gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO
Nebenanlagen zum Zwecke der Tierhaltung sind nur ausnahmsweise zulässig.
- Plantagen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 und 26 BauGB
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsbereinigter Bereich" sind insgesamt mindestens 5 standortgerechte Laubbäume als Hochstämmen mit einem Mindeststammumfang von 18-20cm anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die offenen Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von > 9m² anzulegen und vor Überflutung zu schützen. Zusätzlich zu den in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten 2 Laubbäumen sind noch mindestens 3 weitere Laubbäume in der festgesetzten Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsbereinigter Bereich" zu pflanzen.
Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in einer Breite von 3,00m Gehölze in Form einer Schnittbreite herauszurufen. Hecke anzupflanzen. Unter Beachtung der Grenzabstände und Nutzung hat hier eine Pflanzung mit bodenständigen Gehölzen zu erfolgen. Die Hecke ist einreihig anzulegen. Die Mindestgröße bei Sträuchern ist 2 x v. o. 60-100cm, bei Schneckeckmaue laube Hecke 60-100cm. Die Hecke Schneckecke ist aus Gehölzen der unten aufgeführten Pflanzliste zusammenzusetzen.
Der Vegetationsbestand ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die zukünftige Endhöhe hat mind. 1,50m zu betragen.
Regenversickerungsanlage (RVA)
Innerhalb der festgesetzten Flächen der RVA ist ein mindestens 20 cm mächtiges Mutterboden-Standgemisch aufzutragen. Die Anzahl hat unter Verwendung chemischer, bläulicher, kräutiger Begrünung (z.B. RSM 8.2 z.B., regionale Saatgutmischung) zu erfolgen.
Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche werden 5 Umlen (Umlen hollandica lobell) zum Erhalt festgesetzt. Bei Abgang eines Baumes ist an gleicher Stelle ein gleichartiger Ersatz, Mindeststammalt 3 x v. o. m. b., in einem Stammumfang von mindestens 16,00cm zu pflanzen.
Pflanzliste Sträucher mittlere Wuchshöhe
Roter Hirtengras
Weißdorn
Rote Heckenrose
Kornelkirsche
Liguster
Hundsrose
Wolliger Schneeball
Pflanzliste Heckenpflanzen (jährl. Rückschnitt)
Cornus sanguinea
Raubuche
Liguster
Feldahorn
Weißdorn
Kornelkirsche
Cornus mas
Pflanzliste Bäume
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Ligustrum vulgare
Acer campestre
Crataegus monogyna
Cornus mas

Legende

- Art der baulichen Nutzung**
WA 1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA 2 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Maß der baulichen Nutzung**
GRZ als Höchstmaß
GFZ als Höchstmaß
TH max. 4,75m
FH max. 9,50m
Firsthöhe als Mindestmaß
- Bauweise, Baugrenzen**
offene Bauweise
Baugrenze Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Nummerierte Ausbauhöhen in Meter NNH (DHN 92 HS 170)
- Grünflächen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Öffentliche Grünflächen
- Flächen für Versorgungsanlagen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Niederschlagswasser
Zweckbestimmung: Regenwasserscheitelle- und Versickerungsanlage
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Erhaltung: Bäume
- Sonstige Pflanzzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4 Nr. 16 BauGB)

Koordinaten der in der Straßenverkehrsfläche festgesetzten Ausbauhöhen (ETRS89 UTM Zone 32N)

Punktnummer	Rechtswert	Hochwert
1	310555,42	5659409,02
2	310554,97	5659411,99
3	310574,52	5659414,96
4	310584,91	5659418,91
5	310593,62	5659420,89
6	310603,17	5659423,86
7	310606,78	5659421,84
8	310609,27	5659412,16
9	310612,21	5659399,57
10	310615,00	5659389,08
11	310617,49	5659380,20
12	310619,98	5659370,51
13	310622,47	5659360,83
14	310625,23	5659350,11
15	310629,79	5659332,38
16	310624,24	5659327,96
17	310628,47	5659313,39
18	310649,78	5659316,87
19	310648,78	5659320,75
20	310637,35	5659325,05
21	310635,11	5659333,75
22	310633,69	5659339,27
23	310636,92	5659343,20
24	310656,29	5659348,18
25	310654,64	5659354,57
26	310635,27	5659349,59
27	310631,62	5659351,75
28	310628,86	5659362,47
29	310626,37	5659372,15
30	310623,88	5659381,84
31	310621,39	5659391,52
32	310616,90	5659401,21
33	310615,67	5659413,00
34	310613,18	5659423,48

Art der Nutzung	m ²	%
Allgemeine Wohngebiete (WA 1 GRZ 0,4)	2.011	16
Allgemeine Wohngebiete (WA 2 GRZ 0,35)	6.907	57
(davon Flächen mit Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	(333)	
Verkehrsflächen	282	2
Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung	1.712	14
Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung	90	1
Öffentliche Grünflächen	231	2
Fläche für Regenversickerungsanlage RVA	922	8
Gesamtfläche	12.155	100

Rechtsbasis:
Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bundesgesetzgebung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes geltenden Fassung.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3789) in der zum Zeitpunkt der Öffnung des Bebauungsplans gemäß § 3 (2) BauGB geltenden Fassung.
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes geltenden Fassung.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes geltenden Fassung.
Zu diesem Baugesetzplan gehört eine Begründung einschließlich Umweltbericht - Artenschutzprüfung Stufe I und II (Hesse Büro für Umweltpflege, März 2019)

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 19.02.2020 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetz beschlossen den Bebauungsplan Nr. 0500/12 "Brunnenstraße/Oststraße", Erkelenz-Granterath aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 17 der Stadt Erkelenz vom 08.05.2020 öffentlich bekanntgemacht.
Erkelenz, den 22.07.2021
Der Bürgermeister
gez. Stephan Muckel

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetz mit Schreiben vom 08.05.2020 schriftlich gebeten, zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 0500/12 "Brunnenstraße/Oststraße", Erkelenz-Granterath Stellung zu nehmen.
Erkelenz, den 29.07.2021
Der Bürgermeister in Vertretung
gez. Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 17 der Stadt Erkelenz vom 08.05.2020 erfolgte am 19.05.2020 die öffentliche Darlegung der mit dem Bebauungsplan Nr. 0500/12 "Brunnenstraße/Oststraße", Erkelenz-Granterath verbundenen Planzelle gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetz.
Erkelenz, den 29.07.2021
Der Bürgermeister in Vertretung
gez. Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 0500/12 "Brunnenstraße/Oststraße", Erkelenz-Granterath hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 33 der Stadt Erkelenz vom 16.12.2020 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetz in der Zeit vom 04.01.2021 bis 05.02.2021 mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetz öffentlich ausliegen.
Erkelenz, den 22.07.2021
Der Bürgermeister
gez. Stephan Muckel

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 16.12.2020 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 0500/12 "Brunnenstraße/Oststraße", Erkelenz-Granterath mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetz öffentlich auszulegen.
Erkelenz, den 29.07.2021
Der Bürgermeister
gez. Stephan Muckel

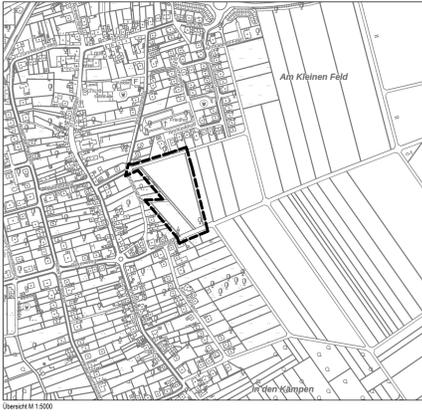
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 0500/12 "Brunnenstraße/Oststraße", Erkelenz-Granterath ist gemäß § 10 Baugesetz vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 24.03.2021 mit der Begründung als Satzung beschlossen worden.
Erkelenz, den 22.07.2021
Der Bürgermeister
gez. Stephan Muckel

Die Planunterlagen stimmen mit der amtlichen Katasterkarte vom 21.08.2019 überein.
Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Verfasser der Planung: Dipl.-Ing. Gerhard Helfer
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Erkelenz, den 09.08.2021
Erkelenz, den 08.06.2021

III. Hinweise
Grundwasser
Das Plangebiet ist vor Durchführung von Bauarbeiten durch den Bauherrn auf Grundwasserstände zu untersuchen. Die Grundwasserstände sind zu ermitteln und zu dokumentieren. Die Grundwasserstände sind zu ermitteln und zu dokumentieren. Die Grundwasserstände sind zu ermitteln und zu dokumentieren.
Erkelenz, den 22.07.2021
Der Bürgermeister
gez. Stephan Muckel

2.1 Einfriedungen
Einfriedungen sind im Bereich der Vorgärten ausschließlich als lebende Hecke oder Gehölzpflanzungen (Arten A-Planzliste) bis zu einer Höhe von maximal 1,20m auch in Verbindung mit einem transparenten Zaun (Maschenzaun oder Vergleichbares) zulässig.
Einfriedungen außerhalb der Vorgärten, die an öffentlichen Verkehrsflächen oder sonstige öffentliche Flächen grenzen, sind ausschließlich als lebende Hecke oder Gehölzpflanzung (Arten A-Planzliste) bis zu einer Höhe von maximal 2,00m, auch in Verbindung mit einem transparenten Zaun (Maschenzaun oder Vergleichbares), zulässig.

2.2 Abfallbehälter und Mülltonnen
Abfallbehälter, Mülltonnen und Mülltrennebehälter außerhalb von Gebäuden sind dem mit heckeranfertigten Pflanzungen zu umstellen oder in mit Rank- oder Kletterpflanzen einzugrenzen. Die Abfallbehälter sind zu umstellen oder in mit Rank- oder Kletterpflanzen einzugrenzen. Die Abfallbehälter sind zu umstellen oder in mit Rank- oder Kletterpflanzen einzugrenzen.
Erkelenz, den 22.07.2021
Der Bürgermeister
gez. Stephan Muckel



ERKELENZ
Echt, Ehrlich, Einzigartig.

STADT ERKELENZ
Az.: 61 26 05

Bebauungsplan Nr. 0500/12
"Brunnenstraße/Oststraße",
Erkelenz-Granterath

Gemarkung Granterath
Flur 3, 4
M 1 : 500