



Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 8 BauNVO
Gewerbegebiete GE 1 und 2 gem. § 8 BauNVO

Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne des § 8 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO **nicht zulässig**.

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO **nicht zulässig**.

Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO, Wohnungen für Aufsichts- und Beteiligungsmitglieder sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sind im Gewerbegebiet **GE1** gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Gewerbegebiet **GE 1 und GE 2** Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO -Vergnügungstätten- sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in den Gewerbegebieten GE 1 und 2 **nicht Bestandteil** des Bebauungsplans.

Verkaufsstellen von im Gewerbegebiet zulässigen Betrieben für den Verkauf an Endverbraucher sind ausnahmsweise zulässig, sofern das angegebene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder in Zusammenarbeit mit dem hier hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen steht und die Verkaufsfäche i.S.v. § 8 Abs. 3 BauNVO dem Betrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Innerhalb des Gewerbegebietes GE1 und GE 2 sind Anlagen und Betriebe der Nr. 1 bis 221 (Abstandsklassen I bis VII) der Abstandsliste 2007 (4. BImSchV, 15.07.2006) der Anlage 1 zum Abstandsclass NRW - RfErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (SMBl. NRW. 283) gem. § 1 Abs. 4 BauNVO **nicht zulässig**.

Gewerbegebiete GE 3 gem. § 8 BauNVO

Tankstellen im Sinne des § 8 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den für den Verkauf an Endverbraucher im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO **nicht zulässig**.

Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 1 und 3 BauNVO -Wohnungen für Aufsichts- und Beteiligungsmitglieder sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Vergnügungstätten- sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO **nicht Bestandteil** des Bebauungsplans.

Innerhalb des Gewerbegebietes GE 3 sind Anlagen und Betriebe der Nr. 1 bis 199 (Abstandsklassen I bis VII) der Abstandsliste 2007 (4. BImSchV, 15.07.2006) der Anlage 1 zum Abstandsclass NRW - RfErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (SMBl. NRW. 283) gem. § 1 Abs. 4 BauNVO **nicht zulässig**.

Fremdörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO
 Im GE 2 bleibt der genehmigte und bestehende Einzelhandelsbetrieb (Discount), Gemarkung Gerderath, Flur 13, Flurstücke 1392, 1315, 1314 und 1313) weiterhin zulässig.
 Zulässig ist außerdem:
 - Die Erneuerungen und Änderungen der Gebäude und Anlagen des Einzelhandelsbetriebes
 - Die Erweiterungen und Änderungen der Anlagen des Einzelhandelsbetriebes unter der Voraussetzung, dass Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie eine Erweiterung der Verkaufsflächen über 1.350 m² nicht vorliegen.
 Nutzungsänderungen sind nur mit Nachfolgeremissionen zulässig, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.

Allgemein für die Gewerbegebiete GE 1 bis 3
 Ausnahmsweise sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO innerhalb der Gewerbegebiete 1 bis 3 Anlagen der nächst größeren Abstandsklasse der Abstandsliste 2007 (4. BImSchV, 15.07.2006) der Anlage 1 zum Abstandsclass NRW - RfErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (SMBl. NRW. 283) zulässig, sofern durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen im Einzelfall die Emissionen einer später zu bauenden Anlage soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden können, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Entsprechende Nachweise sind im Genehmigungsverfahren zu erbringen.

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, § 1 Abs. 1 des Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - 1.3.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Gewerbegebiet mit Nummerierung des Gewerbegebietes
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen** (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 8 BauGB)
 - 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB)
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 - 6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Grünflächen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 9. Grünflächen
 - Parkanlage
 - Sportplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 und Abs. 4, § 49 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - 13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20b, Abs. 6 und § 41 Abs. 2 und 3, 213 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des Landschaftsschutzes als nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 8 BauGB)
 - Landschaftsschutzgebiet
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 3 BauNVO)

Traufhöhe (TH)
 Als Traufhöhe (TH) baulicher Anlagen gilt die Differenz zwischen der Höhe des Bezugspunktes (BP) und dem Schnittpunkt der Außenkante 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 eingedockte Dach (s. Festsetzungstabelle).

Bezugspunkt (BP)
 Bezugspunkt (BP) für die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen, Firsthöhen und Traufhöhen sind die an das Baugrundstück angrenzenden Höhen der Verkehrsflächen. Die Höhen sind in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des Baugrundstückes zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsflächenausauhöhe über NNV maßgebend.

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 überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und Carports auf Zufahrten von Einzelgaragen sind zulässig. Kellergaragen sind unzulässig.

Nebenanlagen
 gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO
 Nebenanlagen zum Zwecke der Tierhaltung sind nur ausnahmsweise zulässig.

Werbeanlagen
 gem. § 86 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf die Gebäudehöhe gemäß Ziffer 2,1 nicht überschreiten. Vor der Fassade stehende oder mit Abstand zu dieser montierte Werbeanlagen sowie Fahnenmasten und selbstständige bauliche Anlagen mit dem Ziel der Werbung sind einer unmittelbaren auf die Fassade angebrachten Werbeanlage gleichzusetzen.

Hinweise

Bergbau
 Das Plangebiet liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Gerderath 1“ sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia Jacoba“. Es ist mit Auswirkungen der braunkohlenbergbaubedingten Grundwasserabsenkungen noch über längere Zeit zu rechnen. Nach Beendigung des Braunkohlenabbaus und der damit verbundenen Sanierungsmaßnahmen wird das Grundwasser wieder ansteigen. Beides kann zu Bodenbewegungen führen, die bei bestimmten geologischen Situationen, wie zum Beispiel Versprünngen und Unstetigkeiten im Untergrund, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen können. Gleichzeitig ist nach Einstellung des Steinkohlebergbaus mit dem Anstieg des Grundwassers zu rechnen, welches ebenfalls Auswirkungen auf die Tagesoberfläche haben kann. Insbesondere sind hier wieder Bereiche mit Unstetigkeiten im Untergrund betroffen. Bei der Planung von Vorhaben im Plangebiet sind diese Informationen zu berücksichtigen.

Seitens der EBV wurde im Bauleitplanverfahren auf eine projizierte Unstetigkeit innerhalb des Plangebietes hingewiesen (siehe Begründung Punkt 9 Bergbau - Unstetigkeit im Untergrund).

Zur Vermeidung überflüssiger Bodenschäden ist Befahren, Baustoffablagerung etc. auf die zu überbauende Flächen zu beschränken. Vorhandener Mutterboden ist gem. §202 BauGB unter Berücksichtigung der DIN 10915 und der DIN 19731 zu schützen.



Grundwasser
 Das Grundwasser kann bis kurz unter Flur ansteigen, so dass entsprechende Vorkehrungen bei der Planung von Vorhaben und Gebäuden zu treffen sind (siehe Begründung Punkt 10)

Boden/Baugrund
 Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2/II.
 Im Boden ist mit Störungen durch Unstetigkeiten zu rechnen (siehe Begründung Punkt 10)

Bodendenkmäler
 Das Plangebiet wurde nicht auf Bodendenkmäler hin untersucht. Das zu Tage treten von Bodendenkmälern bei Erdarbeiten ist daher nicht auszuschließen. In engerem Fall sind gemäß § 15 und § 16 DSchG NRW die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde, oder das LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nieddgen, Zenhofstraße 45, 52385 Nieddgen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, umgehend zu unterrichten. Der Fundort und das Bodendenkmal sind vorwiegend zu belassen und die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fundort der Arbeiten abzuwarten.

Niederschlagswasser
 Gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Erkelenz besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang für das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser. Es sind alle befähigten Flächen (auch Terrassen, Gartenhäuser usw.) anzuschließen.

Immissionschutz
 Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der BauU-Unter-Arbeitsgemeinschaft für Immissionschutz-Lärm (www.lai-immissionschutz.de) zu erfolgen.

Kampfmittel
 Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und wurde nicht systematisch auf Kampfmittel untersucht. Informationen sind der Internetseite https://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html zu entnehmen.

Nachbarrecht
 Auf die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Nordrhein-Westfalen bezüglich der Standorte von Einfriedungen (§ 36 NachbarBauNVO) und der erforderlichen Grenzabstände für bestimmte Bäume, Sträucher, Rebstocke und Hecken (§§ 41 und 42 NachbarBauNVO) sowie die Verdoppelung der Grenzabstände (§ 43 NachbarBauNVO) wird hingewiesen.

Rechtsbasis:
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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. 3786) in der zum Zeitpunkt der Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB geltenden Fassung.
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 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 Bebauungsplan gehört eine Begründung einschließlich Umweltbericht - Antenschützprüfung Büro Schollmeyer

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 11.02.2020 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen den Bebauungsplan Nr. VIII/1 "Gewerbegebiet Spartastraße", Erkelenz-Gerderath aufzustellen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 14 der Stadt Erkelenz vom 09.07.2021 öffentlich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch am 12.07.2021 schriftlich gebeten, zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. VIII/1 "Gewerbegebiet Spartastraße", Erkelenz-Gerderath Stellung zu nehmen.

Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 14 der Stadt Erkelenz vom 19.07.2021, erfolgte am 23.07.2021 die öffentliche Darlegung der mit dem Bebauungsplan Nr. VIII/1 "Gewerbegebiet Spartastraße", Erkelenz-Gerderath verfassten Pläne gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch.

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 29.09.2021 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. VIII/1 "Gewerbegebiet Spartastraße", Erkelenz-Gerderath hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 19 der Stadt Erkelenz vom 01.10.2021 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 11.10.2021 bis 12.11.2021 mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszuliegen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. VIII/1 "Gewerbegebiet Spartastraße", Erkelenz-Gerderath ist gemäß § 10 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 08.12.2021 mit der Begründung als Satzung beschlossen worden.

Der Satzungsbeschluss des Rates wird im Amtsblatt Nr. 26 der Stadt Erkelenz vom 17.12.2021 öffentlich bekannt gemacht.
 Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. VIII/1 "Gewerbegebiet Spartastraße", Erkelenz-Gerderath gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Kraft.

Die Planunterlagen stimmen mit der amtlichen Katasterkarte vom 07.20.2021 überein. Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
 Verfasser der Plangrundlage:

Erkelenz, den 16.12.2021
 Ausschussvorsitzender
 gez. Jürgen Simon

Erkelenz, den 16.12.2021
 Der Bürgermeister in Vertretung
 gez. Ansgar Lurweg
 Technischer Beigeordneter

Erkelenz, den 16.12.2021
 Der Bürgermeister in Vertretung
 gez. Ansgar Lurweg
 Technischer Beigeordneter

Erkelenz, den 16.12.2021
 Der Bürgermeister
 gez. Stephan Muckel

Erkelenz, den 16.12.2021
 Der Bürgermeister in Vertretung
 gez. Ansgar Lurweg
 Technischer Beigeordneter

Erkelenz, den 16.12.2021
 Der Bürgermeister
 gez. Stephan Muckel

Erkelenz, den 20.12.2021
 Der Bürgermeister
 Ansgar Lurweg
 Technischer Beigeordneter

Erkelenz, den 16.12.2021
 Der Bürgermeister
 Dipl.-Ing. Gerhard Heffer
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

STADT ERKELENZ
 Az.: 61 26 11

Bebauungsplan Nr. VIII/1
"Gewerbegebiet Spartastraße"

Gemarkung Gerderath
 Flur 13
 M 1 : 1 000