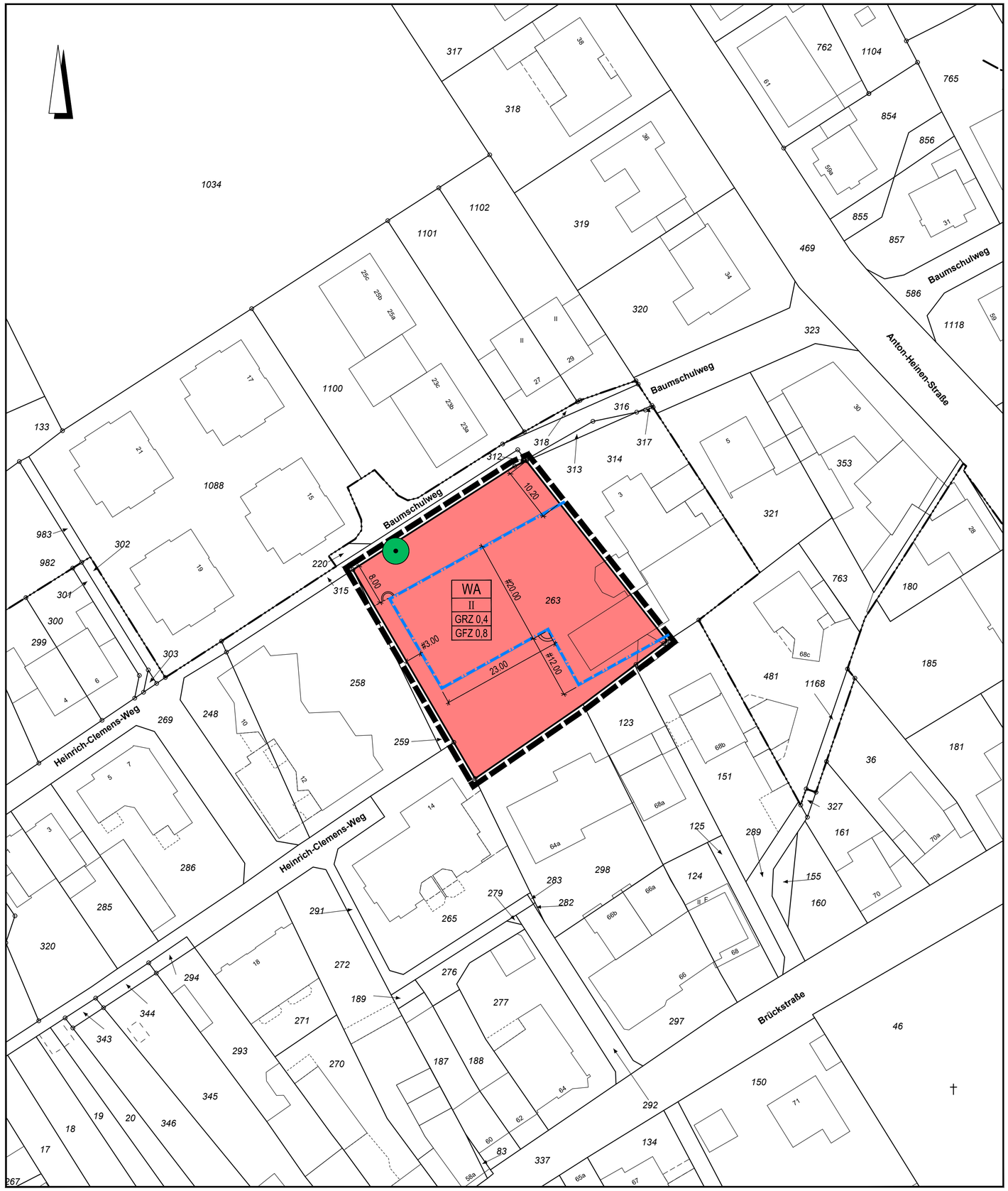


Textliche Festsetzungen

Mit Ausnahme der hier aufgeführten textlichen Festsetzungen behalten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/2 "Ziegelweiher Ost" im Geltungsbereich der 2. Änderung ihre Gültigkeit.

E. Nebenanlagen und Garagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, mit Ausnahme von Stellplätzen und Garagen, erlaubt.
   Die Flächen zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind davon ausgenommen (Vorgärten).
2. Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Abweichend davon dürfen die Zufahrten zu Garagen zum Nachweis eines 2. Stellplatzes einer Wohneinheit herangezogen werden.

Festsetzungen nach Vorschriften des Landes Nordrhein-Westfalen

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Nr. III/2 "Ziegelweiher Ost" behalten im Geltungsbereich der 2. Änderung ihre Gültigkeit.

Kennzeichnungen und Hinweise

Kennzeichnungen und Hinweise des Bebauungsplans Nr. III/2 "Ziegelweiher Ost" werden in die 2. Änderung übernommen. Ergänzend ergehen folgende Hinweise:

Bau- und Rodungszeitenbeschränkung

Die Baufeldfreimachung und Abrissarbeiten sind nur im Zeitraum vom 15. November bis 1. März jeden Jahres zulässig. Abrissarbeiten sind ökologisch durch eine fachkundige Person gutachterlich zu begleiten, um einen Besatz durch Fledermäuse oder gebäudebrütende Vögel eingehender zu prüfen und eine Tötung von Einzeltieren auszuschließen.

Bei Vorfinden einer Quartiersnutzung durch Fledermäuse, Brutverdacht planungsrelevanter Brutvögel oder konkreten Hinweisen darauf (Kotspuren, Einflugbeobachtungen) sind die Arbeiten im Zweifel vorerst einzustellen und die Untere Naturschutzbehörde in Kenntnis zu setzen - je nach Art und Besatz ist in Rücksprache mit der Behörde eine ASP Stufe II durchzuführen. Sollte eine Entfernung von Bäumen außerhalb des oben genannten Zeitraums erforderlich sein, so ist diese ebenfalls gutachterlich zu begleiten. Die Maßgaben und Empfehlungen des Gutachtens zur Artenschutzprüfung Stufe I zu diesem Bebauungsplan (BKR Aachen, Oktober 2021) sind zu beachten.

Erhalt einer möglichen Leitstruktur für Fledermäuse

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze sollten nach Möglichkeit nur einzelne Gehölze entfernt werden, der Charakter einer reihenartigen Pflanzung ist bestmöglich zu wahren.

Ist eine weitgehende Entfernung oder Unterbrechung der bisherigen Gehölzpflanzungen dennoch notwendig, so ist die nach NachbG NRW notwendige randliche Einfriedung in Form einer mindestens 2 m hohen Laubholzhecke herzustellen. Hier ist bereits bei Anlage der Pflanzung darauf zu achten, dass eine hinreichende Pflanzqualität (Höhe bei Pflanzung bereits min. 175 cm, 3x verpflanzt) gewählt wird, damit kein jahrelanges Nachwachsen erforderlich ist.

Weiterhin ist entlang der westlichen Baufeldgrenze auf eine Anleuchtung der Fassade oder abstrahlende Beleuchtung von Gehwegen zu verzichten. Sollte eine Ausleuchtung von Gehwegen oder Zufahrtsbereichen erforderlich sein, so ist diese möglichst bodennah oder streng nach unten hin abstrahlend in geeigneter Weise auszuführen (warmweiße LED mit max. 2000K Farbtemperatur). Weitere Hinweise zu angemessenen Beleuchtungsvarianten werden unter ‚Freiwillige Maßnahmen' im Gutachten zur Artenschutzprüfung Stufe I zu diesem Bebauungsplan (BKR Aachen, Oktober 2021) aufgeführt.

Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden

Auf größere Fassaden aus transparenten oder reflektierenden Glasscheiben ist zu verzichten. Sollten größere Fenster oder Eckfenster (> 20 m² Fläche) verwendet werden, so sind diese in einer geeigneten Weise auszuführen. Dies kann etwa durch Aufbringen von speziellen Mustern oder geschicktes Verblenden erreicht werden. Hinweise gibt eine Broschüre, die dem Gutachten zur Artenschutzprüfung Stufe I zu diesem Bebauungsplan (BKR Aachen, Oktober 2021) beigelegt wird.

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone/geologischen Untergrundklasse 'Stadt Erkelenz, Gemarkung Erkelenz: 2 / T' zuzuordnen. Die entsprechenden Regelwerke sind zu beachten.

Baugrund

Der westliche Teil des Plangebiets liegt im Bereich der Störungszone des sog. Wegberger Sprungs. Die Störung ist seismisch aktiv. Es wird empfohlen, den Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Grundwasser

Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

Immissionsschutz

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken haben im Plangebiet 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.

Denkmalschutz

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Nachrichtliche Übernahme

Die nachrichtliche Übernahme des Schutzbereichs III A des Wasserwerkes Erkelenz entfällt. Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/2 befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

Anmerkung

Normen und Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Planungsamt der Stadt Erkelenz während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Zeichnerische Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 und 4 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 20 BauNVO)

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchtmaß

GFZ 0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchtmaß

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

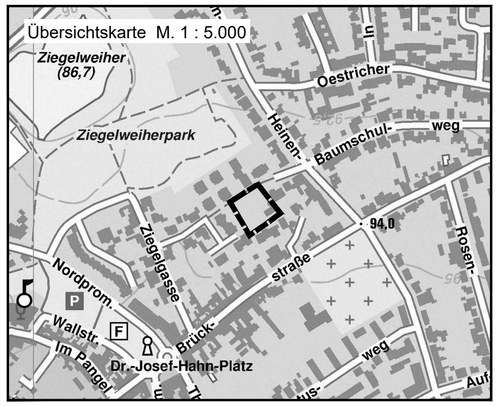
Baugrenze

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung: Bäume

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Rechtsbasis

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zum Zeitpunkt der Offenlage des Bebauungsplans gemäß § 3 (2) BauGB geltenden Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschusses des Bebauungsplans geltenden Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans gültigen Fassung

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Verkehr und Digitalisierung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 22.06.2021 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/2 "Ziegelweiher Ost" aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 1 der Stadt Erkelenz vom 10.01.2022 öffentlich bekanntgemacht.

Erkelenz, den 10.05.2022

Ausschussvorsitzende

gez. Katharina Gläsmann

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 08.12.2021 beschlossen, den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/2 "Ziegelweiher Ost", Erkelenz-Mitte gemäß § 13a Baugesetzbuch (beschleunigtes Verfahren) i.V.m. § 13 Baugesetzbuch und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen.

Erkelenz, den 11.05.2022

Der Bürgermeister

gez. Stephan Muckel

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/2 "Ziegelweiher Ost", Erkelenz-Mitte hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 1 der Stadt Erkelenz vom 10.01.2022 als Entwurf vom 18.01.2022 bis einschließlich 18.02.2022 mit Begründung öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.01.2022 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den 10.05.2022

Der Bürgermeister
in Vertretung

gez. Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/2 "Ziegelweiher Ost", Erkelenz-Mitte ist gemäß § 10 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 06.04.2022 mit der Begründung als Satzung beschlossen worden.

Erkelenz, den 11.05.2022

Der Bürgermeister

gez. Stephan Muckel

Der Satzungsbeschluss des Rates wurde im Amtsblatt Nr. 9 der Stadt Erkelenz vom 13.05.2022 öffentlich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/2 "Ziegelweiher Ost", Erkelenz-Mitte in Kraft.

Erkelenz, den 16.05.2022

Der Bürgermeister
in Vertretung

gez. Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Die Planunterlagen stimmen mit der amtlichen Katasterkarte vom 29.09.2021 überein.
Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Erkelenz, den 28.03.2022

gez. Dipl.-Ing. Frank Maraite
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

ERKELENZ
Echt. Ehrlich. Einzigartig.

STADT ERKELENZ

Az.: 612602

2. Änderung
Bebauungsplan Nr. III/2
"Ziegelweiher Ost"
Erkelenz-Mitte

Gemarkung : Erkelenz
Flur 48
M 1 : 500

.Ausfertigung