



Rechtsbasis:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 18. September 2018.

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geltenden Fassung

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung Verkehr und Digitalisierung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 06.12.2022 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen, die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. G 02/21 "Agrarzentrum Tenholter Str." aufzustellen.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch am _____ schriftlich gebeten, zum Entwurf der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. G 02/21 "Agrarzentrum Tenholter Str." Stellung zu nehmen.	Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 16 der Stadt Erkelenz vom 23.10.2023 die öffentliche Darlegung der mit der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. G 02/21 "Agrarzentrum Tenholter Str." verfolgten Planziele gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch.	Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am _____ beschlossen, den Entwurf der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. G 02/21 "Agrarzentrum Tenholter Str." mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen.	Der Entwurf der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. G 02/21 "Agrarzentrum Tenholter Str." hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. _____ der Stadt Erkelenz vom _____ gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom _____ bis _____ mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt.	Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. G 02/21 "Agrarzentrum Tenholter Str." ist gemäß § 10 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am _____ mit der Begründung als Satzung beschlossen worden.	Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. G 02/21 "Agrarzentrum Tenholter Str." einschließlich Begründung inkl. Umweltbericht mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Rates der Stadt Erkelenz vom _____ übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches, in ihrer derzeit geltenden Fassung beachtet wurden. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgearbeitet und die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.	Der Satzungsbeschluss des Rates wurde im Amtsblatt Nr. _____ der Stadt Erkelenz vom _____ öffentlich bekannt gemacht.	Mit der Bekanntmachung tritt die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. G 02/21 "Agrarzentrum Tenholter Str." gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Kraft.	Die Planunterlagen stimmen mit der amtlichen Katasterkarte vom _____ überein.	Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Erkelenz, den _____	Vermessungsbüro Heribert Sieberichs
Erkelenz, den _____	Erkelenz, den _____	Erkelenz, den _____	Erkelenz, den _____	Erkelenz, den _____	Erkelenz, den _____	Erkelenz, den _____	Erkelenz, den _____	Erkelenz, den _____	Erkelenz, den _____	Erkelenz, den _____	Erkelenz, den _____	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Ausschussvorsitz	Der Bürgermeister in Vertretung	Der Bürgermeister in Vertretung	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	
gez. Andreas Dahlke	gez. Ansgar Lunweg Technischer Beigeordneter	gez. Ansgar Lunweg Technischer Beigeordneter	gez. Stephan Muckel	gez. Ansgar Lunweg Technischer Beigeordneter	gez. Stephan Muckel	gez. Stephan Muckel	gez. Stephan Muckel	gez. Ansgar Lunweg Technischer Beigeordneter				

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

Stand: Entwurf 08.03.2024

Die aus dem Ursprungsplan übernommenen, im Zuge der zweiten Änderung für das GE 1 geltenden Festsetzungen werden kursiv gekennzeichnet.
Berücksichtigt wird die, seit 2008 rechtskräftige 1. Änderung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Aufhebung) und die Zusammenlegung des GE 1 und GE 2 in der vorliegenden 2. Änderung.

1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauNVO

GE 1 - Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Folgende Nutzungen sind im Gewerbegebiet zulässig:

- Agrarhandel
- Anlagen zur Sammlung und Lagerung landwirtschaftlicher Erzeugnisse
- landwirtschaftliche Logistik und Lohnbetriebe, Maschinenringe
- landwirtschaftliche Werkstatt
- Anlagen für Flüssigdünger
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Baustofflager
- Lagerhäuser und Legerplätze

2. Maß der baulichen Nutzungen nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Die max. festgesetzte Höhe für bauliche Anlagen darf durch Solaranlagen um 1,5 m überschritten werden.

Bezugshöhe

- Die Bezugshöhe ist NHN, Normalhöhennull (NHN) im System Deutsches Haupthöhennetz DHHN16.

3. Flächen für Garagen, Stellplätze und Carportanlagen nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO

- Stellplätze für Pkw sind innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Beleuchtung

- Innerhalb des Plangebiets sind für die Gebäude-, Parkplatz- und Baustellenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Vögel, Fledermäuse und Insekten nur tierfreundliche Leuchtstoffe zu verwenden (Lampen mit geringem Blauanteil - Farbtemperatur von 1600 bis max. 3000 Kelvin bzw. Wellenlängen 500 nm). Auch ist der Einsatz von Amberlicht gestattet. Die Leuchten sind so auszuführen, dass sie zudem nach unten abstrahlen (keine weitreichende, horizontale Abstrahlung).

5. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen sowie für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern nach § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Südwesten und Westen entlang der Tenholter Straße (M 1)

- Die Maßnahmenflächen M1 werden mit einer artenreichen Regioaatgutmischung für das Westdeutsche Tiefland eingesetzt. Die Umsetzung erfolgt nach Fertigstellung des Bauvorhabens.

Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen (M2)

- Im Bereich der Maßnahmenfläche M2 werden lebensraumtypische Gehölze der Artenliste 1 in einem Pflanzraster von 1,50 x 2,00 m gepflanzt und dauerhaft erhalten. Der Gehölzstreifen ist aus Gehölzen verschiedener Gattungen zusammensetzen, wobei jeweils Gruppen aus 3-5 Exemplaren einer Art zu bilden sind. Die Umsetzung erfolgt in der 1. Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens.

Artenliste 1:

- | | |
|------------------------|--------------------|
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Pfaffenhütchen | Eonymus europaeus |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Faulbaum | Rhamnus frangula |
| Schwarze Johannisbeere | Ribes nigrum |
| Hunds-Rose | Rosa canina |
| Weinrose | Rosa rubiginosa |
| Apfelrose | Rosa rugosa |
| Ohrweide | Salix aurita |
| Grauweide | Salix cinerea |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| Schneeball | Viburnum opulus |

Pflanzqualität:

Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm

Bindungen von Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB an der südlichen Geltungsbereichsgrenze (BE)

- Der vorhandene Gehölzstreifen entlang der südlichen Plangebietsgrenze parallel zur K32 in der Maßnahmenfläche BE ist zu erhalten und während der Bauarbeiten vor Beschädigungen zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten und anzuwenden.

6. Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 12 (3a) BauGB i. V. m. § 9 (2) BauGB

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind entsprechend § 12 (3a) Satz 2 BauGB zulässig.

B. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW

1. Dachdeckung

Großflächige Metalldachdeckungen mit Zink, Kupfer und Blei sind unzulässig.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht bzw. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind an der Fassade bis zu einer Größe von maximal 2 m² und nur bis zur Gebäudeoberkante zulässig.

3. Einfriedungen

Bei Einfriedungen ist eine 10 cm hohe Querungszone für Kleintiere im Bodenbereich freizuhalten.

C. Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45 in 52385 Nideggen unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümerin bzw. der Eigentümer, die Person, die das Grundstück besitzt, die Unternehmerin bzw. der Unternehmer und die Leiterin bzw. der Leiter der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

2. Beeinflussung des Grundwassers durch den Tagebau Garzeweller

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb des Braunkohletagebaus, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

3. Erdbebengefährdung

Die Stadt Erkelenz befindet sich in der Erdbebezone 2 mit der Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebezonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006).

In der DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbewerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt auch insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.

4. Bepflanzungen innerhalb von Sichtdreiecken

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Anpflanzungen und Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 0,60 m über angrenzende Fahrbahnhöhe Tenholter Straße angelegt bzw. errichtet werden.

5. Hinweise zum Artenschutz

Vermeidung von Verbotstatbeständen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG ist das Entfernen von Gehölzen bzw. Eingriffe in Vegetationsflächen außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchzuführen.

Artenschutz an Gebäuden

Im Rahmen der Gebäudeplanungen sind Konzepte für den Artenschutz am Gebäude zu entwickeln, so dass die Möglichkeit von Brutkästen für Vögel und Hangsteine für Fledermäuse frühzeitig berücksichtigt werden.

Zudem ist durch bauliche Maßnahmen der Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefährvollen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbttransparenten Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten.

6. Hinweis auf die Versorgungsträger

Die Versorgungsträger sind frühzeitig zu informieren. Vor Aufnahme von Erdarbeiten sind bei den zuständigen Dienststellen der Versorgungsträger die erforderlichen Lagepläne einzuholen. Auf die Richtlinien des DVGW-Regelwerks GW 125 bei geplanten Anpflanzungen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabel wird hingewiesen.

7. Hinweis auf die Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Erkelenz, Planungsamt, Johannismarkt 17, 41812 Erkelenz während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE 1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

0,8 Grundflächenzahl
GH110,20 m Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß

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

Baugrenze

Verkehrsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
M1 bis M2 (vergl. textliche Festsetzungen)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
BE (vergl. textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplätze
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sichtdreieck

Lage des Geltungsbereichs

Quelle: Auszug aus der Amtlichen Basiskarte NRW ©Geobasis NRW, Stand 1/2023 (ohne Maßstab)



STADT ERKELENZ
Az.: 61 26 02

2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. G 02/21 "Agrarzentrum Tenholter Str." Erkelenz-Mitte

Gemarkung Erkelenz
Flur 33
M 1 : 500