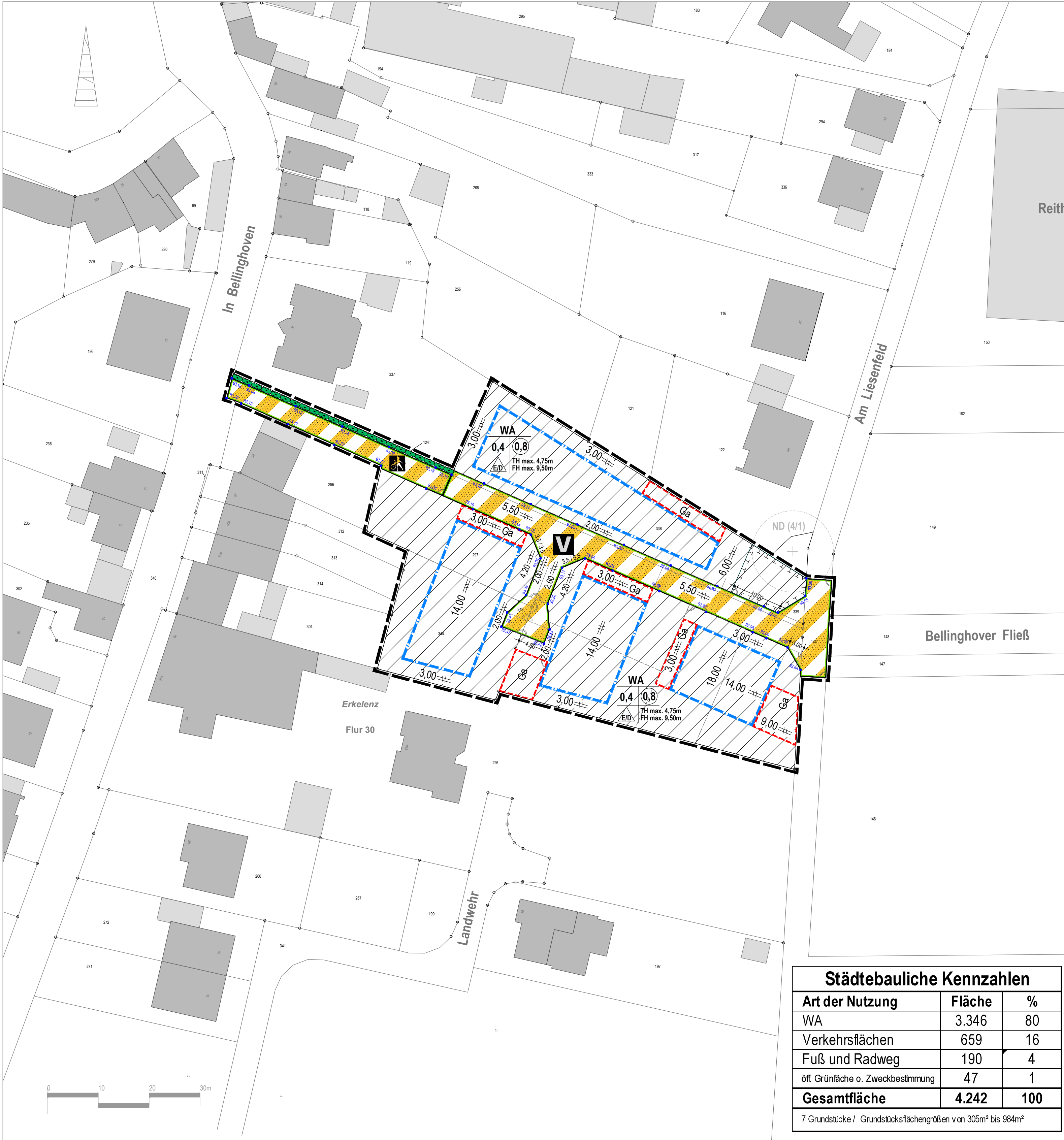




Städtebauliche Kennzahlen		
Art der Nutzung	Fläche	%
WA	3.346	80
Verkehrsflächen	659	16
Fuß und Radweg	190	4
öff. Grünfläche o. Zweckbestimmung	47	1
Gesamtfläche	4.242	100
7 Grundstücke / Grundstücksflächengrößen v von 305m² bis 984m²		

Textliche Festsetzungen

- I.

Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB i. V. m. d. BauNVO
1.

Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.1

Allgemeine Wohngebiete (WA)

gemäß § 4 in Verbindung mit § 1 BauNVO
2.

Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 2.1

Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO
- 2.11

Bezugspunkt (BP)

Bezugspunkt (BP) für die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen, Firsthöhen, Traufhöhen und Erdgeschossfußbodenhöhen sind die an das Baugrundstück angrenzenden, in der Verkehrshöhe festgesetzten Höhenpunkte der Verkehrsflächenausbauhöhen über NHN. Die über NHN festgesetzten Höhen sind in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des Baugrundstückes durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte zu ermitteln.

Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsflächenausbauhöhe über NHN maßgebend.
- 2.12

Traufhöhe (TH)

Als Traufhöhe baulicher Anlagen gilt die Differenz zwischen der Höhe des Bezugspunktes (BP) und dem Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der traufseitigen Dachwand. In den festgesetzten Bereichen darf die Traufhöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um max. 4,75 m überschreiten.
- 2.13

Firsthöhe (FH)

Als Firsthöhe baulicher Anlagen gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes (BP) bis zur oberen Dachkante. Maßgebend ist das eingedeckte Dach. In den festgesetzten Bereichen darf die Firsthöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um max. 9,50 m überschreiten.
- 2.14

Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschossfußbodenoberkante des fertigen Fußbodens baulicher Anlagen darf die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um max. 0,50 m überschreiten.
3.

Baugrenzen

gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
4.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
5.

Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO
6.

Nebenanlagen

gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO
7.

Anpflanzungen und Erhalt Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

gemäß § 9 Abs. 1 25b BauGB
8.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 28 BImmerSchG
- II.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 69 BauO NRW
1.

Dachformen

Dächer sind als alleseitig gleich geneigte Dächer in Form von Sattel-, Waln- und Zeltedächern mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig.
2.

Dacheindeckungsmaterialien

Dacheindeckungsmaterialien geeigneter Dächer sind nur in Form von anthrazitfarbenen bzw. roten bis dunkelbraunen Dachbausteinen zulässig.

Dachflächen geeigneter Dächer sind in Material, Form und Farbe einheitlich einzudecken.

Für Dachflächen untergeordneter Bauteile sind ausnahmsweise auch Dacheindeckungen in Kupfer-, Zink- und Aluminiumblech zulässig.
3.

Dachaufbauten

Dachgauben sind bis zu einer Breite von max. 3,00 m zulässig.

Die Summe der Breiten der Dachaufbauten darf 50% der Gebäudebreite der jeweiligen Gebäudesite nicht überschreiten.

Die lotrecht gemessene Differenz zwischen dem höchsten Punkt einer Dachgaube und dem First darf 1,50 m nicht unterschreiten, maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Der Abstand einer Dachgaube zur nächstgelegenen Giebelwand (Außenkante) muss min. 1,50 m betragen.

Zwischen Dachgauben und/oder untergeordneten Bauteilen, hier: Zwerggiebel-, häuser und Erker, ist ein Abstand von min. 1,50 m einzuhalten.

Dachgauben, die sich auf ein und demselben Gebäude befinden, sind in einer Ebenzuordnen.

Straßenseitig orientierte Dachschnitte sind unzulässig.

Auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35° sind Dachgauben unzulässig.
4.

Dachüberstände

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

9.

Untergeordnete Bauteile

Dachgauben sind bis zu einer Breite von max. 3,00 m zulässig.

Die Summe der Breiten der Dachaufbauten darf 50% der Gebäudebreite der jeweiligen Gebäudesite nicht überschreiten.

Die lotrecht gemessene Differenz zwischen dem höchsten Punkt einer Dachgaube und dem First darf 1,50 m nicht unterschreiten, maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Der Abstand einer Dachgaube zur nächstgelegenen Giebelwand (Außenkante) muss min. 1,50 m betragen.

Zwischen Dachgauben und/oder untergeordneten Bauteilen, hier: Zwerggiebel-, häuser und Erker, ist ein Abstand von min. 1,50 m einzuhalten.

Dachgauben, die sich auf ein und demselben Gebäude befinden, sind in einer Ebene anzuordnen.In den mit MD bezeichneten Bereichen sind Dachgauben straßenseitig unzulässig.

Dachgauben in zwei Dachebenen sind unzulässig.

Straßenseitig orientierte Dachschnitte sind unzulässig.
10.

Fassadenmaterialien

Für die Fassadenoberflächen von Außenwänden von Gebäuden sind ausschließlich zulässig:

nicht glänzendes Ziegel- und Klinkermauerwerk in dem der Farbton Rot überwiegt, hiervon abweichende Farbtöne in denen die Farbe Braun oder Grau/Anthrazit überwiegt können i.S. § 73 BauONRW zugelassen werden, und Putz in der Farbe Weiß und den abgetönten Farben Gelb, Ocker, Rot und Braun.

Für die Außenwände von Gebäuden können Fassadenmaterialien zur Gliederung der Fassade, wie z.B. Holz, Naturstein, Zinkblech u.a. in untergeordneten Flächenanteilen bis max. 30% der Fassadenoberflächen als Abweichung i.S. § 73 BauONRW zugelassen werden.

Die Fassadenoberflächen von Garagen und Nebenanlagen sind in Form, Farbe und Material auf den Hauptbaukörper abzustimmen.
11.

Vorgärten

Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und die der Straßenverkehrsfläche zugewendeten Gebäudesaukanten bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche ausschlaggebend, von welcher die bauliche Anlage erschlossen wird (Zuwegung/Zufahrt/Eingangssseite), auf mind. 30% ihrer Fläche wasseraufnahmefähig zu belassen oder zu erstellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
12.

Einfriedigungen

Einfriedigungen sind ausschließlich als lebende Hecken, auch in Verbindung mit einer transparenten Zaunanlage (Maschenendrahtzaun oder Vergleichbares), mit Pflanzungen gemäß Pflanzliste (siehe unter Pkt. I. 7) anzulegen. Einfriedigungen im Bereich es Vorgartens sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Einfriedigungen die an eine öffentliche Verkehrsfläche außerhalb des Vorgartens grenzen sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.
13.

Abfallbehälter und Mülltonnen

Abfallbehälter, Mülltonnen und Mülltonnenbehälter außerhalb von Gebäuden sind mit Pflanzen und Gehölzen einzugrünen (Arten siehe unter Punkt I.7 Pflanzliste), oder in mit Rank-oder Kletterpflanzen eingegrünte Schränke einzuhäusen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.

- III.

Hinweise
- Grundwasser

Das Plangebiet liegt über auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern und ist damit von Sumpfungsmöglichkeiten durch den Grundwasserstand bedingten Grundwasserabsenkung betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb des Braunkohlitagebaues noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmöglichkeiten ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.
- Niederschlagswasser

Von einer Versickerung des anfallenden Regenwassers nach § 51 LWG ist aufgrund der für eine konfliktfreie Versickerung problematischen Bodenverhältnisse abzuweisen. Das Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen ist über das vorhandene Kanalsystem (Trennsystem) abzuleiten.
- Immissionsschutz

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat 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.
- Artenschutz

Zum Schutz einzelner Arten und um deren Tötung oder Verletzung zu vermeiden, wird der Abriss oder die Bauteilfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeiten von Vögeln und Fledermäusen in der Zeit vom 01.10. - 28.02. empfohlen. Sollte der Abriss oder die Bauteilfreimachung in die Brut- oder Aufzuchtzeit fallen, so ist unmittelbar vor dem Eingriff eine fachlich qualifizierte Kontrolle auf brütende Vogelarten und Fledermäuse durchzuführen.
- Naturdenkmäler

Zum Schutz der auf Flurstück 122, Flur 30, Gemarkung Erkelenz als Naturdenkmal (4/1) festgesetzten Winterlinder (Ilex cordata) ist der Wurzelbereich unversiegelt zu belassen.

Zum Erhalt des Naturdenkmals sind die gemäß § 28 BNatSchG i. V. m. den in der ordnungsbehördlichen Verordnung des Kreises Heinsberg erlassenen Maßnahmen und Vorgaben, zu beachten. Die in der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie Maßnahme zur Schadensbegrenzung in der RAS-LP 4 getroffenen Handlungsvorgaben sind im Rahmen der Bauabwicklung zu beachten und umzusetzen. Zum Taufkreisschutz ist die Maßnahmenfläche während der Baumaßnahmen mit einem Bauzaun fest einzuzäunen.
- Bodendenkmäler

Das Plangebiet wurde nicht systematisch auf Bodendenkmäler hin untersucht. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten archaische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit zu Tage treten. Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archaischer Funde die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde oder der LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - Außenstelle Nideggen, Zehntriftstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax: 02425/9039/199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet mit ehemals vermehrten Kampfundhandlungen und einem konkreten Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt mit Schreiben vom 23.12.2020 die überbaubaren Flächen zu überprüfen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann auch nach einer Sicherheitsdetektion nicht vollständig ausgeschlossen werden. Erfolgen Erdarbeiten mit zusätzlichen erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird empfohlen mit dem KBD frühzeitigen Kontakt aufzunehmen (Tel. 0211/4750 oder Email: kbd@brd.nrw.de) um eine Sicherheitsdetektion zu veranlassen. Weitere Informationen sind folgender Internetseite zu entnehmen:www.brd.nrw.de/ordnung_gesamtsabwehr/kampfmittelbeseitigungsservice/index.html.

Grundsätzlich sind im Falle eines Kampfmittelfundes die Bauarbeiten einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.
- Nachbarrecht

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

Legende

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.18 BauGB

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit §§ 16 und 17 BauNVO

0,4
0,5
FH
TH
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
Firsthöhe z. B. max. 9,50m
Traufhöhe z. B. max. 4,75m

Bauweise, Baugrenzen gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB mit §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze
nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Rad- und Fußweg
Verkehrsberuhigter Bereich

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB

Erhaltung: Hecken

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Maßnahmenfläche zur Freihaltung und Erhalt des Bodens

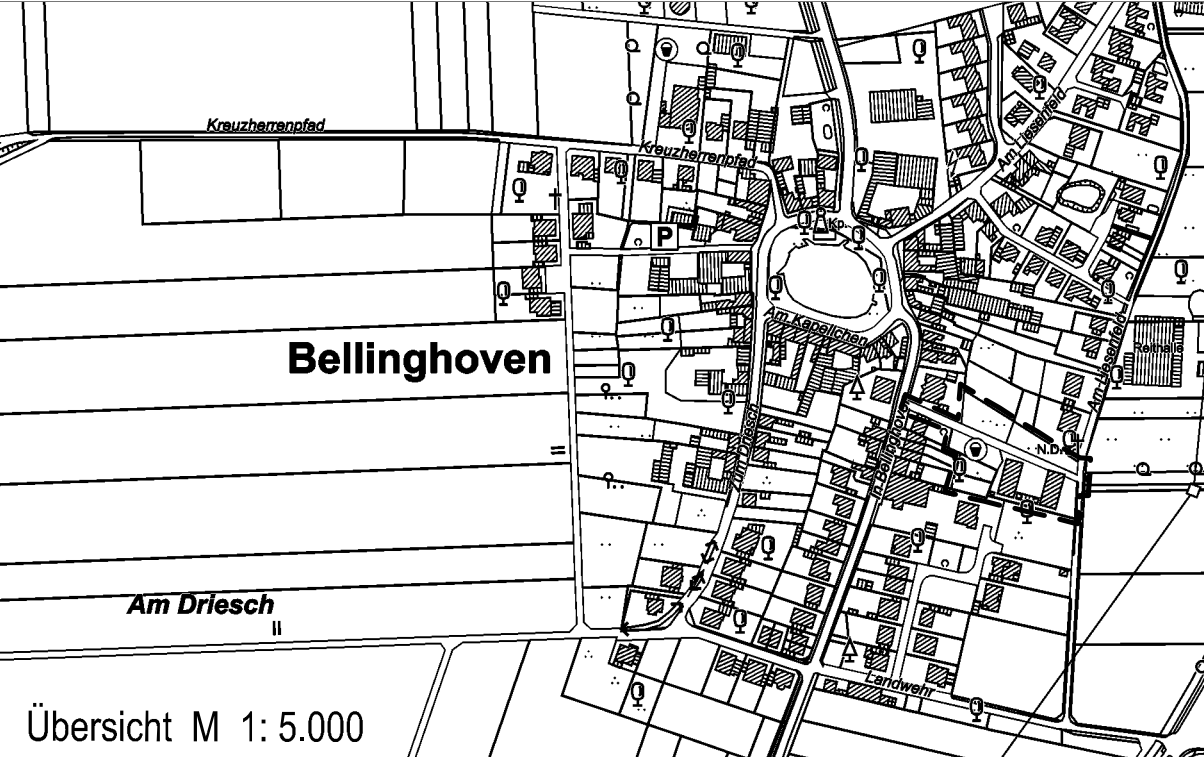
Sonstige Planzeichen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 7 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
91.0
Ausbauhöhen in Meter NHN (DHHN 92 HS 170)
Grenze unterschiedlicher Nutzung

Ga
Umgrenzung für Flächen für Garagen,Carports und Stellplätze

Sonstige Darstellung ohne Festsetzungscharakter
vorgeschlagene Grundstücksaufteilung

eingetragenes Naturdenkmal (I/4)



Rechtsbasis:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) 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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zum Zeitpunkt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geltenden Fassung.
Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV NRW 2018 S.421) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
Zu diesem Bebauungsplan gehören eine Begründung einschließlich Umweltbericht / ASP I

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 16.06.2020 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen den Bebauungsplan Nr. XII/3 "In Bellinghoven / Am Liesenfeld", Erkelenz-Bellinghoven aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 2 der Stadt Erkelenz vom 15.01.2021 öffentlich bekanntgemacht.
Erkelenz, den 08.07.2021
Ausschussvorsitzende/r
gez. Jürgen Simon
Der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch am 18.01.2021 schriftlich gebeten, zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. XII/3 "In Bellinghoven / Am Liesenfeld", Erkelenz-Bellinghoven Stellung zu nehmen.
Erkelenz, den 02.07.2021
Der Bürgermeister in Vertretung
gez. Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 2 der Stadt Erkelenz vom 15.01.2021 erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Zeit vom 18.01.2021 bis 22.01.2021 die öffentliche Darlegung der mit dem Bebauungsplan Nr. XII/3 "In Bellinghoven / Am Liesenfeld", Erkelenz-Bellinghoven, verfolgten Planziele.
Erkelenz, den 02.07.2021
Der Bürgermeister
gez. Stephan Muckel
Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 24.03.2021 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. XII/3 "In Bellinghoven / Am Liesenfeld", Erkelenz-Bellinghoven, mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszuliegen.
Erkelenz, den 02.07.2021
Der Bürgermeister
gez. Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. XII/3 "In Bellinghoven / Am Liesenfeld", Erkelenz-Bellinghoven, hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 7 der Stadt Erkelenz vom 26.03.2021 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 12.04.2021 bis 14.05.2021 mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.04.2021 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.
Erkelenz, den 02.07.2021
Der Bürgermeister
gez. Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter
Der Bebauungsplan Nr. XII/3 "In Bellinghoven / Am Liesenfeld", Erkelenz-Bellinghoven, ist gemäß § 10 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 30.06.2021 mit der Begründung als Satzung beschlossen worden.
Erkelenz, den 02.07.2021
Der Bürgermeister
gez. Stephan Muckel

Der Satzungsbeschluss des Rates wurde im Amtsblatt Nr. 16 der Stadt Erkelenz vom 06.08.2021 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. XII/3 "In Bellinghoven / Am Liesenfeld", Erkelenz-Bellinghoven, gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Kraft.
Erkelenz, den 09.08.2021
Der Bürgermeister in Vertretung
gez. Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter
Die Planunterlagen stimmen mit der amtlichen Katasterkarte vom 08.10.2020 überein. Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Erkelenz, den 17.06.2021
gez. Dipl.-Ing.Gerhard Heffer
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

ERK
EL
ENZ

Kohl Erbk
Einbringung

STADT ERKELENZ

Az.: 61 26 02

Bebauungsplan Nr. XII/3

"In Bellinghoven/Am Liesenfeld"

Erkelenz-Bellinghoven

Gemarkung Erkelenz

Flur 30

M 1 : 500