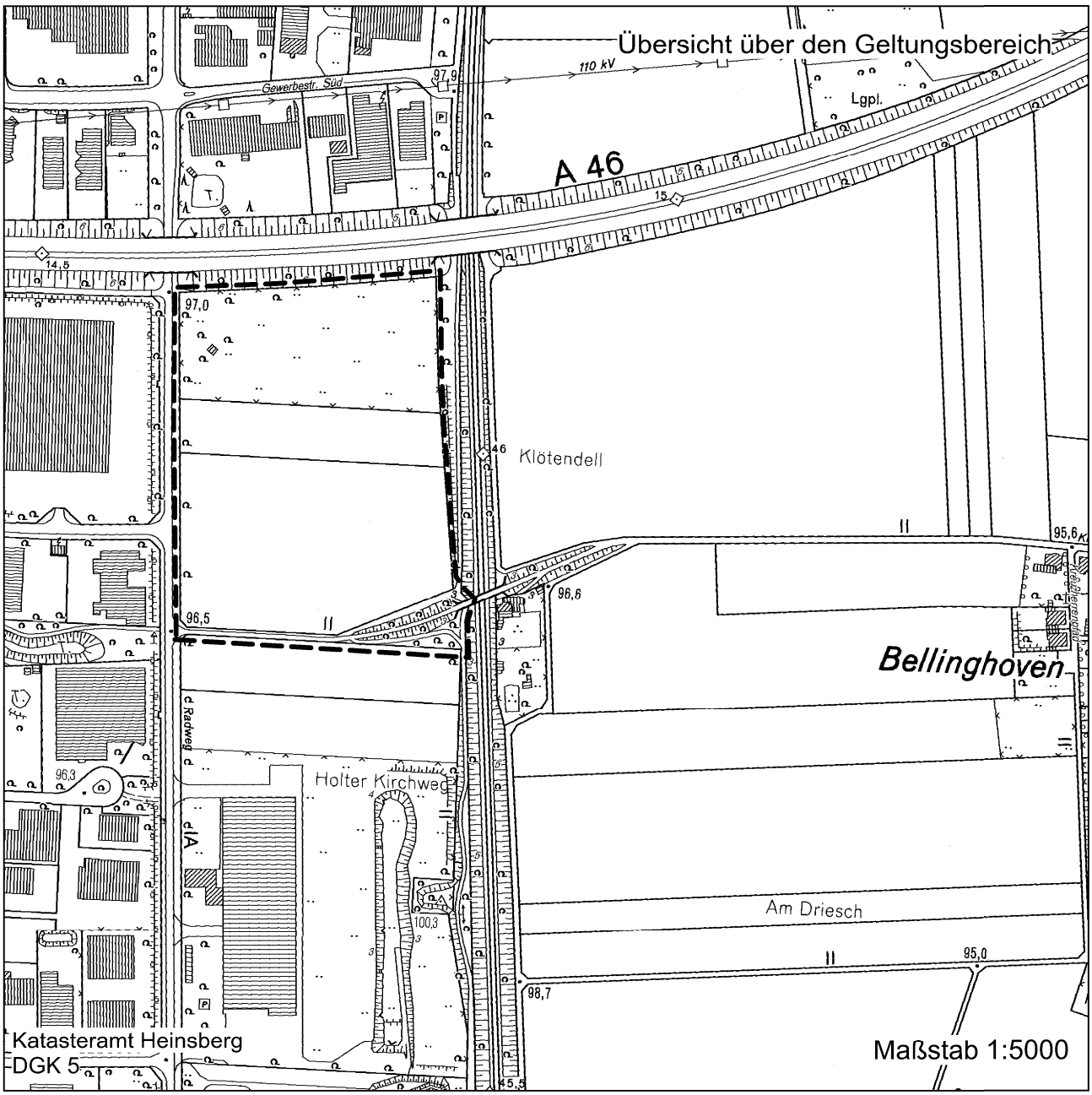
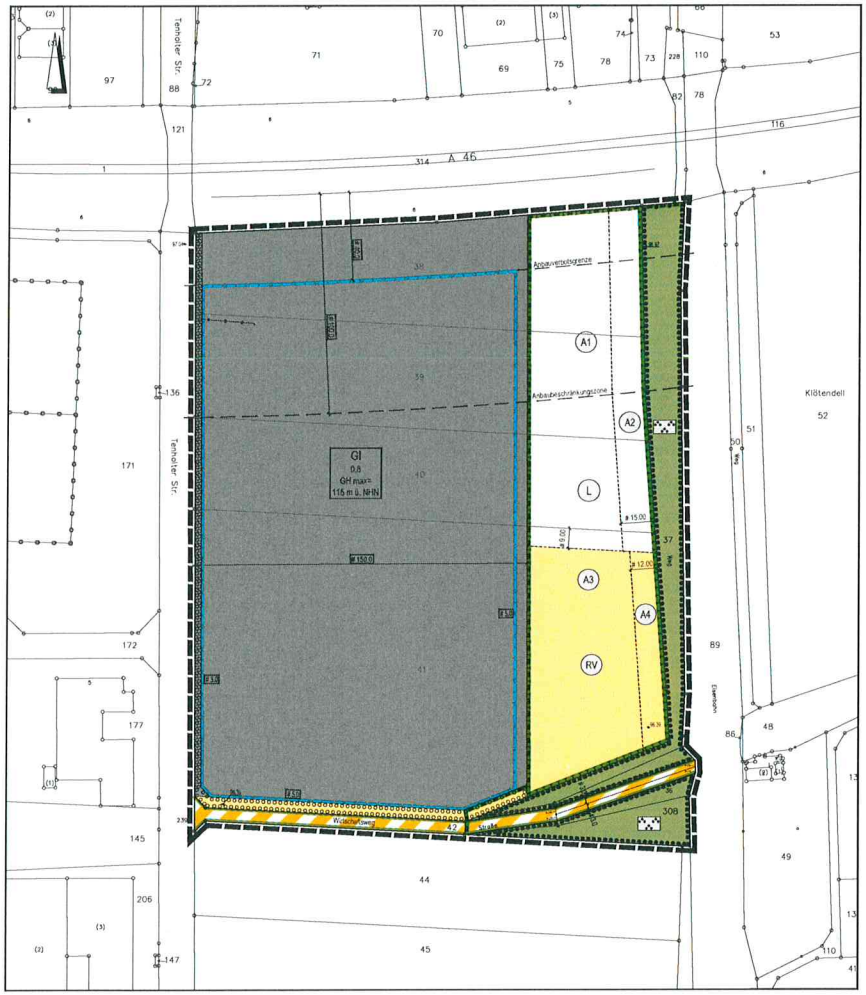
Übersicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. G 02.3/3 "Tenholter Straße/ südl. A46", Erkelenz-Mitte





Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 9 BauNVO

1.1 Industriegebiet gem. § 9 BauNVO

1.2 Tankstellen im Sinne des § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne des § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.4 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Sinne des § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.5 Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher im Sinne des § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.6 Verkaufsflächen von im Industriegebiet zulässigen Betrieben für den Verkauf an Endverbraucher sind ausnahmsweise zulässig, sofern das angegebene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder in Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen steht und die Verkaufsfläche i.S.v. § 9 Abs. 3 BauNVO dem Betrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

1.7 Anlagen und Betriebe der Nr. 1 bis 80 (Abstandsklassen I bis IV) der Abstandsliste 2007 (4. BImSchV. 15.07.2006) der Anlage 1 zum Abstandserlass NRW - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (SMBl. NRW. 283) sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

1.8 Anlagen und Betriebe der Nr. 37 bis 80 (Abstandsklasse IV) der Abstandsliste 2007 (4. BImSchV. 15.07.2006) der Anlage 1 zum Abstandserlass NRW - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (SMBl. NRW. 283) oder Anlagen und Betriebe mit gleichem bzw. ähnlichem Emissionsverhalten sind - bei gutachterlichem Nachweis der Unbedenklichkeit - gem. § 1 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 18 BauNVO

2.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe über NHN bezieht sich auf den höchsten Punkt baulicher Anlagen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe über NHN gilt für die gesamte Gebäudelänge.

2.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise überschritten werden ausschließlich durch

- Nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von 1,50 m
- Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 2,50 m
- Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,50 m

3. **Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, Flächen für Stellplätze und Garagen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

3.1 Für betriebliche Abläufe notwendige Lagerflächen sowie Umfahrten für Rettungsdienste oder notwendige Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.1 Ausgleichsfläche A1

Innerhalb der mit A1 bezeichneten Fläche ist eine artenreiche Mähwiese mit Einzelbäumen zu entwickeln. Für die Mähwiese ist eine arten- und blütenreichen Grünlandsaatmischung (z.B. RSM 8.1 o.ä., regionale Saatgutmischung) zu verwenden. Der Gebrauch von Pflanzenschutzmitteln und Stickstoff-Düngern ist auszuschließen. Eine zweischürige Mahd ist frühestens ab dem 1. Juni durchzuführen.

Innerhalb der mit A1 bezeichneten Fläche sind 7 Einzelbäume (Hochstämme Stieleiche *Quercus robur*, Pflanzqualität gem. Pflanzliste) anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

4.2 Ausgleichsfläche A2

Innerhalb der mit A2 bezeichneten Fläche ist ein 15 m breiter, waldrandartig geschlossener Gehölzstreifen mit Gehölzen 2 und 3 Ordnung sowie Pflanzenqualitäten gem. Pflanzliste (Heister) anzupflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

4.3 Ausgleichsfläche A3

Die Versickerungsanlage zur Sammlung und Versickerung des unbelasteten Niederschlagwassers innerhalb der mit A3 bezeichneten Fläche ist möglichst naturnah auszugestalten. Böschungen sind flach auszuführen (Böschungsneigungen von 1:4). Ein mind. 20 cm Mutterboden-Sandgemisch ist aufzutragen. Die Ansaat hat unter Verwendung heimischer, blütenreicher, krautiger Bepflanzung (z.B. RSM 8.2 o.ä., regionale Saatgutmischung) zu erfolgen. Pflegemaßnahmen sind möglichst extensiv mit max. zweischüriger Mahd durchzuführen.

4.4 Ausgleichsfläche A4

Innerhalb der mit A4 bezeichneten Fläche sind vorhandene Bäume zu erhalten, bzw. die Schädigung vom Bahndamm hineinreichender Baumkronen und Wurzelbereiche zu vermeiden. Die Ansaat hat unter Verwendung heimischer, blütenreicher, krautiger Bepflanzung (z.B. RSM 8.1 o.a., regionale Saatgutmischung) zu erfolgen. Pflegemaßnahmen sind möglichst extensiv mit max. zweischüriger Mahd durchzuführen.

5. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

5.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Reihe von Bäumen und Sträuchern unter Verwendung von Gehölzen 1 bis 3. Ordnung (Heister), alle 10 m ein Hochstamm, Arten und Pflanzenqualität gem. Pflanzliste anzupflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

5.2 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen je Grundstück für maximal zwei Zufahrten auf einer Breite von 8 m je Zufahrt unterbrochen werden.

6. **Maßnahmen und Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

6.1 Bestehende Gehölze innerhalb der festgesetzten Fläche sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind nachzupflanzen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Werbeanlagen

Gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf die Gebäudehöhe nicht überschreiten. Vor der Fassade stehende oder mit Abstand zu dieser montierte Werbeanlagen sowie Fahnenmasten und selbstständige bauliche Anlagen mit dem Zeil der Werbung sind einer unmittelbar auf die Fassade angebrachten Werbeanlage gleichzusetzen.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Anbaubestimmungen entlang der Bundesautobahn A 46

Gem. § 9 Abs. 1, 2 und 6 FStrG

1.1 In den Anbauverbotszonen (40 m bei Autobahnen gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet und Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs gem. § 9 Abs. 1 FStrG nicht durchgeführt werden. Weitergehende bundes- und landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

1.2 In den Baubeschränkungszonen (100 m bei Autobahnen gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) dürfen gem. § 9 Abs. 2 FStrG bauliche Anlagen nur mit Zustimmung der obersten Baubehörde errichtet, erheblich verändert oder anders genutzt werden. Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen der Anschlussstellen und Autobahnkreuze.

1.3 Anlagen der Außenwerbung stehen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke dienenden Ortsdurchfahrten gem. § 9 Abs. 6 FStrG den Hochbauten des § 9 Abs. 1 FStrG und den baulichen Anlagen des § 9 Abs. 2 FStrG gleich.

Hinweise

1. Bodendenkmalschutz

Sollten bei Gründungsarbeiten archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit zu Tage treten, ist gem. der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde oder der LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland -, Außenstelle Eichthal, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Baugrund und Boden

Das Plangebiet liegt vollständig im Einwirkungsbereich des Braunkohlentagebaus Garzweiler II mit Auswirkungen auf das Grundwasser.

Zur Vermeidung überflüssiger Bodenschäden ist Befahren, Baustofflagerungen, etc. auf die zu überbauenden Flächen zu beschränken. Vorhandener Mutterboden ist gem. § 202 BauGB unter Berücksichtigung der DIN 18915 und der DIN 19731A3 zu schützen.

3. Baufeldfreimachung

Die Baufeldfreimachung ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte (Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) außerhalb der Balz- und Fortpflanzungszeiten in der Zeit von Ende August bis Ende Februar durchzuführen.

4. Altlastenverdachtsflächen

Es liegen keine Erkenntnisse über Altlastenverdachtsflächen vor.

5. Kampfmittelbesetigungsdienst

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet mit ehemals vermehrten Kampfhandlungen und einem konkreten Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbesetigungsdienst (KBD) hat die konkreten Verdachtsflächen und die überbaubaren Flächen überprüft und punktuell geräumt. Trotzdem kann das Vorhandensein von Kampfmitteln 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.

Grundsätzlich sind im Falle eines Kampfmittelfundes die Bauarbeiten einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbesetigungsdienst (Bezirksregierung Düsseldorf (KBD), Mündelheimer Weg 51, 40472 Düsseldorf, Tel. 0211/4750, Fax 0211/4759075 oder Email: poststelle@brd.nrw.de) und die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

6. Technische Infrastruktur

Im Vorfeld von Aufgrabungsarbeiten im Bereich bestehender Leitungen ist eine Leitungsauskunft der NEW Netz GmbH einzuholen. Neben der im Plan dargestellten Leitung befinden sich weitere Leitungen im Bereich öffentlicher Flächen.

Pflanzliste

Gehölze 1. Ordnung (Großbäume)

Rotbuche *Fagus sylvatica*
Stiel-Eiche *Quercus robur*
Winterlinde *Tilia cordata*
Vogel-Kirsche *Prunus avium*
Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus*

Gehölze 2. Ordnung (Bäume mittlerer Größe)

Hainbuche *Carpinus betulus*
Salweide *Salix caprea*
Eberesche *Sorbus aucuparia*
Feld-Ahorn *Acer campestre*

Gehölze 3. Ordnung (Kleinbäume, Sträucher)

Hasel *Corylus avellana*
Weißdorn *Crataegus monogyna*
Rotdorn *Crataegus laevigata*
Hundsrose *Rosa canina*
Schlehe *Prunus spinosa*
Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*
Kornelkirsche *Cornus mas*
Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*
Gewöhnlicher Schneeball *Viburnum opulus*

Pflanzqualität Gehölze (Mindestqualität)

Obstbäume, sonstige Hochstämme: 3xv, StU mind. 10 cm
Sonstige Gehölze: Heister 2xv, Höhe mind. 100 cm, Pflanzabstand max. 50 cm

Grünflächen

Blütenreiche Grünlandmischungen (Regiosaatgut)
z.B. RSM 8.1 (für Standorte ohne extreme Ausprägung) oder
8.2 (für ausgeprägte Mager-Standorte)

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 9 BauNVO)

GI — Industriegebiete

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 19 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchtmaß

GH max 115 m ü. NHN — maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter ü. NHN

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

Baugrenze

4. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

5. **Flächen für die Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

RV — Zweckbestimmung: Regenwasserversickerung

6. **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und BauGB)

öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Parkanlage

7. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

A1 — Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 4)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

8. **Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

L — Landschaftsschutzgebiet

Anbauverbotsgrenze bzw. Anbaubeschränkungszone

Hinweis

unterirdische Elektrizitätsleitungen

+0,00 — vorhandene Geländehöhen in Meter über NHN

Rechtsbasis:
Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung) vom 01.03.2000 (GV. NM. S. 256) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Zu diesem Bebauungsplan gehören eine Begründung mit Umweltbericht und Landschaftspflegerischem Fachbeitrag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am ..... gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen, den Bebauungsplan Nr. G 02.3/3 "Tenholter Straße / südl. A 46", Erkelenz-Mitte aufzustellen.

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

Erkelenz, den .....

Ausschussvorsitzende

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. 4 Abs. 1 Baugesetzbuch am ..... schriftlich gebeten, zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. G 02.3/3 "Tenholter Straße / südl. A 46", Erkelenz-Mitte Stellung zu nehmen.

Erkelenz, den .....

Der Bürgermeister
in Vertretung

Technischer Beigeordneter

Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ..... der Stadt Erkelenz vom ..... erfolgte am ..... die öffentliche Darlegung der mit dem Bebauungsplan Nr. G 02.3/3 "Tenholter Straße / südl. A 46", Erkelenz-Mitte verfolgten Planziele § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch.

Erkelenz, den .....

Der Bürgermeister
in Vertretung

Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. G 02.3/3 "Tenholter Straße / südl. A 46", Erkelenz-Mitte mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen.

Erkelenz, den .....

Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. G 02.3/3 "Tenholter Straße / südl. A 46", Erkelenz-Mitte 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 ausgelegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den .....

Der Bürgermeister
in Vertretung

Technischer Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. G 02.3/3 "Tenholter Straße / südl. A 46", Erkelenz-Mitte ist gemäß § 10 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am ..... mit der Begründung als Satzung beschlossen worden.

Erkelenz, den .....

Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates wurde im Amtsblatt Nr. ..... der Stadt Erkelenz vom ..... öffentlich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. G 02.3/3 "Tenholter Straße / südl. A 46", Erkelenz-Mitte gemäß 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Kraft.

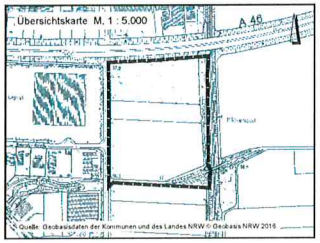
Erkelenz, den .....

Der Bürgermeister

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

..... den .....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2016

STADT ERKELENZ

Az.: 612602

Vorentwurf Bebauungsplan Nr. G 02.3/3
"Tenholter Straße / südl. A 46"
Erkelenz-Mitte

Gemarkung : Erkelenz
Flur 33
M 1 : 1.000 .Ausfertigung
Stand: 09.06.2016