

Übersicht über den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI/1 "Bauxhof", Erkelenz-Mitte



Oerather Mühlenfeld



Rechtsbasis:
Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Fassung.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) in der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Fassung.
Planzonenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Fassung.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 01.03.2000 (GV NM S. 256) in der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Fassung.

Zu diesem Bebauungsplan gehören eine Begründung mit Umweltbericht und folgende Anlagen:
- Lärmtechnische Untersuchung Kramer Schalltechnik, St. Augustin, Bericht Nr. 10.01.03303 vom 19.06.2013
- Antenschuttsrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan VI/1 „Bauhof“, Hermanns Landschaftsarchitektur/Umweltplanung, 22.05.2012

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe hat in seiner Sitzung am 01.03.2016 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. VII/1 „Bauhof“, Erkelenz-Mitte aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 9 der Stadt Erkelenz vom 15.04.2016 öffentlich bekanntgemacht.

Erkelenz, den

Der Bürgermeister
Peter Jansen

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch schriftlich gebeten, zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. VII/1 „Bauhof“, Erkelenz-Mitte, Stellung zu nehmen.

Erkelenz, den

Der Bürgermeister
in Vertretung
Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 9 der Stadt Erkelenz vom 15.04.2016 erfolgte am 26.04.2016 die öffentliche Darlegung der mit der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. VII/1 „Bauhof“, Erkelenz-Mitte verfolgten Pläneziele gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch.

Erkelenz, den

Der Bürgermeister
in Vertretung
Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX beschlossen, die 1. Änderung des Entwurfes des Bebauungsplan Nr. VII/1 „Bauhof“, 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
in Vertretung
Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. VII/1 „Bauhof“, 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 auslegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den

Der Bürgermeister
in Vertretung
Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Der Satzungsbeschluss des Rates wurde im Amtsblatt Nr. ... der Stadt Erkelenz vom ... öffentlich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. VII/1 „Bauhof“, Erkelenz-Mitte gemäß § 19 Abs. 3 Baugesetzbuch in Kraft.

Erkelenz, den

Der Bürgermeister
in Vertretung
Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Die Planunterlagen stimmen mit der amtlichen Katasterkarte vom 26.02.2016 überein.
Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Vorgeprüft

Erkelenz, den

Dipl.-Ing. Gerhard Helfer
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

STADT ERKELENZ
AZ.: 61 26 02

Entwurf
1. Änderung
Bebauungsplan Nr. VI/1
"Bauhof"
Erkelenz-Mitte

Gemarkung Erkelenz
Flur 43
M 1 : 500

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete (WA)**
(gemäß §§ 4 i.V.m. 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)
In den mit WA 1, 2, und 8 festgesetzten Bereichen sind die gemäß §4 Abs. 3 Nr. 1,2,3,4 und 5 Bau NVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes
- Maß der baulichen Nutzung**
(gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauNVO)

Festsetzungstabelle					
	GZ	GRZ	GFZ	HP	Bauweise
WA 1	II	0,4	0,8		o
WA 2	III	0,4	0,8		o
WA 8	III	0,5	1,2	9,50m	o*

* siehe zeichnerische Festsetzungen
- Bezugspunkt (BP)**
Bezugspunkt (BP) für die Bemessung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhe der fertig ausgebauten an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg/Oberkante Verkehrsflächen) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.
- Hochpunkt (HP)**
Der höchste Punkt des Gebäudes ist der Hochpunkt (HP). Als HP gilt die Differenz der Höhe vom BP bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Ausgenommen hiervon sind Kamine, Antennen und Dachaufstiege.
- Fußbodenhöhe Erdgeschoss**
(gemäß § 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO)
In den mit WA 8 festgesetzten Bereich darf die Höhe des Erdgeschossfußbodens bis zu einer Höhe von max. 0,50 m in Bezug auf den BP (s. Punkt 2.1.) überschritten werden.
In den mit WA 1,2 festgesetzten Bereichen darf die Höhe des Erdgeschossfußbodens bis zu einer Höhe von <1,20 m in Bezug auf den BP (s. Punkt 2.1.) überschritten werden.
- Baugrenzen**
(gemäß §23 Abs. 3 BauNVO)
In den im WA 1, 2 und 8 festgesetzten Bereichen ist das Überschreiten der vorderen und hinteren Baugrenze durch Anbauten und untergeordnete Bauteile in einer Tiefe von <1,50 m und einer Breite von <50 % der Fassadenbreite des Hauptbaukörpers ausnahmsweise zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
- Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäude**
(gemäß §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
In dem mit WA 8 festgesetzten Bereich ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen mit 3 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.
- Stellplätze, Carports und Garagen**
Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen
(gemäß §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 BauNVO)
Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Stellplätze und Carports auf den Zufahrten von Einzelgaragen sind zulässig.
- Nebenanlagen**
(gemäß §14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Nebenanlagen zum Zwecke der Tierhaltung sind nur ausnahmsweise zulässig.
Anlagen die der Versorgung des Bebauungsplangebietes dienen sind ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Niederschlagswasser**
(gemäß §9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. §15a LWG)
Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.
- Immissionsschutz**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. DIN 4109)
 - Passive Maßnahmen**
Für Bauvorhaben, die innerhalb der mit gekennzeichneten überbaubaren Flächen errichtet werden, ist für Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen ab dem 1. Obergeschoss ein Schalldämmmaß von R_{w, res}=35 dB gem. DIN 4109 sicherzustellen. Bei Beurteilungspegeln über 45dB(A) zur Nachtzeit wird der Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungsanlagen, zumindest an Schlafräumen, empfohlen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Gestaltung baulicher Anlagen**
 - Fassadengestaltung**
Für die Außenwände von Gebäuden in den mit WA 1, 2 und 8 festgesetzten Bereichen sind Fassadenmaterialien in Kunststoff, Fliesen und Mosaik aus keramischen Materialien sowie mauerwerksimitierende Verkleidungen unzulässig.
 - Dachformen**
In den mit WA 1, 2 und 8 festgesetzten Bereichen sind nur Flachdächer sowie ausnahmsweise Dächer in Form von Pult- und abgerundeten Pultdächern zulässig. Grasdächer und die Installation von Sonnenkollektoren sind zulässig.
- Gestaltung Freiflächen**
 - Vorgärten**
Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Straßenverkehrsfläche zugewandten Gebäudesaukante bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche ausschlaggebend, von welcher die bauliche Anlage erschlossen wird.
Vorgärten dürfen abgesehen von Carports und Stellplätzen sowie Zufahrten und Zuwegungen nicht befestigt oder versiegelt werden und sind gärtnerisch zu gestalten.
 - Einfriedungen**
Einfriedungen im Bereich des Vorgartens sind ausschließlich als lebende Hecke bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
Einfriedungen außerhalb eines Vorgartens, die an Verkehrsfläche oder öffentliche Grünflächen grenzen, sind nur als lebende Hecken auch in Verbindung mit einer transparenten Zuananlage (Maschendrahtzaun oder vergleichbares) bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.
 - Abfallbehälter und Mülltonnen**
Abfallbehälter, Mülltonnen und Mülltonnenbehälter außerhalb von Gebäuden sind derart mit heckenartigen Pflanzungen zu umstellen oder in mit Rank- oder Kletterpflanzen einzugründenden Schränken einzuhäusen, dass sie von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.

III. Nachrichtliche Übernahmen

- Wasserschutz**
Das Plangebiet liegt innerhalb der mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 07.11.2011 zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete Wegberg-Üveekoven und Erkelenz-Mennekrath festgesetzten Wasserschutzzone IIIb.
- Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone**
In den Anbauverbotszonen (20m bei Bundesstraßen), gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichten und Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs gem. §9 (1) FStrG nicht durchgeführt werden. Weitergehende bundes- und landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
In den Beschränkungszonen (40m bei Bundesstraßen), gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen gem. §9 (2) FStrG bauliche Anlagen nur mit Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde errichtet, erheblich verändert oder anders genutzt werden.

IV. Hinweise

- Bodendenkmäler**
Das Plangebiet wurde noch nicht abschließend auf Bodendenkmäler hin untersucht. Das zu Tage treten von Bodendenkmälern bei Erdarbeiten ist daher nicht auszuschließen. Gemäß § 15 und § 16 DSchNGW ist die Stadt Erkelenz, als Untere Denkmalbehörde, beim Auftreten eventueller Funde umgehend zu unterrichten. Der Fundort und das Bodendenkmal sind unverändert zu belassen.
- Grundwasser**
Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlentagebau bedingten Grundwasserbeeinflussung.
- Kampfmittel**
Für die Grundstücke des Plangebietes wurden zum gegenwertigen Zeitpunkt des Planaufstellungsverfahrens keine geophysikalische Untersuchung der Kampfmittelverdachte sowie Überprüfung der zu überbaubaren Flächen durchgeführt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ehemals bebaute Flächen.
Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Ordnungsbehörde, die nachfolgende Polizeieinsatzstelle und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
Weitere Informationen sind auf der Internetseite: www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html zu finden.
- Immissionschutz**
Die Errichtung und der Betrieb von Klima-Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat und werden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionschutz-LAI (www.lai-immissionschutz.de) zu erfolgen.

Legende

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

WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

z.B. II
GRZ z.B. 0,4
GFZ z.B. 0,8

Zahl der Vollgeschosse (GZ) als Höchstmaß
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

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

o
D
H

offene Bauweise
nur Doppelhäuser zulässig
nur Hausgruppen zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen (hier Bundesstraße)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

Fußgängerbereich

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (TGa)
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt-
einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(s. Planungsrechtliche Festsetzungen 8.2)
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

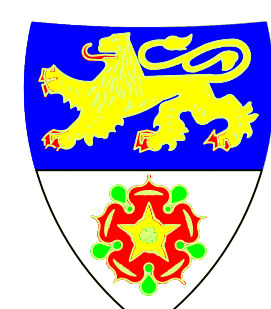
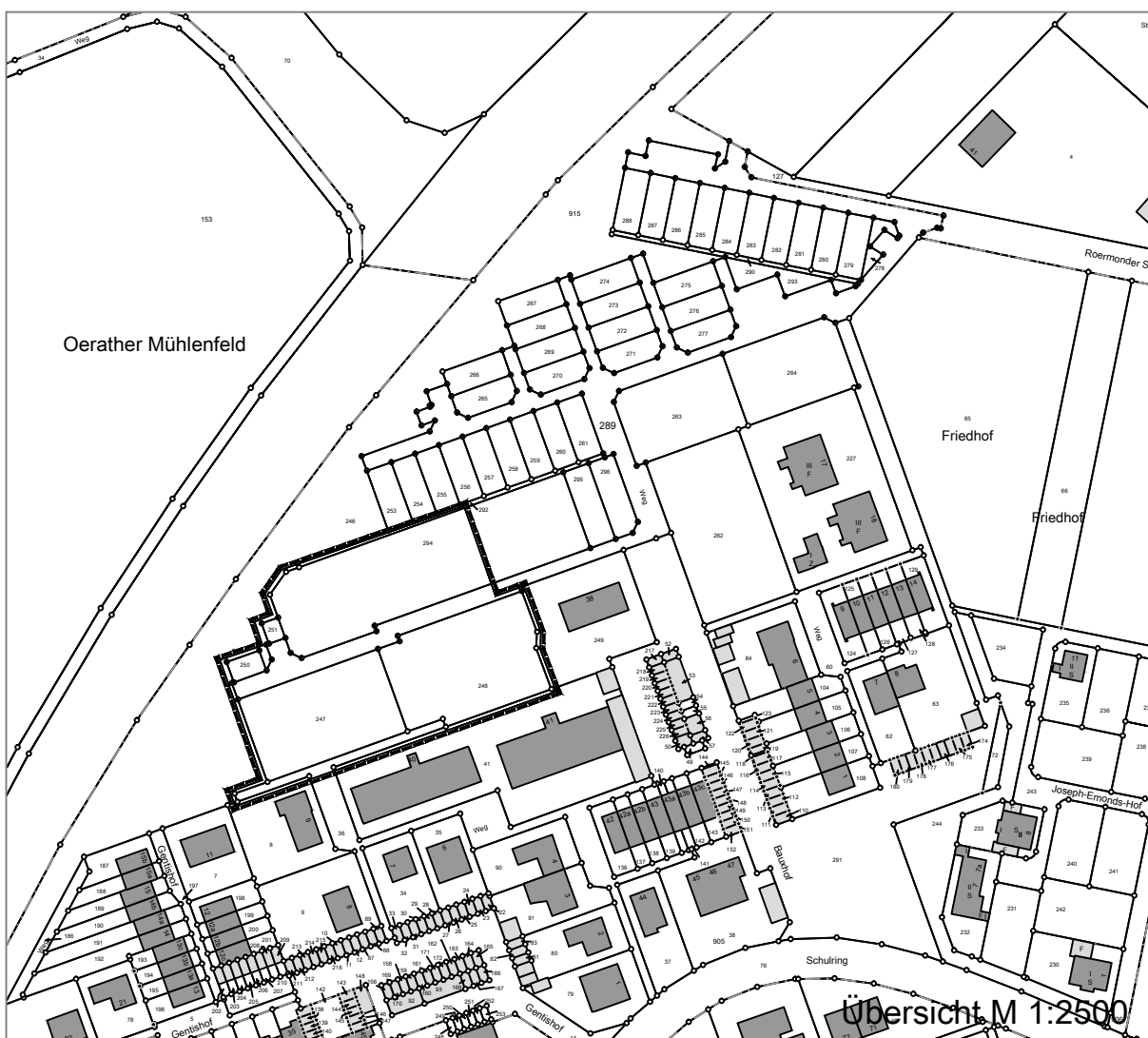
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes
gemäß § 9 Abs.7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten
oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines
Baugebietes
gemäß § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO

vorgeschlagene Grundstücksaufteilung

Anbaubeschränkungszone gem. § 9 FstrG NRW

Städtebauliche Kenndaten	m²	%
Allgemeines Wohngebiet (WA)	5.621	86
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	657	10
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	231	4
Gesamtfläche Plangebiet	6.509	100



STADT ERKELENZ
AZ.: 61 26 02

Entwurf
1. Änderung
Bebauungsplan Nr. VI/1
"Bauhof"
Erkelenz-Mitte