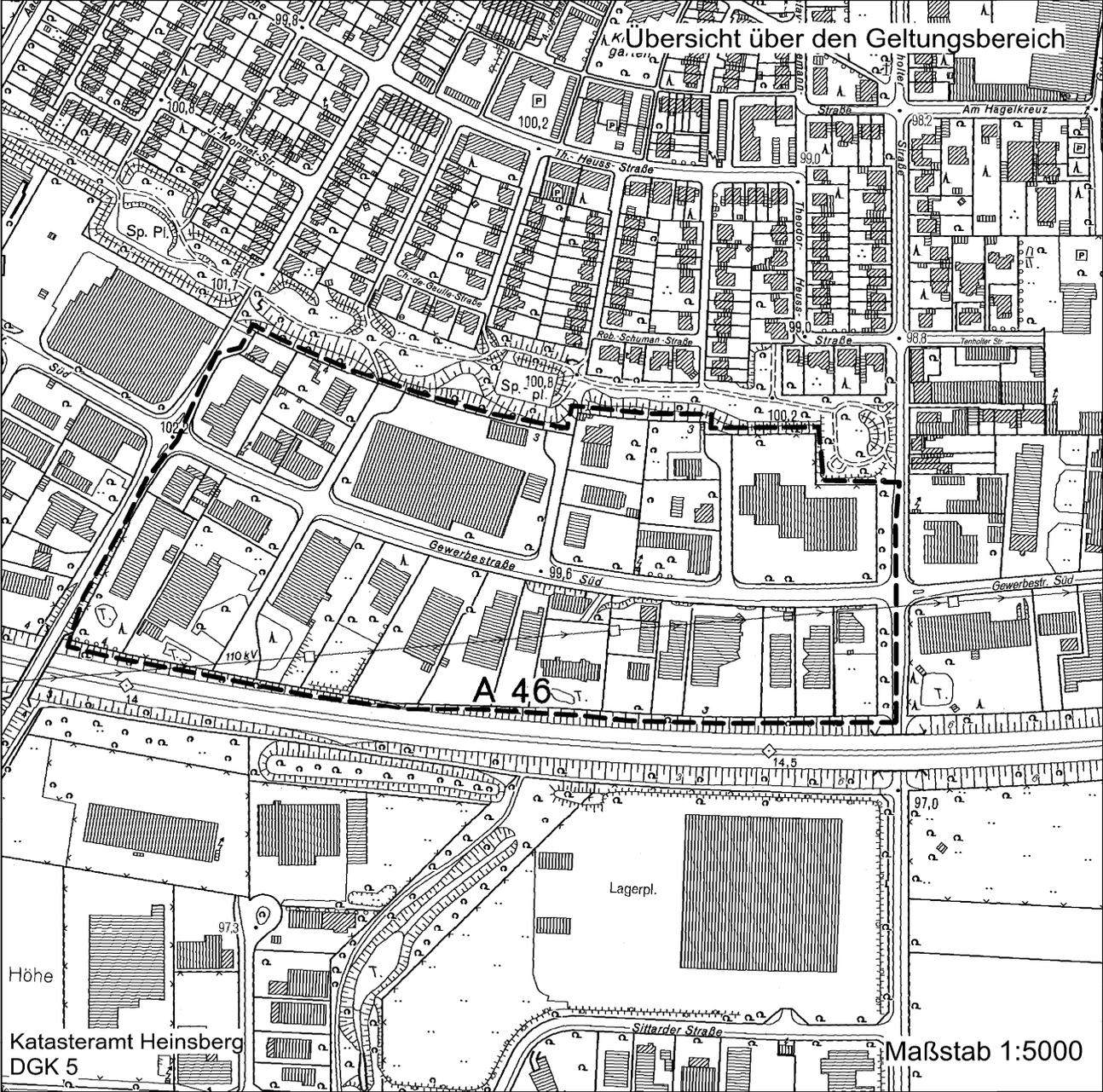
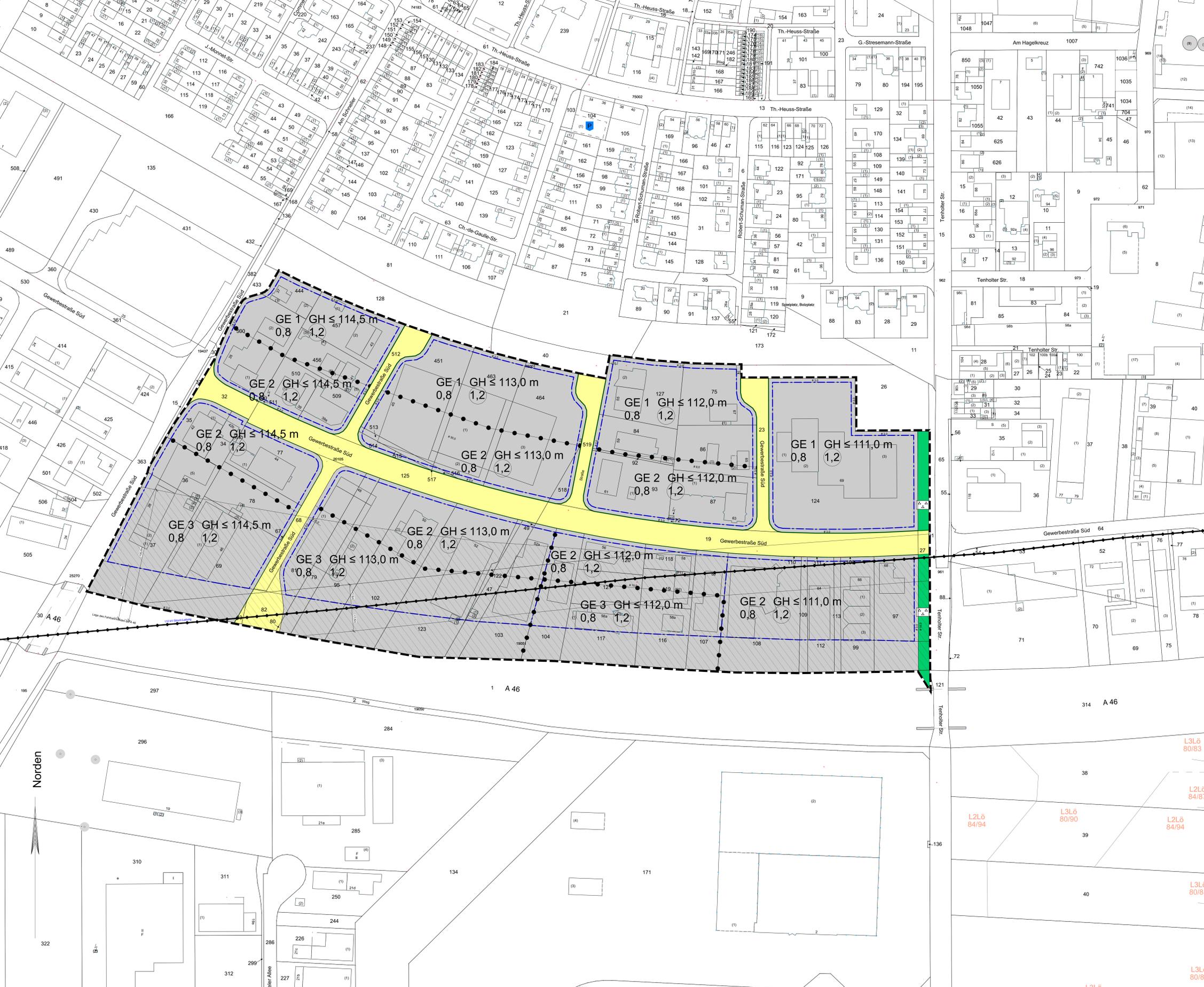






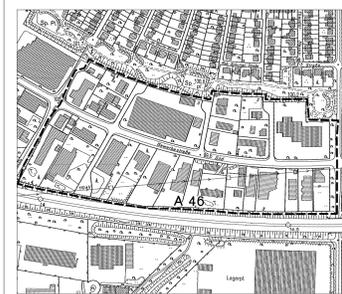
**Übersicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VIII/5  
"Gewerbegebiet Gewerbestraße Süd / Tenholter Straße", Erkelenz-Mitte**





- ### I. Zeichnerische Festsetzungen
- gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZ 90
- Art der baulichen Nutzung**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO  
**GE 1** Gewerbegebiet
  - Maß der baulichen Nutzung**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO  
**0,8** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. 0,8  
**1,2** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, z.B. 1,2
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 bis 23 BauNVO  
--- Baugrenze
  - Verkehrsflächen**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
— Straßenbegrenzungslinie  
■ Verkehrsflächen
  - Grünflächen**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB  
■ Öffentliche Grünfläche  
□ Zweckbestimmung Parkanlage
  - Sonstige Planzeichen**  
■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Darstellungen ohne Normcharakter**  
— Leitung oberirdisch mit Schutzstreifen  
15a Hauptgebäude mit Hausnummer  
— Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten  
— Flurgrenze  
— Böschung  
● 121.32 Höhenpunkt mit Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull (NHN)  
— Bemaßung
- ### II. Planungsrechtliche Festsetzungen
- gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO
- Art der baulichen Nutzung**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
**1.1 Gewerbegebiet 1** gem. § 8 BauNVO  
Im Gewerbegebiet 1 (GE 1) sind gem. § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO nicht zulässig:  
- Anlagen der Nr. 1-221 (Abstandsklassen I - VII) der Abstandsliste gem. RiErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V. 8804/25.1 vom 06.06.2007 (siehe Anlage der Begründung). Ausnahme: s. gem. § 1 Abs. 4 BauNVO Betriebe und Anlagen der nächsthöheren Abstandsklasse oder Betriebe mit gleichem bzw. ähnlichem Emissionsverhalten bei Nachweis der Unbedenklichkeit zulässig.  
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten und Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß Erkelenzer Sortimentsliste (\*), in Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist der Anteil branchenüblicher zentrenrelevanter Randsortimente und nahversorgungsrelevanter Randsortimente gemäß Erkelenzer Sortimentsliste (\*) bis zu einer Größenordnung von max. 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.  
- Sonstige Gewerbebetriebe, sofern es sich um Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z. B. Betriebe mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordelle oder bordellartige Betriebe handelt sowie  
- Einzelhandelsbetriebe als Verkaufsstätten von Ethehygieneartikeln (Sexshops).
  - Gewerbegebiet 2** gem. § 8 BauNVO  
Im Gewerbegebiet 2 (GE 2) sind gem. § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO nicht zulässig:  
- Anlagen der Nr. 1-199 (Abstandsklassen I - VI) der Abstandsliste gem. RiErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V. 8804/25.1 vom 06.06.2007 (siehe Anlage der Begründung). Ausnahme: s. gem. § 1 Abs. 4 BauNVO Betriebe und Anlagen der nächsthöheren Abstandsklasse oder Betriebe mit gleichem bzw. ähnlichem Emissionsverhalten bei Nachweis der Unbedenklichkeit zulässig.  
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten und Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß Erkelenzer Sortimentsliste (\*), in Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist der Anteil branchenüblicher zentrenrelevanter Randsortimente und nahversorgungsrelevanter Randsortimente gemäß Erkelenzer Sortimentsliste (\*) bis zu einer Größenordnung von max. 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.  
- Sonstige Gewerbebetriebe, sofern es sich um Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z. B. Betriebe mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordelle oder bordellartige Betriebe handelt sowie  
- Einzelhandelsbetriebe als Verkaufsstätten von Ethehygieneartikeln (Sexshops).
  - Gewerbegebiet 3 (GE 3)** gem. § 8 BauNVO  
Im Gewerbegebiet 3 (GE 3) sind gem. § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO nicht zulässig:  
- Anlagen der Nr. 1-160 (Abstandsklassen I - VI) der Abstandsliste gem. RiErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V. 8804/25.1 vom 06.06.2007 (siehe Anlage der Begründung). Ausnahme: s. gem. § 1 Abs. 4 BauNVO Betriebe und Anlagen der nächsthöheren Abstandsklasse, oder Betriebe mit gleichem bzw. ähnlichem Emissionsverhalten bei Nachweis der Unbedenklichkeit zulässig.  
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten und Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß Erkelenzer Sortimentsliste (\*), in Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist der Anteil branchenüblicher zentrenrelevanter Randsortimente und nahversorgungsrelevanter Randsortimente gemäß Erkelenzer Sortimentsliste (\*) bis zu einer Größenordnung von max. 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.  
- eigenständige Ladensortimente für diese Randsortimente sind unzulässig.  
- Sonstige Gewerbebetriebe, sofern es sich um Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z. B. Betriebe mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordelle oder bordellartige Betriebe handelt sowie  
- Einzelhandelsbetriebe als Verkaufsstätten von Ethehygieneartikeln (Sexshops).

- ### III. Gestalterische Festsetzungen
- gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 65 BauO NW
- 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 Ziel der Werbung sind einer unmittelbaren auf die Fassade angebrachten Werbeanlage gleichzusetzen.
- ### IV. Nachrichtliche Übernahmen
- Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone
- Innerhalb der definierten 40 m Zone dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStbG)
- Innerhalb der definierten 100 m Zone bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen die Zustimmung der Landesstraßenbehörde. (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStbG)
- Hochspannungsfreileitung einschließlich Schutzstreifen
- Der Bebauungsplan übernimmt eine 110 kV-Hochspannungsfreileitung einschließlich eines 17,3 m Schutzstreifens und stellt diese als Darstellung ohne Normcharakter dar.
- ### IV. Hinweise
- Grundwasser**  
Das Plangebiet liegt im Bereich der durch Braunkohlebergbau bedingten Grundwasserbeeinträchtigung.
  - Ver- und Entsorgung**  
Der Bereich des Plangebietes befindet sich Ver- und Entsorgungsleitungen verschiedener Ver- und Entsorgungsentnahmen. Die jeweiligen Schutzbestimmungen bzw. Schutzanweisungen sind zu beachten.  
Beginn und Ablauf von Baumaßnahmen im Planbereich sind so früh wie möglich den entsprechend betroffenen Ver- und Entsorgungsentnehmern anzuzeigen.
- ### Erkelenzer Sortimentsliste (\*)
- Nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente**
- |   |                |  |
|---|----------------|--|
| Progrewaren, Parfüme- und Kosmetikartikel | Gedruckte      | Hörgeräte                              |
| Genähtes                                  | Nahrungsmittel | Kunstdrucke / Bilder                   |
| Pharmazieartikel, Reformwaren             | Schreibwaren   | Leuchten / Leuchtmittel                |
| Zeitschriften                             | Zeitschriften  | Musikinstrumente und Zubehör           |
| <b>Zentrenrelevante Sortimente</b>        |                | Optik, Augenoptik                      |
| Bekleidung                                |                | Papier, Bürobedarf, Schreibwaren       |
| Bekleidung                                |                | Bandbedarf                             |
| Bier- und Getränke                        |                | Elektronikgeräte                       |
| Bilderrahmen                              |                | Foto                                   |
| Bücher                                    |                | Gärtnen                                |
| Computer und Zubehör                      |                | Geschirrkasten                         |
| Elektronikgeräte                          |                | Glass/Porzellan-Keramik                |
| Elektronikgeräte                          |                | Manufakturbedarf (Kurzwaren/Meterware) |
| Foto                                      |                | Stoffe / Wolle                         |
| Gärtnen                                   |                | Sportbekleidung                        |
| Geschirrkasten                            |                | Sportschuhe                            |
| Glass/Porzellan-Keramik                   |                | Telekommunikation und Zubehör          |
| Manufakturbedarf (Kurzwaren/Meterware)    |                | Tapete (Einzelware)                    |
| Stoffe / Wolle                            |                | Uhren/Schmuck                          |
| Sportbekleidung                           |                | Unterhaltungselektronik und Zubehör    |
| Sportschuhe                               |                | Waffen, Angler- und Jagdbedarf         |
| Telekommunikation und Zubehör             |                | Wäsche/Medienwaren/Bademoden           |
| Tapete (Einzelware)                       |                |  |
| Uhren/Schmuck                             |                |  |
| Unterhaltungselektronik und Zubehör       |                |  |
| Waffen, Angler- und Jagdbedarf            |                |  |
| Wäsche/Medienwaren/Bademoden              |                |  |
- Verkaufsstätten von zulässigen Betrieben innerhalb der Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3**
- Verkaufsstätten von zulässigen Betrieben innerhalb der Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn:
- das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder in Zusammenarbeit mit dem hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen steht und
  - die Verkaufsstellen im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO dem Betrieb zugeordnet und in Grundflächen und Baumassen untergeordnet ist.
- Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO**
- Die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO i.V.m. § 23 BauNVO**
- Stellplätze und Garagen innerhalb der Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Garagen sind wie Garagen zu behandeln.



**Übersicht**

**STADT ERKELENZ**

Bebauungsplan Nr. VIII/5  
"Gewerbegebiet Gewerbestraße Süd/Tenholter Straße"  
Erkelenz-Mitte

Vorentwurf  
Stand: 12.08.2016

Gemarkung Erkelenz  
Flur 26 und 40

Maßstab 1 : 1.000

Northert Post  
Hartmut Welters  
Architekten & Stadtplaner BDA/SRL

Baugesetzbuch vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

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

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

Baurecht für das Land Nordrhein-Westfalen (BauNW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Die Ausschussvorsitzende

gez.: Astrid Wolters

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen, den Bebauungsplan Nr. VIII/5 „Gewerbegebiet Gewerbestraße Süd/Tenholter Straße“, Erkelenz-Mitte aufzustellen.

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

Erkelenz, den

Der Bürgermeister in Vertretung

gez.: Angsar Lurweg  
Technischer Beigeordneter

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch am schriftlich gebeten, zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. VIII/5 „Gewerbegebiet Gewerbestraße Süd/Tenholter Straße“, Erkelenz-Mitte Stellung zu nehmen.

Erkelenz, den

Der Bürgermeister in Vertretung

gez.: Angsar Lurweg  
Technischer Beigeordneter

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. der Stadt Erkelenz vom die öffentliche Darlegung der mit dem Bebauungsplan Nr. VIII/5 „Gewerbegebiet Gewerbestraße Süd/Tenholter Straße“, Erkelenz-Mitte Stellung zu nehmen.

Erkelenz, den

Der Bürgermeister in Vertretung

gez.: Peter Janßen

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. VIII/5 „Gewerbegebiet Gewerbestraße Süd/Tenholter Straße“, Erkelenz-Mitte hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch mit Schreiben vom öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den

Der Bürgermeister in Vertretung

gez.: Angsar Lurweg  
Technischer Beigeordneter

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. VIII/5 „Gewerbegebiet Gewerbestraße Süd/Tenholter Straße“, Erkelenz-Mitte ist gem. § 10 Baugesetzbuch öffentlich auszuliegen.

Erkelenz, den

Der Bürgermeister in Vertretung

gez.: Peter Janßen

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. VIII/5 „Gewerbegebiet Gewerbestraße Süd/Tenholter Straße“, Erkelenz-Mitte ist gem. § 10 Baugesetzbuch öffentlich auszuliegen.

Erkelenz, den

Der Bürgermeister in Vertretung

gez.: Angsar Lurweg  
Technischer Beigeordneter

Die Planunterlagen stimmen mit der amtlichen Karte überein.

Erkelenz, den

Der Bürgermeister in Vertretung

gez.: Peter Janßen

BEARBEITUNG

Northert Post + Hartmut Welters  
Architekten BDA & Stadtplaner SRL  
Andstraße 27  
44135 Dortmund  
Telefon: 0231 - 47 73 48 80  
Telefax: 0231 - 55 44 44  
E-Mail: info@post-welters.de

IM AUFTRAG DER

Stadt Erkelenz  
Planungsamt  
Johannismarkt 17  
41812 Erkelenz  
Telefon: 0231 - 47 73 48 80  
Telefax: 0231 - 55 44 44  
E-Mail: info@erkelenz.de

gez.: Dipl.-Ing. Frank Marake