

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB 1.1. Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 i. V. m. § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3

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

Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs.2 Nr.4 BauGB und §18 Abs.1 BauNVO

2.1. Bezugspunkt (BP)

Bezugspunkt (BP) für die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen, Hochpunkte, Firsthöhen, Traufhöhen und Erdgeschossfußbodenhöhen sind die an das Baugrundstück angrenzenden, in der Verkehrsfläche 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.

2.2. Traufhöhe (TH)

Als Traufhöhe (TH) baulicher Anlagen gilt die Differenz zwischen der Höhe des Bezugspunktes (BP) und dem Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut (s. Festsetzungstabelle).

Als Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes (BP) bis zur oberen Dachkante. Maßgebend ist das eingedeckte Dach (s. Festsetzungstabelle).

2.4 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

Das Überschreiten der hinteren Baugrenzen durch Anbauten und untergeordnete Bauteile ist in einer Tiefe von max. 1,50 m und in einer Breite von max. 50 % der Fassadenbreite des Hauptbaukörpers ausnahmsweise zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

. Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist mit 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 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. Kellergaragen sind unzulässig.

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.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege

und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit A1, A2 und A3 bezeichneten Flächen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft i. S. von §1a Abs. 3 BauGB Innerhalb der mit A1 bezeichneten Fläche ist ein 6-reihiger freiwachsender und wechselnd breiter Gehölzstreifen aus

Anlagen die der Versorgung des Bebauungsplangebietes dienen sind ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren

bodenständigen Bäumen und Strächern anzupflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5m x 2,0m. Die Mindestgröße bei Sträuchern ist 2 x v.,o. B. 60-100cm hoch. Innerhlab der Gehölzstreifen sind je 100qm mindestens 2 Heister 3 x v., m.B 150-175cm hoch zu integrieren.

Die mit A2 bezeichnete Fläche ist mit einer Regelsaatmischung 8.1, 30% Kräuteranteil anzusäen und extensiv zu pflegen. Der Saumstreifen ist 2-mal jährlich zu mähen. Frühester Mahdzeitpunkt ist Mitte Juni.

Innerhalb der mit A3 festgesetzten Fläche ist eine 1-reihige freiwachsende Gehölzreiheaus bodenständigen Sträuchern, Pflanzabstand 2m, zu pflanzen. Die Mindestgröße bei Sträuchern ist 2 x v., o.B 60-100cm hoch. Anpflanzen von Einzelbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb der im Plangebiet zentral gelegenen öffentlichen Grünfläche sind 2 Laubbäume 1. Ordnung sowie ein Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen. Umgrenzend um diese öffentliche Grünfläche ist eine Hecke aus bodenständigen Sträuchern anzupflanzen, die für Zugänge unterbrochen werden darf. Begleitend zu den Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum sind insgesamt 8 Bäume 2.Ordnung zu pflanzen. Im Bereich der beiden Einmündungen ins Plangebiet sind innerhalb der mit A3 bezeichneten Flächen jeweils 2 bodenständige Hochstämme I. Ordnung, STU mind. 18-20cm zu pflanzen.

Die Flächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs.4 BauO NRW

1. Gestaltung baulicher Anlagen

gemäß § 86 Abs.1 Nr. 1 BauO NRW

1.1 Dachformen Dächer sind als allseitig gleichgeneigte Dächer in Form von Sattel-, Walm- und Zeltdächern (mit einer Dachneigung von 25 bis 45 Grad) zulässig. Dächer mit Krüppelwalmdach sind zulässig, wenn die Höhe der Abwalmung in der senkrechten Projektion zur Wand gemessen maximal ein Drittel der Höhe des Giebeldreiecks (Differenz aus First- und Abweichend von Satz 1 und 2 sind Garagen, Carports und Nebenanlagen, die mindestens 3.00m hinter die vordere, der Verkehrsfläche zugewandten Bauflucht des Hauptbaukörpers zurücktreten, auch mit Pult- oder Flachdächern

1.2 Dachaufbauten

Dachgauben und Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von max. 3.00m zulässig. Die Summe ihrer Breite darf einschließlich untergeordneter Bauteile (s. Punkt 1.3) 50 % der Gebäudebreite der

jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Die Höhendifferenz zwischen einer Dachgaube oder eines Dacheinschnittes und dem First darf 1,50m nicht unterschreiten, maßgebend ist das eingedeckte Dach. Der Abstand einer Dachgaube oder eines Dacheinschnittes zur nächstgelegenen Giebelwand (Außenkante) muss mindestens 1,50m betragen. Zwischen einer Dachgaube oder einem Dacheinschnitt und/oder untergeordneten Bauteilen ist ein Abstand von mindestens 1,50m einzuhalten. Dachgauben und Dacheinschnitte, die sich auf demselben Gebäude befinden, sind in einer Ebene anzuordnen. Auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35° sind Dachgauben und Dacheinschnitte unzulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte in zwei Dachebenen sind unzulässig. Straßenseitig orientierte Dacheinschnitte sind

1.3 Untergeordnete Bauteile

Untergeordnete Bauteile, die sich unmittelbar aus der Fassade entwickeln (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser oder Erker) sind bis zu einer Breite von maximal 5,00m zulässig. Die Summe der Breiten der untergeordneten Bauteile (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser oder Erker) darf einschließlich Dachaufbauten 50% der Gebäudebreite der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur nächstgelegenen Giebelwand muss mindestens 1,50m betragen. Dachflächen vor Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusern sind unzulässig. Auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35° sind Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser unzulässig.

1.4 Dachüberstände

Dachüberstände geneigter Dächer sind an der Traufseite einschließlich der Dachrinne in einer Breite von maximal 1,00m zulässig. Maßgebend ist die horizontale Linie senkrecht gemessen von der Außenkante der Außenwand bis zur unteren Abschlusskante des Daches. Bei geneigten Dächern sind am Ortgang Dachüberstände in einer Breite von maximal 0,50m zulässig.

1.5 Dacheindeckungsmaterialien

Dacheindeckungsmaterialien geneigter Dächer sind nur in Form von anthrazitfarbenen bzw. roten bis dunkelbraunen Dachbausteinen zulässig. Stark glänzende Dachbausteine sind unzulässig. Begrünte Dächer, Photovoltaik und solarthermische Anlagen sind zulässig. Abweichend von Satz 1 sind für Dachflächen von Dachaufbauten sowie untergeordnete Bauteilen auch andere Dacheindeckungen zulässig. Dachflächen geneigter Dächer sind in Material, Form und Farbe einheitlich einzudecken.

1.6 Fassadenmaterialien

Für die Fassadenoberflächen der Außenwände von Gebäuden sind ausschließlich zulässig: nicht glänzendes Ziegel- und Klinkermauerwerk in dem der Farbton Rot überwiegt, hiervon abweichende Farbtöne in denen die Farben Braun oder Grau-Anthrazit überwiegen können als Abweichung i.S. § 73 BauO NRW zugelassen Putz in der Farbe Weiß sowie in abgetönten Farben Gelb, Ocker, Rot und Braun.

Naturstein, Zinkblech u.a. in untergeordneten Flächenanteilen bis zu 30% der Fassadenoberflächen als Abweichung i.S. § 73 BauO NRW zugelassen werden. Die Fassadenoberflächen von Garagen und Nebenanlagen sind in Form, Farbe und Material auf den Hauptbaukörper

Für die Außenwände von Gebäuden können Fassadenmaterialen zur Gliederung der Fassade, wie z.B. Holz,

1.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen haben sich in Material, Form und Farbe der Gestaltung der baulichen Anlagen einzufügen. Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sowie anderen Lichteffekten sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss bis maximal Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses und in einer Größe von maximal 2,00m² Ansichtsfläche zulässig. Werbeanlagen sind nur an den der öffentlichen Straßenseite zugewandten Grundstücks- und Gebäudeseite zulässig.

Gestaltung Freiflächen gemäß § 86 Abs.1 Nr. 4 BauO NRW

2.1 Vorgärten Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Straßenverkehrsfläche zugewandten

Gebäudeaußenkante bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche ausschlaggebend, von welcher die bauliche Anlage erschlossen wird. Die Vorgärten sind auf mindestens 30% ihrer Fläche wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und so zu unterhalten.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind im Bereich der Vorgärten ausschließlich als lebende Hecke (Arten s. Pflanzliste Heckenpflanzen) oder Gehölzpflanzungen (Arten s. Pflanzliste Sträucher) bis zu einer Höhe von maximal 1,20m auch in Verbindung mit einem transparenten Zaun (Maschendrahtzaun oder Vergleichbares) zulässig. Einfriedungen außerhalb der Vorgärten, die an öffentliche Verkehrsflächen oder sonstige öffentliche Flächen grenzen, sind ausschließlich als lebende Hecken (Arten s. Pflanzliste Heckenpflanzen) oder Gehölzpflanzung (Arten s. Pflanzliste Sträucher) bis zu einer Höhe von maximal 2,00m, auch in Verbindung mit einem transparenten Zaun (Maschendrahtzaun oder Vergleichbares), zulässig.

2.3 Abfallbehälter und Mülltonnen

Abfallbehälter, Mülltonnen und Mülltonnenbehälter außerhalb von Gebäuden sind derart mit heckenartigen Pflanzungen zu umstellen oder in mit Rank- oder Kletterpflanzen einzugrünenden Schränken einzuhausen, dass sie von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.

III. Hinweise

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohletagebau bedingten Grundwasserbeeinflussung.

Niederschlagswasser Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Der Schmutzwassersammler wird an das bestehende Trennsystem des Baugebietes "In der Schlei" angebunden. Gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Erkelenz besteht ein Anschlusszwang an die Kanalisation.

Das anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser wird ortsnah in Abstimmung mit der zuständigen

Bodendenkmäler

Wasserbehörde in das Schwanenberger Fließ eingeleitet.

Innerhalb des Plangebietes wurde eine Grunderfassung durch das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege zum Bestand an Bodendenkmälern durchgeführt, die keine Hinweise auf archäologische Fundplätze erbrachten.

Die Vorschriften der §§ 15 & 16 DSchG NW bleiben aber hiervon unberührt.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.:02425/9039-0, Fax:02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung der LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) teilt mit Schreiben vom 15.02.2018, Az.: 30 22 00 mit, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und anderen historischen Unterlagen Hinweise auf vermehrte Bodenkampf-handlungen liefern. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben, Schützenloch und Panzergraben). Es wird eine Überprüfung

der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte sowie der konkreten Verdachte empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Gelän-deniveau von 1945 abzuschieben. Z Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten

Eine Untersuchung der Flächen auf Kampfmittel wird während des Bauleitplanverfahrens durchgeführt.

Weitere Informationen sind der Internetseite des Kampfmittebeseitigungsdienstes zu entnehmen.

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 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion



Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16, 17, 18, 19, 20 BauNVO Grundflächenzahl als Höchstmaß

*s. zeichnerische Festsetzungen

z.B. 0,5 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

z.B. TH min. 5,50m Traufhöhe als Mindestmaß Traufhöhe als Höchstmaß z.B. TH max.6,50m z.B. FH max. 11,50m Firsthöhe als Mindestmal

Festsetzungstabelle

	GRZ	GFZ	TH min.	TH max.	FH max.	Bauweise
WA 1	0,3	0,5		4,50m	9,50m	0 <u>A</u>
WA 2	0,5	0,8	5,50m	6,50m	11,50m	o*

Bauweise, Baugrenzen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO

offene Bauweise nur Doppelhäuser zulässig

nur Hausgruppen zulässig

nur Einzelhäuser zulässig

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

P Öffentliche Parkfläche

Verkehrsberuhigter Bereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

Ausbauhöhen in Meter NHN (DHHN 92 HS 170) Grünflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,

zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

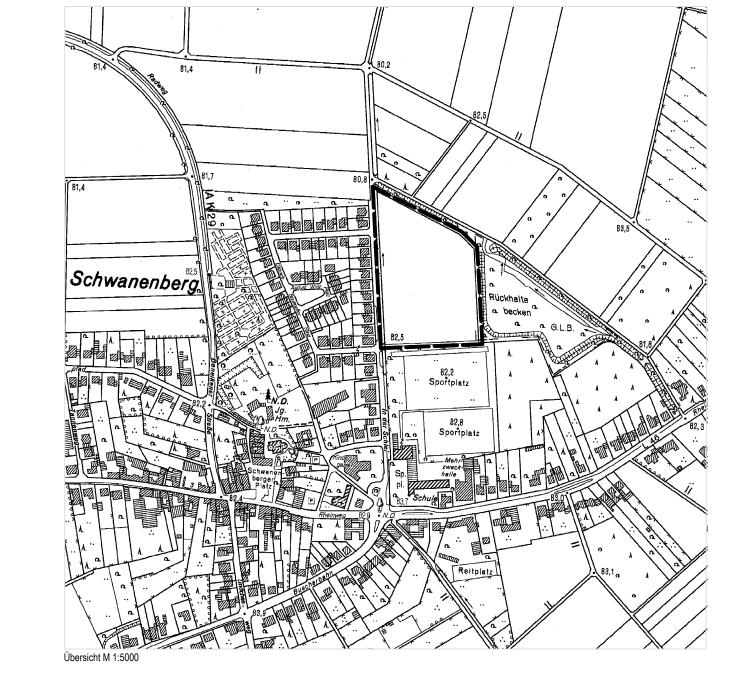
Anpflanzen: Bäume

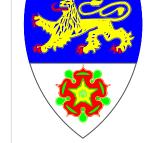
Sonstige Planzeichen

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung





STADT ERKELENZ - ENTWURF -

Gemarkung Schwanenberg Flur 6

M 1:500

Bebauungsplan Nr. 1200.5/1 "In der Schlei Ost" **Erkelenz-Schwanenberg**