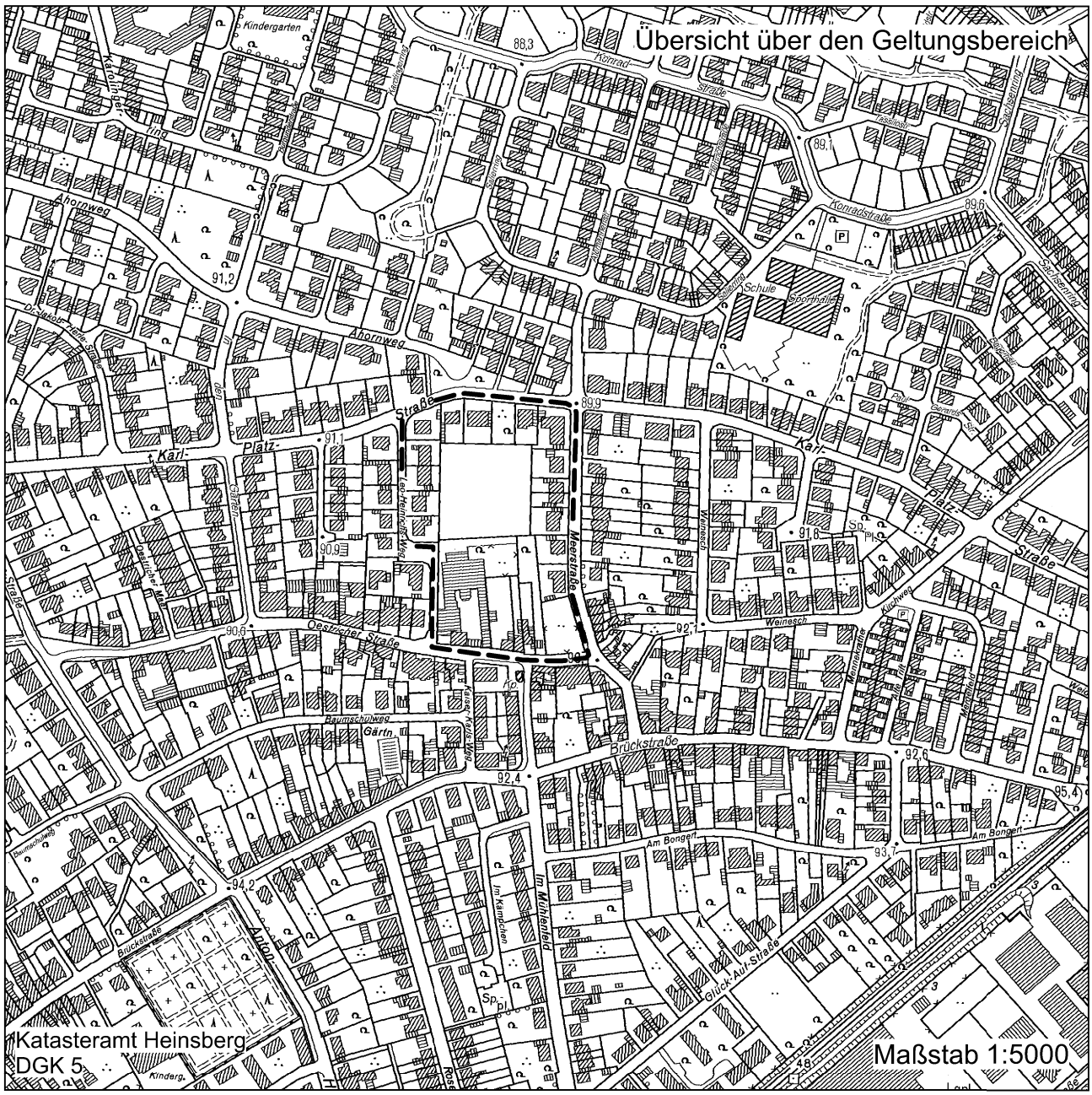
Übersicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.III/8 "Leo-Heinrichs-Weg/ Oestricher Straße", Erkelenz-Mitte



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
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1 Bezugspunkt (BP)
Bezugspunkt (BP) für die Bemaßung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhe der fertig ausgebauten an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg/Oberkante Verkehrsfläche) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.

2.2 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 Dachhaut.

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

2.4 Hochpunkt (HP)
Bei Flachdächern (FD) und Pultdächern (PD) ist der höchste Punkt des Gebäudes der Hochpunkt (HP). Als HP gilt die Differenz der Höhe vom BP bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Ausgenommen hiervon sind Kamine, Antennen und Dachaustiege.

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

2.6 Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO
Die Höhe der baulichen Anlagen sind in der Festsetzungstabelle festgesetzt.
Für das WA 1 sind die Trauf- und Firsthöhe als Höchstmaß festgesetzt.
Für die mit WA 2 und WA 3 festgesetzten Bereiche ist die Traufhöhe als Mindest- und Höchstgrenze festgesetzt und die Firsthöhe als Höchstmaß festgesetzt. Der Hochpunkt (HP) ist als Höchstmaß festgesetzt.

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.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird im WA1 mit 2 Wohnungen festgesetzt.

5. Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO
Garagen, Carports und Stellplätze sind im WA1 außerhalb der dafür festgesetzten Flächen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
Kellergaragen sind unzulässig.
In den mit WA 2 und 3 festgesetzten Bereichen sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

1. Dachformen
Im WA 1 sind allseitig gleich geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walm- und Zeltdächern, Flachdächer mit einem Hochpunkt (HP) von max. 4.00 m sowie ausnahmsweise Pult-und abgerundete Pultdächer (HP 7.00m) zulässig. Dächer mit einem Krüppelwalm sind zulässig, wenn die Höhe der Abwalmung in der senkrechten Projektion zur Wand gemessen maximal 1/3 der Höhe des Giebeldreiecks (= Differenz Firsthöhe - Traufhöhe) beträgt.
Im WA 2 und 3 sind allseitig gleich geneigte Dächer in Form von Sattel dächern zulässig.
Garagen, Carports und Nebenanlagen, die mind. 3,00 m hinter die vordere, der Verkehrsfläche zugewandten Baufluchtlinie des Hauptbaukörpers zurücktreten, sind mit Sattel-, Walm-, Pult- oder Flachdächern zulässig.

2. Dacheindeckungsmaterialien
Die Dachflächen eines Gebäudes sind in Material, Form und Farbe einheitlich einzudecken.
Bei geneigten Dächern sind nur Dachbausteine in Schwarz bis Anthrazit und Rot bis Dunkelbraun als Dacheindeckung zulässig.
Für Dachflächen untergeordneter Bauteile sind ausnahmsweise auch Dacheindeckungen in Kupfer-, Zink- und Aluminiumblech zulässig.
Die Verwendung von glasierten und von stark glänzenden Dachbausteinen ist unzulässig

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 Gebäudeseite nicht überschreiten.
Die 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 (Zwerchgiebel, -häuser, Erker) ist ein Abstand von min. 1,50 m einzuhalten.
Dachgauben, die sich auf ein und demselben Gebäude befinden, sind in einer Ebene anzuordnen.
Auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35° sind Dachgauben unzulässig.
Dachgauben in zwei Dachebenen sind unzulässig.
Straßenseitig orientierte Dacheinschnitte sind 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.
Am Ortgang ist ein Dachüberstand von max. 0,50 m zulässig.

5. Untergeordnete Bauteile
Sich aus der Fassade entwickelnde Dachaufbauten (Zwerchgiebel, -häuser, Erker) sind bis zu einer Breite von max. 5,00 m zulässig.
Die Summe der Breiten der untergeordneten Bauteile (Zwerchgiebel, -häuser, Erker) darf insgesamt 50% der Gebäudebreite der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
Der Abstand zur nächstgelegenen Giebelwand (Außenkante) muss min. 1,50 m betragen.
Auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35° sind Zwerchgiebel, -häuser unzulässig.

6. Fassadengestaltung
Für die Außenwände von Gebäuden sind Fassadenmaterialien in Kunststoff, Fliesen und Mosaik aus keramischen Materialien sowie mauerwerksimitierende Verkleidungen unzulässig.

7. Vorgärten
Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und die der Straßenverkehrsfläche zugewandten Gebäudeaußenkante sowie deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.
Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche ausschlaggebend, von welcher die bauliche Anlage erschlossen wird (Zuwegung/Zufahrt/Eingangsseite).
Die Vorgärten sind, abgesehen von den Flächen für Zuwegungen und Zufahrten unversiegelt zu belassen und gärtnerisch zu gestalten.

8. Einfriedungen
Einfriedungen im Bereich des Vorgartens sind ausschließlich als lebende Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig (Arten siehe Pflanzliste).
Einfriedungen außerhalb des Vorgartens die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind nur als lebende Hecke, auch in Verbindung mit einer transparenten Zaunanlage (Maschendrahtzaun oder Vergleichbares) bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

9. Abfallbehälter und Mülltonnen
Abfallbehälter, Mülltonnen und Mülltonnenbehälter außerhalb von Gebäuden sind derart mit Pflanzen und Gehölzen zu umstellen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.

III. Hinweise

Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser wird über das vorhandene Kanalsystem (Mischsystem) abgeführt

Grundwasser

Kampfmittel
Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und anderen historischen Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Bereich des Plangebietes. Seitens der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) wird eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen.
Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird seitens des KBD um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc.wird seitens des KBD zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
Weitere Informationen sind folgender Internetseite zu entnehmen:
www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp
Grundsätzlich sind im Falle eines Kampfmittelfundes die Bauarbeiten einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Düsseldorf (KBD), Mündelheimer Weg 51, 40472 Düsseldorf, Tel. 0211/4750, Fax 0211/475 90 75 oder Email: poststelle@brd.nrw.de) und 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.

Städtebauliche Kenndaten

Art der Nutzung	m²	%
Allgemeine Wohngebiete (WA) (Bestand)	17.386	76
Allgemeine Wohngebiete (WA) (Neubebauung)	4519	20
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung V	818	3
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung P	49	
Öffentliche Grünfläche	86	1
Gesamtfläche Plangebiet	**22.858**	**100**

Legende

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

WA — **Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO**

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 u. § 17 BauNVO

z.B. II — **Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß**
z.B. 0,4 — **Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß**
0,6 — **Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß**
FH — **Firsthöhe**
TH — **Traufhöhe**

Festsetzungstabelle

	GZ	GRZ	GFZ	TH min.	TH max.	FH max.	HP max.	Bauweise
WA1	I	0,4	—	—	4,50	9,50	FD 4,00 PD 7,00	o E
WA2	II	0,4	0,6	5,50	6,50	11,00	—	—
WA3	II	0,5	0,6	5,50	6,50	11,00	—	—

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

Baugrenze
Baulinie
o — **offenen Bauweise**
E — **nur Einzelhäuser zulässig**

Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V — **Verkehrsberuhigter Bereich**
P — **Öffentliche Parkfläche**

Grünflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

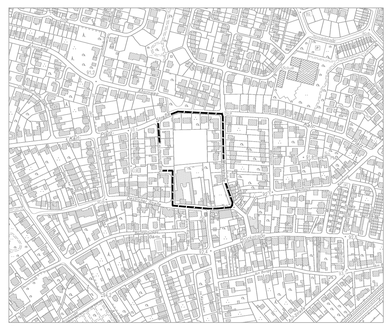
Öffentliche Grünfläche

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

Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB
Firstrichtung des Hauptbaukörpers
vorgeschlagene Grundstücksaufteilung
vorgeschlagener Baumstandort
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Übersicht M 1:5000

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 gehört eine Begründung mit Umweltbericht und Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und folgender Anlage:

- eine Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe I), Haese Büro für Umweltplanung Stolberg, Bericht vom Dezember 2014

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 16.09.2014 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen den Bebauungsplan Nr. III/8 "Leo-Heinrichs-Weg/ Oestricher Straße", Erkelenz-Mitte aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. der Stadt Erkelenz vom öffentlich bekanntgemacht.

Erkelenz, den

Der Bürgermeister

Peter Jansen

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch am schriftlich gebeten, zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/8 "Leo-Heinrichs-Weg/ Oestricher Straße", Erkelenz-Mitte Stellung zu nehmen.

Erkelenz, den

Der Bürgermeister
in Vertretung

Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. der Stadt Erkelenz vom erfolgte am die öffentliche Darlegung der mit dem Bebauungsplan Nr. III/8 "Leo-Heinrichs-Weg/ Oestricher Straße", Erkelenz-Mitte, verfolgten Planziele 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 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/8 "Leo-Heinrichs-Weg/ Oestricher Straße", 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

Peter Jansen

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/8 " Leo-Heinrichs-Weg/ Oestricher Straße", 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

Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. III/8 "Leo-Heinrichs-Weg/ Oestricher Straße", 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

Peter Jansen

Der Satzungsbeschluss des Rates wurde im Amtsblatt Nr. der Stadt Erkelenz vom öffentlich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. III/8 "Leo-Heinrichs-Weg/ Oestricher Straße", Erkelenz-Mitte gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Kraft.

Erkelenz, den

Der Bürgermeister
in Vertretung

Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Die Planunterlagen stimmen mit der amtlichen Katasterkarte vom 11.09.2014 überein.
Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Geprüft

Erkelenz, den

Dipl. Ing. Gerhard Hefter
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

STADT ERKELENZ
Az.: 61 26 02.3/8

-Entwurf-
Bebauungsplan Nr. III/8
"Leo-Heinrichs-Weg/ Oestricher Straße"
Erkelenz-Mitte

Gemarkung Erkelenz
Flur 7

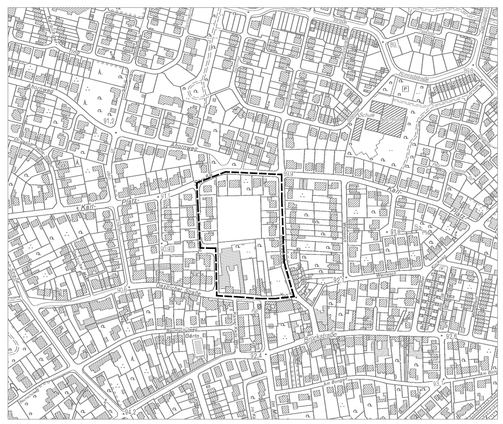
M 1 : 500

Legende:

- Wohngebäude
- Garagen
- private Grünflächen
  Zier- und Nutzgärten
- öffentliche Grünflächen
- Verkehrsfläche
- ST Stellplätze
- Vorgeschlagene Baumstandorte
- Geltungsbereich

Städtebauliche Kenndaten

		m²	%
Wohnbaufläche/ private		4521	82
öffentliche Grünfläche		98	2
Verkehrsfläche		856	16
Plangebiet gesamt		**5475**	**100**
Anzahl der Grundstücke	ca. 10		
Grundstücksgrößen (von/bis)	375-574		



STADT ERKELENZ
Az.: 61 26 02.3/8

-Städtebaulicher Entwurf-
September 2014

Bebauungsplan Nr. III/8
"Leo-Heinrichs-Weg/ Oestricher Straße"
Erkelenz-Mitte

Gemarkung Erkelenz
Flur 7
M 1 : 500