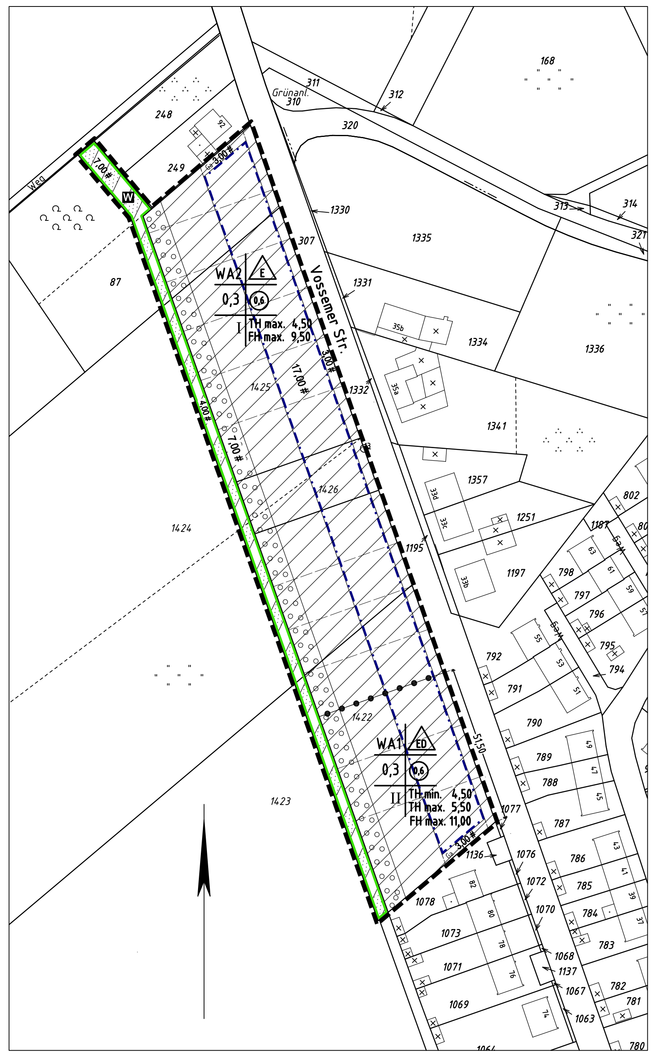


I Planungsrechtliche Festsetzungen

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 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1 **Höhe baulicher Anlagen** gemäß § 16 Abs. 2 Nr.4 und § 18 Abs. 1 BauNVO

2.11 **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.

2.12 **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.

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

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

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen – Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- Das Überschreiten der hinteren Baugrenzen durch Anbauten untergeordneter Bauteile ist in einer Tiefe von max. 1,50 m und in einer Breite von max. 50 % der Fassadenbreite des Hauptbaukörpers gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO 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 mit 2 Wohnungen festgesetzt.

5. Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO
- Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der dafür festgesetzten Flächen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

6. Pflanzgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzflächen sind auf einer Breite von 7,00 m Gehölze in Form einer freiwachsenden Feldhecke anzupflanzen. Unter Beachtung der Grenzabstände und Nutzung hat hier eine Pflanzung mit standortgerechten bodenständigen Sträuchern und Bäumen II. Ordnung zu erfolgen. Die freiwachsende Hecke ist mind. 3-reihig anzulegen. Dabei ist ein Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m einzuhalten. Die Mindestgröße bei Sträuchern ist 2 x v. o.B. 60-100cm. Die freiwachsende Hecke ist aus verschiedenen Arten der unter Pkt. 7 aufgeführten Pflanzliste zusammenzusetzen, wobei jeweils Gruppen aus 3-5 Exemplaren einer Art gebildet werden sollen. Innerhalb der freiwachsenden Hecke ist je Grundstück ein Hochstamm 2. Ordnung bzw. ein Heister zu integrieren.

7. Pflanzliste

Sträucher mittlerer Wuchshöhe und Laubbäume 2. Ordnung (z.B)

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Feldahorn	Acer campestre
Eibeere	Sorbus torminalis	Weißdorn	Crataegus monogyna
Wildapfel	Malus communis	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Vogelkirsche	Prunus avium	Komelkirsche	Cornus mas
Eberesche	Sorbus aucuparia	Faulbaum	Rhamnus frangula
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Haselnuss	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa		
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum	Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprae	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Heckenpflanzen jährl. Rückschnitt (z.B.)

Hainbuche	Carpinus betulus	Rotbuche	Fagus silvatice
Liguster	Ligustrum vulgare	Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris

Obst- und Nussbäume (Hochstämme)

Äpfel (z.B.)	**Birnen (z.B.)**
Rheinischer Bohnapfel	Gellerts Butterbirne
Graue Herbstrenette	Clapps Liebling
Kaiser Wilhelm	**Pflaumen (z.B.)**
Jakob Lebel	Große grüne Reneclaude
Rheinischer Winterrambour	Deutsche Hauszwetsche
Boskop	**Kirschen (z.B.)**
Rote Sternrenette	Knorpelkirsche
Walnuss	Schattenmorelle

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Dachformen
- Es sind nur allseitig gleich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 22° bis 45° 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.
- Garagen, Carports und Nebenanlagen, die mind. 3,00 m hinter die vordere, der Verkehrsfläche zugewandten Baufucht des Hauptbaukörpers zurücktreten, sind mit Sattel-, Walm-, Pult- und 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 stark glänzenden und von glasierten 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 mind. 1,50 m betragen.
- Zwischen Dachgauben und/oder untergeordneten Bauteilen (Zwerchgiebel, -häuser, Erker) ist ein Abstand von min. 1,50 m einzuhalten.
- Auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35° sind Gauben unzulässig.
- Dachgauben, die sich auf ein und demselben Gebäude befinden, sind in einer Ebene anzuordnen.
- Dachgauben in zwei Dachebenen sind unzulässig.
- Straßenseitig orientierte Dacheinschnitte sind unzulässig.

4. Dachüberstände
- Bei geneigten Dächern ist 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) 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 und –häuser unzulässig.

6. Fassadenmaterialien
- Für die Fassadenoberflächen von Außenwänden von Gebäuden sind nur rotes bis rotbraunes Ziegel- und Klinkermauerwerk, weiß geschlämmtes Ziegel- und Klinkermauerwerk im Format bis 2 DF, sowie Putz in den abgetönten Farben weiß, gelb, ocker, rot und braun zulässig.
- Die Fassadenoberflächen von Garagen und Nebenanlagen sind in Form, Farbe und Material auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

7. Vorgärten
- Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Straßenverkehrsfläche zugewandter Gebäudeaußenkante sowie deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.
- Die Vorgärten sind, abgesehen von den Flächen für Zufahrten und Zuwegungen 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. (Beispiele für Arten siehe Pkt. I.7)
- 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. (Beispiele für Arten siehe Pkt. I.7)

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

Grundwasser
Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung. Zum Schutz vor ggf. ansteigendem Grundwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zu berücksichtigen.

Niederschlagswasser
Von einer Versickerung des anfallenden Regenwassers ist auf Grund der zur Versickerung nicht geeigneten Bodenverhältnisse abzusehen. Das Niederschlagswasser von Grundstücken ist über das vorhandene Kanalsystem (Mischsystem) abzuleiten.

Bodendenkmäler
Das Plangebiet wurde nicht systematisch auf Bodendenkmäler untersucht. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus entgeschichtlicher Zeit zu Tage treten. Gem. der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archäologischer Funde die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde oder der LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, umgehend zu unterrichten. Der Fundort und das Bodendenkmal sind unverändert zu belassen.

Kampfmittel
Nach Prüfung durch die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW Rheinland, sind keine Hinweise auf Kampfmittel zu erkennen. Eine Gewähr dafür, dass bei Baumaßnahmen innerhalb des Gebietes keine Kampfmittel zu Tage treten, kann jedoch nicht übernommen werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Nachbarrecht
Auf die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Nordrhein-Westfalen bezüglich der Standorte von Einfriedungen (§ 36 NachbG NRW) und erforderlichen Grenzabstände für bestimmte Bäume, Sträucher, Rebstöcke und Hecken (§§ 41 und 42 NachbG NRW) sowie die Verdopplung der Grenzabstände (§ 43 NachbG NRW) wird hingewiesen.

Legende

Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (2), § 4 BauNVO

WA — Allgemeine Wohngebiete

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

z.B. 0,3 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
z.B. (0,6) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
z.B. TH min. 4,50 — Traufhöhe als Mindestmaß
z.B. TH max. 5,50 — Traufhöhe als Höchstmaß
z.B. FH max. 9,50 — Firsthöhe als Höchstmaß
z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO

E — nur Einzelhäuser zulässig
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
W — Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftsweg

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB

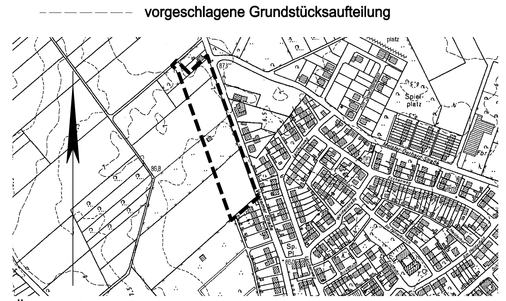
Sonstige Planzeichen
Ga — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

vorgeschlagene Grundstücksaufteilung



Übersicht Maßstab 1:5000

RECHTSGRUNDLAGEN

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

b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung

c) Planzeichenverordnung vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung

d) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung) vom 1. März 2000 (GV NW S. 256) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung einschließlich Umweltbericht.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 28.10.2008 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 0300.1/3 "Vossemer Straße", Erkelenz-Gerderath aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 7 der Stadt Erkelenz vom 27. 03. 2009 öffentlich bekannt gemacht.

Erkelenz, den 16.12.2009

Die Ausschussvorsitzende

Gez.:
Astrid Wolters

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. §4 Abs. 1 Baugesetzbuch am 20.03. 2009 schriftlich gebeten, zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0300.1/3 "Vossemer Straße", Erkelenz-Gerderath Stellung zu nehmen.

Erkelenz, den 17.12.2009

Der Bürgermeister
in Vertretung

Gez.:
Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 7 der Stadt Erkelenz vom 27.03.2009 erfolgte am 07.04.2009 die öffentliche Darlegung der mit dem Bebauungsplan Nr. 0300.1/3 "Vossemer Straße", Erkelenz-Gerderath verfolgten Planziele gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches.

Erkelenz, den 17.12.2009

Der Bürgermeister
in Vertretung

Gez.:
Ansgar Ludwig
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 16. 09. 2009 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0300.1/3 "Vossemer Straße", Erkelenz-Gerderath mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen.

Erkelenz, den 17.12.2009

Der Bürgermeister

Gez.:
Peter Jansen

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0300.1/3 "Vossemer Straße", Erkelenz-Gerderath hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 19 der Stadt Erkelenz vom 18.09. 2009 gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 28. 09. 2009 bis 30. 10. 2009 mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 25. 09 2009 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den 17.12.2009

Der Bürgermeister
in Vertretung

Gez.:
Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. 0300.1/3 "Vossemer Straße", Erkelenz-Gerderath ist gem. § 10 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 16. 12. 2009 mit Begründung als Satzung beschlossen worden.

Erkelenz, den 17.12.2009

Der Bürgermeister

Gez.:
Peter Jansen

Der Satzungsbeschluss des Rates wurde im Amtsblatt Nr. 25 der Stadt Erkelenz vom 18.12 2009 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 0300.1/3 "Vossemer Straße", Erkelenz-Gerderath gem. §10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Kraft.

Erkelenz, den 18.12.2009

Der Bürgermeister
in Vertretung

Gez.:
Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Die Planunterlagen stimmen mit der amtlichen Katasterkarte vom 13. Sept. 2007, ergänzt durch eigene örtliche Aufnahme, überein.

Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Erkelenz, den 14. Dez. 2009

Gez.:
Dipl.-Ing. Frank Maraite
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

BEARBEITUNG

1)
Stadt Erkelenz
Planungsamt
Johannismarkt 17
41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 850
Telefax: 02431 - 85207
E-Mail: info@erkelenz.de

2)
Dipl.-Ing. Frank Maraite
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Beratender Ingenieur
Südpromenade 25
41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 94 67 57
Telefax: 02431 - 97 22 44
E-Mail: info@marate-vermessung.de

STADT ERKELENZ

Az.: 61 26 0300.1/3

Bebauungsplan Nr. 0300.1/3
"Vossemer Straße"
Erkelenz-Gerderath

Gemarkung Gerderath
Flur 13

Maßstab 1:1000

. Ausfertigung