



Städtebauliche Kenndaten		
Art der Nutzung	m²	%
Allgemeine Wohngebiete (WA)	9.916	56
Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung (V)	1614	9
Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung (W)	432	2
Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung (F)	314	2
Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	1.699	10
Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	3.151	18
Öffentliche Grünflächen (gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	536	3
Gesamtfläche	17.662	100

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Reines Wohngebiet (WR)** gemäß § 3 in Verbindung mit § 1 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 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 soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, Gesundheitsbetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Höhe baulicher Anlagen** gemäß § 19 Abs. 2 Nr. 4 und § 10 BauNVO
 - 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 Verkehrsfläche) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.
 - 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.
 - Firsthöhe (FH)**
Als Firsthöhe baulicher Anlagen gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes (BP) bis zur oberen Dachkante. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.
 - Erdgeschossfußbodenhöhe**
Die Erdgeschossfußbodenhöhe des fertigen Fußbodens baulicher Anlagen darf die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um max. 0,50 m überschreiten.
- Baugrenzen** gemäß § 22 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 Hauptkörpers ausnahmsweise zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO
Die Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird mit 2 Wohnungen festgesetzt.
- 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 außerhalb der dafür festgesetzten Flächen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
Kellergaragen sind unzulässig.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmenfläche ist in einem Pflanzabstand von 1,5m x 2,0m eine mindestens 3-reihige Pflanzung vorzusehen. Die Pflanzungen sind aus verschiedenen Arten der in der Planzliste A angeführten Gehölze zusammenzusetzen, wobei jeweils Gruppen aus 3-5 Exemplaren einer Art gebildet werden sollen. Als Grundstock ist ein Hochstamm 2. Ordnung bzw. ein Heister zu integrieren. Die Mindestgröße bei Sträuchern ist 2 x v. o. B. 60-100cm. Die Pflanzqualität für Hochstämme ist mind. 3 x v. m. B. 12-14 cm. Heister sind in einer Pflanzqualität von mind. 2 x v. m. B. 150-175cm zu pflanzen.

Die als Lärmschutzwall zu errichtende Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist als Wildwiese (Standard mit Küdalem RSM 7.1.2) zu entwickeln. Hier ist nur eine extensive Pflege (Mahd 1x jährlich, ab dem 15. Juni des Jahres, je nach Dominanz von Brennessele und Distel) zulässig. Die Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, auf denen ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand errichtet wird, sind standortgerecht einzugrünen.

Planzliste A gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Sträucher mittlerer Wuchshöhe und Laubbäume 2. Ordnung (z.B.)

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Feldahorn	Acer campestre
Wildapfel	Malus communis	Rote Hederlärche	Lonicera xylosteum
Vogelkirsche	Prunus avium	Kornelkirsche	Cornus mas
Eberesche	Sorbus aucuparia	Hänbuche	Carpinus betulus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Hainbuche	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa	Hainbuche	Rosa canina
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum	Wolgäster Schneeball	Viburnum lantana
Salweide	Salix caprea		

Planzliste B gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Heckenpflanzen jährh. Rückschnitt (z.B.)

Röhrichte	Fagus sylvatica	Liguster	Ligustrum vulgare
Hänbuche	Carpinus betulus	Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris
Feld-Ahorn	Acer campestre	Berberis	Berberis

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Dachformen**
Es sind nur alleinig gleich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig. Dächer mit einem Krüppelmaß sind zulässig, wenn die Höhe der Abwahrung in der senkrechten Projektion zur Wand gemessen maximal 1/10 der Höhe des Gebäudes (s= Differenz Firsthöhe - Traufhöhe) beträgt.
Garagen, Carports und Nebenanlagen, die mind. 3,00 m hinter die vordere, der Verkehrsfläche zugewandene Außenkante des Hauptkörpers zurücktreten, sind mit Sattel-, Wal-, Pull- oder Flachdächern zulässig.
- 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.
- Dachaufbauten**
Dachaufbauten 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.

- 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 Ortsgang ist ein Dachüberstand von max. 0,50 m zulässig.
- Untergeordnete Bauteile**
Sich aus der Fassade entwickelnde Dachaufbauten (Zwerggiebel, -häuser, Erker) sind bis zu einer Breite von max. 5,00 m zulässig.
Die Summe der Breiten der untergeordneten Bauteile (Zwerggiebel, -häuser, Erker) darf insgesamt 50% der Gebäudebreite der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
Der Abstand zur nächstgelegenen Gebäudekante (Außenkante) muss min. 1,50 m betragen.
Auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35° sind Zwerggiebel, -häuser unzulässig.
Dachaufbauten in zwei Dachebenen sind unzulässig.
Straßenseitig orientierte Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 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 abgebotenen Farben weiß, gelb, rot und braun zulässig.
Die Fassadenoberflächen von Garagen und Nebenanlagen sind in Form, Farbe und Material auf den Hauptkörper abzustimmen.
- Vorgärten**
Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen der Straßbegrenzungslinie und die der Straßverkehrlinie zugewandten Gebäudeaußenkante sowie deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.
Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche ausschlaggebend, von welcher die bauliche Anlage erschlossen wird (Zugewandte/Eingangsseite).
Die Vorgärten sind, abgesehen von den Flächen für Zugewegungen und Zufahrten unversegelt zu belassen und gärtnerisch zu gestalten.
- Einfriedigungen**
Einfriedigungen im Bereich des Vorgartens sind ausschließlich als lebende Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig (dabei siehe unter Planzliste B).
Einfriedigungen außerhalb des Vorgartens sind als öffentliche Verkehrsflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft oder an einen Wirtschaftsweg grenzen, sind nur als lebende Hecke (Arten siehe unter Planzliste B), auch in Verbindung mit einer transparenten Zaunanlage (Maschendrahtzaun oder Vergleichen) bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.
- 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**
Der Bereich der Planmaßnahme ist von durch Sumpfungsmassnahmen des Braunkohlentagebaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebau, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinträchtigung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmassnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten.
Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.
- Artenschutz**
Zum Schutz einzelner Arten und um deren Tötung oder Verletzung zu vermeiden, wird eine Baufeldreinigung außerhalb der Brutzeit empfohlen. Sollte die Baufeldreinigung in die Vogelbrutzeit fallen, so ist unmittelbar vor dem Eingriff sicherzustellen eine fachlich qualifizierte Untersuchung auf brütende Vogelarten durchzuführen.
- Geruchsmission**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. XII "Verlängerung Zum Königsberg" in Erkelenz-Lövenich ist mit Gerüchen aus landwirtschaftlichen Betrieben zu rechnen. Die nach der Geruchsmissions-Richtlinie geltenden Immissionswerte für Wohngebiete und Dorfgebiete werden eingehalten.
- Bodendenkmäler**
Das Plangebiet wurde nicht systematisch auf Bodendenkmäler untersucht. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse menschlichen und pflanzlichen Lebens aus geschichtlicher Zeit zu Tage treten. Gem. der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW ist beim Auftreten archäologischer Funde die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalschutzbehörde oder der LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - Außenstelle Echtra. Gut. Gutjahr, 51491 Overath, Tel. 022069030-0, Fax 022069030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Kampfmittel**
Für das Plangebiet liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Außerdem existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben). Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten Kampfmittel oder Militäreinrichtungen zutage treten können. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung des Verdachtes sowie der überbaubaren Flächen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf Geländehöhe von 1945 abzusuchen. Diese ausweislich durchzuführen. Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise und in Absprache mit einem Mitarbeiter des KBD mit Baubeginn durchgeführt werden. Weitere Informationen sind folgender Internetseite zu entnehmen: www.brd.nrw.de/ordnung_gelafahrtsverkehr/kampfmittelbeseitigungsserviceindex.html
Grundsätzlich sind im Falle eines Kampfmittelverdachts die Bauarbeiten einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Düsseldorf (KBD), Mühlheimer Weg 51, 40472 Düsseldorf, Tel. 02114750, Fax 0211475 50 75 oder Email: poststelle@brd.nrw.de) und die nächstgelegene Polizeienstelle unverzüglich zu verständigen.
- Nachbarrecht**
Auf die Regelungen des Nachbarrechtsgesetz Nordrhein-Westfalen bezüglich der Standorte von Einfriedigungen (§ 36 NachbarG NRW) und der erforderlichen Grenzabstände für bestimmte Bäume, Sträucher, Rebzweige und Hecken (§§ 41 und 42 NachbarG NRW) sowie die Verstopfung der Grenzabstände (§ 43 NachbarG NRW) wird hingewiesen.

Legende

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

- WR Reines Wohngebiete gem. § 3 BauNVO
- WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 19 Abs. 2 Nr. 4 und § 10 BauNVO

- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- FH Firsthöhe max. 9,50m
- TH Traufhöhe max. 4,50m

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

- Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Wirtschaftsweg

Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- Öffentliche Grünfläche

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
- Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- vorgeschlagene Grundstücksaufteilung



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 (Bauutzungsverordnung) 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 gehören eine Begründung einschließlich Umweltbericht, eine kienenschutzrechtliche Prüfung (Süro für Ökologie & Landschaftsplanung, Helmut Fehr, Stöberg, 18.06.2011) Sachverständigenbüro für Schall und Geruch, Ahnus-Ottensien, 23.08.2012, eine schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 11 02 013/05, KRAMER Schalltechnik GmbH, 06.05.2013) mit den Ergänzungen vom 16.06.2013, 27.06.2013 und 15.11.2013.

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 15.12.2010 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen den Bebauungsplan Nr. XII "Verlängerung Zum Königsberg" aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 10 der Stadt Erkelenz vom 24.05.2013 öffentlich bekanntgemacht.
Erkelenz, den 18.12.2013

Der Bürgermeister
gez. Peter Jansen

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch am 04.06.2013 schriftlich gebeten, zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. XII "Verlängerung Zum Königsberg" Erkelenz-Lövenich Stellung zu nehmen.
Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 10 der Stadt Erkelenz vom 24.05.2013 erfolgte am 04.06.2013 die öffentliche Darlegung der mit dem Bebauungsplan Nr. XII "Verlängerung Zum Königsberg" Erkelenz-Lövenich, verfolgten Planziele gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch.
Erkelenz, den 18.12.2013

Der Bürgermeister
gez. Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 17.07.2013 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. XII "Verlängerung Zum Königsberg", Erkelenz-Lövenich 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 25.07.2013 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.
Erkelenz, den 18.12.2013

Der Bürgermeister
gez. Peter Jansen

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. XII "Verlängerung Zum Königsberg", Erkelenz-Lövenich ist gemäß § 10 Baugesetzbuch vom 19.07.2013 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Sitzung am 18.12.2013 mit der Begründung als Sitzung beschlossen worden.
Erkelenz, den 18.12.2013

Der Bürgermeister
gez. Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Der Satzungsbeschluss des Rates wurde im Amtsblatt Nr. 7 der Stadt Erkelenz vom 28.03.2014 öffentlich bekanntgemacht.
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. XII "Verlängerung Zum Königsberg", Erkelenz-Lövenich gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Kraft.
Erkelenz, den 28.03.2014

Der Bürgermeister
gez. Dipl. Ing. Gerhard Helfer
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Planunterlagen stimmen mit der amtlichen Katasterkarte vom 15.01.2013 überein.
Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Erkelenz, den 17.12.2013

Der Bürgermeister
in Vertretung
gez. Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Barbearbeitung
Stadt Erkelenz
Johanneswall 11
Tel: 02431 5500
E-Mail: info@erkelenz.de

-Planungsamt-
41312 Erkelenz
Tel: 02431 5500
Fax: 02431 55007

Sachbearbeitung
Vanessa Stark
Telefon: 02431 550320
E-Mail: vanessa.stark@erkelenz.de

Fax: 02431 550388
vanessa.stark@erkelenz.de

STADT ERKELENZ
Az.: 61 26 11.12

Bebauungsplan Nr. XII
"Verlängerung Zum Königsberg"
Erkelenz-Lövenich

Gemarkung Lövenich
Flur 13,14 und 36
M 1: 500