

**ERK  
EL  
ENZ**



Echt. Ehrlich. Einzigartig.

**STADT ERKELENZ**  
**Bebauungsplan Nr. 0500.1/2**  
**"Brunnenstraße/Oststraße",**  
**Erkelenz-Granterath**  
AZ.: 61 26 05

**Begründung**  
**Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

Teil 1:  
Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

Teil 2:  
Umweltbericht

**Rechtsbasis:**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zum Zeitpunkt der Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

**Bebauungsplan Nr. 0500.1/2**  
**"Brunnenstraße /Oststraße",**  
**Erkelenz-Granterath**  
AZ.: 61 26 05

**Begründung**

Teil 1:  
Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

Inhalt	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich .....	4
2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich.....	4
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	6
4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen .....	6
5. Verkehrserschließung.....	11
6. Ver- und Entsorgung.....	12
7. Umweltbelange.....	12
8. Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	16
9. Kennzeichnung von Flächen .....	17
10. Hinweise .....	17
11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung.....	17
12. Städtebauliche Kenndaten.....	17
13. Kosten .....	17
14. Anlagen .....	18

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 0500.1/2 „Brunnenstraße - Oststraße“ liegt im Ortsteil Erkelenz-Granterath am östlichen Siedlungsrand zwischen dem bestehenden Wohngebiet „Am Eselsweg“ sowie der Brunnenstraße und der Oststraße. Nordöstlich in einer Entfernung von ca. 250m des Plangebietes befinden sich die ehemalige Grundschule, der Kindergarten und die Kirche. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 21, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 196 der Flur 3, Gemarkung Granterath und eine Teilflächen aus Flurstück Nr. 295 der Flur 4, Gemarkung Granterath und hat eine Größe von ca. 1,2 ha. Die genauen Grenzverläufe des Plangebietes sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## **2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich**

### **2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Der derzeit gültige Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, weist für die Flächen des Plangebietes "Allgemeiner Freiraum und Agrarbereiche" aus. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes, welche im Parallelverfahren mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt wird, erfolgte die Erklärung zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß §34 LPlG mit Verfügung vom 07.02.2019 der Bezirksregierung Köln.

### **2.2 Landschaftsplanung**

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes I/1 „Erkelenzer Börde“ des Kreises Heinsberg. Als allgemeines Entwicklungsziel gibt der Landschaftsplan für das Plangebiet die Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft vor. Dieses Entwicklungsziel umfasst auch den Bereich östlich der Brunnenstraße mit privaten Gärten und Grünflächen. Es setzt sich entlang des Ortsrandes südlich der Oststraße fort und ist ab hier auch in Form eines Landschaftsschutzgebietes konkretisiert. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gibt es aber weder Schutz- noch Gestaltungsfestsetzungen.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes tritt für dessen Geltungsbereich der Landschaftsplan außer Kraft. Dies gilt auch für die unbeplant verbleibenden Grundstücke an der Brunnenstraße, da diese dann von Bebauung umschlossen wären und dadurch den Zusammenhang mit der freien Landschaft verlieren.

### **2.3 Bestehendes Planrecht und Verordnungen sowie Schutzgebiete**

#### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz, der mit der Bekanntmachung vom 01. 09. 2001 wirksam wurde, stellt für den überwiegenden Teil des Plangebietes derzeit „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Westliche Teilflächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren derart geändert, dass die Flächen des Plangebietes des Bebauungsplanes als Wohnbauflächen dargestellt werden. Darüber hinaus werden die östlich an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 0500.1/2 „Brunnenstraße/ Oststraße“ angrenzenden Flurstücke Nr. 85, 36, 37 und 38 (Gemarkung Granterath, Flur 3) von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen geändert. Insgesamt wird eine

Flächengröße von 2,8 ha mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes in Wohnbauflächen dargestellt, so dass ein weiterer Bauabschnitt in der aktuellen Planung berücksichtigt werden soll.

In dem nördlichen Teil des Plangebietes der Flächennutzungsplanänderung wird eine ca. 1,0 ha große Wohnbaufläche entfallen und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Diese Flächen und derzeit noch gewerbliche genutzte Flächen am südlichen Ortsrand stehen für eine wohnbauliche Nutzung im Bedarfszeitraum nicht zur Verfügung.

Bauplanungsrechtlich liegt das rd. 1,2 ha umfassende Plangebiet derzeit im Außenbereich n. § 35 BauGB und wird als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Nördlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. 0500.1/1 „Am Eselsweg“ an, welcher im Oktober 2004 Rechtskraft erlangte. Der Bebauungsplan Nr. 0500.1/1 „Am Eselsweg“ setzt Allgemeine Wohngebiete mit Bereichen mit Einzelhäusern und Einzel- und Doppelhäuser fest mit u.a. Festsetzungen zu der Zahl der Vollgeschossen als Höchstmaß (hier I-II), einer Grundflächenzahl von 0,3 - 0,4, Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß von 3,50m-4,50m und 4,50m-5,50m sowie einer Firsthöhe als Höchstmaß von 8,50m und 10,50m.

Südwestlich grenzt der Bebauungsplan Nr. II-1. Änderung „Oststraße“ an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 0500.1/2 „Brunnenstraße/ Oststraße“ an, welcher im Juni 1985 Rechtskraft erlangte. Der Bebauungsplan setzt Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete mit u.a. einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse von I-II und in Teilbereichen Zahl der Vollgeschosse zwingend II fest. Die Bauweise wird als offene und stellenweise als geschlossene Bauweise festgesetzt. In Teilbereichen entfällt auch eine Festsetzung zur Bauweise.

#### 2.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen

Für den Planbereich liegen außer einer städtebaulichen Vorentwurfsplanung keine weiteren Planungen und Entwicklungskonzepte vor.

#### 2.5 Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Westlich des Plangebietes grenzen an das Flurstück Nr. 78 (Gemarkung Granterath, Flur 3) vier Flurstücke mit Einzel- und Doppelhausbebauung an. Die übrigen westlich angrenzenden Flurstücke sind ausschließlich gärtnerisch genutzt und unbebaut. Nördlich an das Plangebiet grenzt das Wohngebiet „Am Eselsweg“ an welches vollständig mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern bebaut ist. Der Ortskern mit seiner Infrastruktur wie Kirche und Kindergarten, ehemalige Grundschule, Mehrzweck- und Turnhalle liegen in Nähe (ca. 250m) zum Plangebiet.

Es verläuft eine ehemalige Grabenparzelle durch das Plangebiet. Da die Gewässer-eigenschaft des Grabens entfällt wurde ein Aufgebotsverfahren durchgeführt. Der Graben wird rückgebaut und zur Entwässerung nicht mehr benötigt.

### **3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken zur Wohnraumversorgung und örtlichen Entwicklung des Ortsteiles Granterath beabsichtigt. Hierzu werden im aufzustellenden Bebauungsplan "Allgemeine Wohngebiete (WA1-2)" festgesetzt.

Im Jahre 2004 beschloss der Rat der Stadt Erkelenz den Bebauungsplan Nr. 0500.1 „Am Eselsweg“ und im Jahre 2006 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. IV/1 „Am Kreuz“, auf deren Grundlage die Wohnbaulandversorgung im Ortsteil Erkelenz-Granterath in den Folgejahren erfolgte. Insgesamt konnten im Ortsteil Granterath mit diesen Bebauungsplänen rd. 60 Baugrundstücke entwickelt werden. Die beiden Bebauungspläne sind vollständig realisiert.

Im Ortsteil Granterath stehen derzeit keine Grundstücke zur Wohnbebauung zur Verfügung. Trotz vereinzelter Baulücken kann der Bedarf und die Wohnbaulandfrage nicht befriedigt werden.

Flächen für Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung in der Ortslage Granterath bestehen nur in sehr geringem Umfang im Bereich der westlich angrenzenden Brunnenstraße. Diese unbebauten Flächen sind jedoch alle im Privatbesitz und stehen zur allgemeinen Wohnraumversorgung nicht zur Verfügung. Zur Ermöglichung einer Nachverdichtung im Bereich der südlichen Brunnenstraße werden jedoch mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V „Brunnenstraße Süd“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Für den Ortsteil Granterath ist zur allgemeinen Wohnbaulandversorgung die Entwicklung eines weiteren Baugebietes zur Eigenentwicklung des Ortsteiles erforderlich.

Der seit 2001 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz sieht hierfür ca. 4,3 ha Wohnbauflächen vor. Die dargestellten Wohnbauflächenreserven stehen derzeit jedoch für eine Wohnbaulandentwicklung nicht zur Verfügung.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet "Flächen für die Landwirtschaft" und „Wohnbauflächen“ dar. Die Festsetzung eines Wohngebietes für den gesamten Geltungsbereich des Plangebietes erfordert daher die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung Wohnbauflächen. In einer Flächennutzungsplanänderung soll daher der erforderliche Flächentausch für ca. 1,0 ha Wohnbauflächen und einer Neudarstellung von ca. 2,8 ha erfolgen.

### **4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**

#### **4.1 Städtebauliche Konzeption**

Das Plangebiet schließt südlich an das Wohngebiet „Am Eselsweg“ an.

Die städtebauliche Konzeption für den Bebauungsplan sieht in dem geplanten Wohnquartier eine offene max. 1 bis 2 geschossige Bebauung mit freistehender Einzelhaus- und Doppelhausbebauung auf rd. 17 Baugrundstücken vor, die an die bestehende Bebauung des angrenzenden Wohngebietes „Am Eselsweg“ anknüpft.

Die Erschließung erfolgt mit einer Anbindung an die Brunnenstraße. Ausgehend von dieser Anbindung erfolgt die innere Erschließung des geplanten Wohnquartiers.

Die Baugrundstücke sollen mit Erschließung in 2021 voraussichtlich im Jahre 2022 zur Verfügung stehen.

Um die Bodenversiegelungen auf ein Minimum zu begrenzen und eine reduzierte Baudichte an der Ortsrandlage zu erzielen, wird eine mit 0,35 reduzierte Grundflächenzahl für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 (Einzel- und Doppelhäuser auf Grundstücken mit Grundstücksgrößen über 400qm Grundstücksfläche) festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet WA1 wird die GRZ mit 0,4, aufgrund von Grundstücksgrößen unter 400qm Grundstücksfläche als Oberstgrenze gem.§ 17 BauNVO festgesetzt.

Die Verkehrsflächen werden als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und enden in einer kleinen Wendeanlage. Zur Vorbereitung einer möglichen Erweiterung des künftigen Wohngebietes in östlicher Richtung, wird die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich mit einem Stich bis an das angrenzende Flurstück Nr. 85 festgesetzt. Nördlich im Plangebiet wird die Verkehrsfläche (Verkehrsberuhigter Bereich) in einem Fuß- und Radweg (Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg) fortgesetzt, so dass eine Wegeverbindung wie sie auch heute schon durch einen Wirtschaftsweg vorhanden ist, bestehen bleibt.

Die Bauhöhen der Gebäude werden durch die Maximalwerte von Traufhöhen und Firsthöhen festgesetzt. Dabei werden die maximale Traufhöhe mit 4,75 m und die maximale Firsthöhe mit 9,5 m für das WA 1 und WA 2 festgesetzt, so dass rechnerisch eine zweigeschossige Bebauung möglich ist, die Gebäude in ihrer optischen Erscheinung jedoch eingeschossig bleiben.

Zur äußeren Eingrünung des künftigen Ortsrandes, der zunächst die östliche Grenze des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 0500.1/2 „Brunnenstraße/ Oststraße“ darstellen wird, wird durch einen 3,00m breiten Streifen als Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Hier soll die Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke erfolgen.

Südlich im Plangebiet stehen entlang der Oststraße, die die Ortslage Granterath mit der Ortslage Tenholt verbindet eine Reihe großer Alleebäume (Ulmen). Die Ulmen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt innerhalb einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich wird das Anpflanzen von mindestens 5 standortgerechte Laubbäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Zwei der Laubbäume werden zu der textlichen Festsetzung auch zeichnerisch im Bereich der Wendeanlage festgesetzt. Die mindestens 3 weiteren Laubbaumstandorte werden in der Ausführungsplanung festgelegt.

#### 4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient der Bereitstellung von Baugrundstücken zur Wohnraumversorgung und grenzt südlich an das vollständig realisierte Wohngebiet „Am Eselsweg“ an. Für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 0500.1 „Am Eselsweg“ werden Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Festsetzung soll nach Möglichkeit ein ungestörtes Wohnen gewährleisten. Die dem Wohnen nur

ergänzend zu- und untergeordneten Nichtwohnnutzungen, der Versorgung des Gebietes dienenden Nutzungen, wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, gesundheitliche, kulturelle, soziale, und sportliche Zwecke, haben die Priorität der Wohnnutzung zu berücksichtigen. Nach Anzahl, Größe und Auswirkungen dürfen sie nicht die Prägung des Gebietes durch die Wohnnutzung beeinträchtigen.

Nichtwohnnutzungen innerhalb Allgemeiner Wohngebiete (WA) sind gebietsverträglich zu betreiben und die entsprechenden Orientierungs- und Richtwerte der TA Lärm und der entsprechenden Bundes-Immissionsschutz-Verordnung (BImSchV) sind einzuhalten.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind nicht Bestandteile des Bebauungsplanes. Die Ansiedlung der vorgenannten Nutzungen ist mit dem angestrebten städtebaulichen Ziel, einer ruhigen Wohnlage am Rande der Ortslage Granterath nicht vereinbar.

Die Immissionssituation soll in dem vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiet (WA) des Plangebietes so gering wie möglich gehalten werden und das Verkehrsaufkommen, bezogen auf den Ziel- und Quellverkehr, minimal bleiben. Die aufgezählten, unzulässigen Nutzungen sind von der Größe, vom Immissionsverhalten und durch das entstehende Verkehrsaufkommen für die Zielsetzung des Bauleitplanes nicht dienlich.

Auch der Flächenverbrauch der vorgenannten Nutzungen ist mit der Zielsetzung und der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Wohngebietes, mit aufgelockerter Bebauung und kleinteiliger Struktur des Wohneigentums im Plangebiet, nicht vereinbar.

#### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) in den Allgemeinen Wohngebieten bestimmt. Die Festsetzungen beruhen auf dem städtebaulichen Ziel einer der Lage am Ortsrand angepassten Intensität der Grundstücksnutzung und Bebauung. In den Baugebieten in Ortsrandlage soll überwiegend eine geringere Bebauungsdichte und Intensität, als in den Lagen der Ortsmitte erzielt werden. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,35 und einer GFZ von 0,7 für den überwiegenden Teil des Plangebietes (WA 2) wird diesem Ziel entsprochen.

Die Festsetzung zur Erdgeschossfußbodenhöhe ist im Plangebiet einheitlich geregelt und entspricht der orts- und regionaltypischen Bauweise sowie der städtebaulich beabsichtigten Gebäudetypologie mit geringeren Sockelhöhen. Die Erdgeschossfußbodenoberkante des fertigen Fußbodens baulicher Anlagen, darf die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um max. 0,50m überschreiten.

Auf die Festsetzung einer Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Die Gebäude werden in ausreichendem Maße über die Traufhöhen und Firsthöhen bestimmt. Dabei



sind Gebäudeformen zulässig, die zwar nach den gesetzlichen Bestimmungen zweigeschossig sind, aber der Wirkung und dem Aussehen im Straßenbild der eingeschossigen Bauweise "mit ausgebautem Dachgeschoss" zugerechnet werden können.

Der Bezugspunkt legt die Höhe fest, von der aus die Höhe aller baulichen Anlagen des Bebauungsplanes ermittelt wird.

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. Die Trauf- und Firsthöhen stellen sich als Differenz der Höhen dieser und des festgelegten Bezugspunktes dar.

#### 4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB werden die Wohneinheiten pro Wohngebäude in den Wohngebieten beschränkt. Durch diese Festsetzung wird die Einwohnerdichte im Planbereich beeinflusst, da Mehrfamilienhäuser mit den entsprechenden Auswirkungen auf Einwohnerdichte, Ziel- und Quellverkehrsaufkommen und Infrastruktur der Ortslage nicht entstehen können.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes des Bebauungsplanes, der eine aufgelockerte Ortsrandbebauung vorsieht, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit maximal zwei festgesetzt.

#### 4.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Mit Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes in dörflicher Ortsrandlage wird eine offene Bauweise (o) mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Die bauliche Dichte entspricht dem planerischen Grundkonzept einer am Ortsrand gelegenen aufgelockerten Bauweise.

Die festgesetzten Tiefen der überbaubaren Grundstücksflächen von 15m geben der Realisierung von Wohngebäuden in Form von Einzel- und Doppelhäusern ausreichend Raum. Die zulässige Überschreitung der hinteren Baugrenzen durch Anbauten und untergeordnete Bauteile ist auf einer maximalen Breite von 50 % der jeweiligen Fassadenbreite des Hauptbaukörpers und einer Tiefe von maximal 1,50 m beschränkt, um deren untergeordneten Charakter zu unterstreichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Mit der Festsetzung der geometrischen Lage der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Orientierung der Baukörper zu dem öffentlichen Straßenraum hin erreicht mit überwiegend südlich und westlich ausgerichteten Grundstücken.

#### 4.6 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind in den überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht eine freie Stellung der Garagen innerhalb der Baugrenzen und seitlich der Baugrenzen in den dafür festgesetzten Flächen. Die Freihaltung der privaten unbebauten Wohngärten als Ruhebereiche sowie die Vorgartenbereiche als gestalterische Übergangszone von privat zu öffentlich wird hierdurch gewährleistet.

Der öffentliche Stellplatzbedarf innerhalb des Plangebietes wird im öffentlichen Verkehrsraum gedeckt.

4.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

#### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind insgesamt mindestens 5 Laubbäume als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 18cm-20cm anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die offenen Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von > 9m<sup>2</sup> anzulegen und vor Überfahung zu schützen. Zusätzlich zu den auch in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten beiden Laubbäumen sind noch mindestens 3 weitere Laubbäume innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ zu pflanzen.

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzflächen sind in einer Breite von 3,00m Gehölze in Form einer Schnithecke/ freiwachsenden Hecke anzupflanzen. Unter Beachtung der Grenzabstände und Nutzung hat hier eine Pflanzung mit bodenständigen Gehölzen zu erfolgen. Die Hecke ist einreihig anzulegen. Die Mindestgröße bei Sträuchern ist 2 x v. o.B. 60-100cm, bei Schnitheckenware leichte Heister o.B. 80-100cm. Die Hecke/ Schnithecke ist aus Gehölzen der unten aufgeführten Pflanzliste zusammenzusetzen.

Der Vegetationsbestand ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die zukünftige Endhöhe hat mind. 1,50m zu betragen.

#### Regenversickerungsanlage (RVA)

Innerhalb der festgesetzten Flächen der RVA ist ein mindestens 20 cm mächtiges Mutterboden-Sandgemisch aufzutragen. Die Ansaat hat unter Verwendung heimischer, blütenreicher, krautiger Bepflanzung (z.B. RSM 8.2 o.ä., regionale Saatgutmischung) zu erfolgen.

#### Pflanzliste

##### Sträucher mittlere Wuchshöhe

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Rote Heckenkirche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

##### Heckenpflanzen

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>

Kornelkirche

Cornus mas

#### Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden 5 Ulmen (*ulmus hollandica lobel*) zum Erhalt festgesetzt. Bei Abgang eines Baumes ist an gleicher Stelle ein gleichartiger Ersatz, Mindestqualität 3 x v.,m.B., in einem Stammumfang von mindestens 18-20cm zu pflanzen.

#### 4.8 Baugestalterische Festsetzungen

Die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW getroffenen Gestaltungsfestsetzungen sollen sowohl eine Gestaltungsvielfalt in dem Wohngebiet ermöglichen als auch einen Gestaltungsrahmen für ein abgestimmtes Siedlungsbild in der dörflichen Ortsrandlage sichern. Der Gestaltungsrahmen orientiert sich an orts- und regionaltypischen Gestaltungsmerkmalen. Zur Wahrung eines homogenen Gesamtbildes sollen die Festsetzungen zu Fassadenmaterialien, Dachform, Dachmaterialien, Dachaufbauten, Vorgärten und Einfriedungen beitragen. Für die individuelle Gestaltung von Baukörpern und privaten Freiräumen verbleibt hierbei ein breiter Gestaltungsspielraum.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen umfassen

- die Beschränkung von Baustoffen für die Fassaden und für die Dacheindeckung unter Bezugnahme auf regionaltypische Materialien
- die Satteldachform, die Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile unter Berücksichtigung orts- und regionaltypischer Dachformen und der Gliederung von Gebäuden
- die gärtnerische Gestaltung der Vorgärten und die Reglementierung von Maß und Ausführung von Einfriedungen für ein harmonisches offenes Straßenbild und um eine optische Beeinträchtigung des Straßenraumes und Freiraumes zu vermeiden
- den Nachweis des Standortes und die Eingrünung von Abfallbehältern und Containern außerhalb von Gebäuden in vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereichen
- die Regelung von Werbeanlagen in Größe, Form und Standort

#### **5. Verkehrserschließung**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 0500.1/2 „Brunnenstraße/ Oststraße“ wird von der Brunnenstraße aus erschlossen welche über die Straße Im End an die K32 und die B57 angebunden ist.

Die innere Erschließung erfolgt über die von der Brunnenstraße ausgehende in östliche Richtung verlaufende Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“, welche im weiteren Verlauf in östlicher Richtung als Fuß- und Radweg fortgesetzt wird. Zur weiteren Erschließung des Plangebietes verläuft die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ weiter in südliche Richtung und endet in einer Wendeanlage für PKWs. Zur künftigen weiteren Wohnraumversorgung der Ortslage Granterath ist eine Erweiterung des Wohngebietes in östlicher Richtung zur Arrondierung des nordöstlichen Ortsrandes geplant und wird durch eine Verkehrsanbindung an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 0500.1/2 „Brunnenstraße/ Oststraße“ vorbereitet.

Der ruhende Verkehr wie private Garagen, Carports und Stellplätze sind grundsätzlich gemäß dem Bedarf der Hauptnutzung in den Baugebieten auf den privaten

Grundstücksflächen nachzuweisen. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Minimierung des Versiegelungsgrades der privaten Grundstücke sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Die entsprechend der Wohnnutzung erforderlichen öffentlichen Stellplätze werden innerhalb der öffentlichen Mischverkehrsfläche untergebracht.

Das Plangebiet ist durch den Buslinienverkehr an das Busliniennetz des ÖPNV sowie hiermit an den Bahnhof Erkelenz angeschlossen.

## **6. Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Strom, Gas, Wasser**

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Anschlüsse an das Strom-, und Wassernetz werden im Rahmen der Erschließung des Plangebietes durch die örtlichen Versorgungsträger erbracht und gesichert.

### **6.2 Telekommunikation**

Die Versorgung mit Einrichtungen der Telekommunikation erfolgt durch Netzanbieter im Rahmen der Erschließung des Plangebietes.

### **6.3 Abfallentsorgung**

Die Dimensionierung der geplanten Erschließungsstraße berücksichtigt die Anforderungen an die Abfallentsorgung.

### **6.4 Abwasser-/Niederschlagswasserbeseitigung**

Das anfallende Schmutzwasser und das Niederschlagswasser werden über ein Trennsystem abgeleitet. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in Granterath.

Für das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser erfolgt die Entwässerung über die geplante Regenversickerungsanlage (RVA).

Gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Erkelenz besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang für das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser. Es sind alle befestigten Flächen (auch Terrassen, Gartenhäuser usw.) anzuschließen.

## **7. Umweltbelange**

### **7.1 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Durch die Umsetzung der Bauleitplanung werden keine nachteiligen Umweltauswirkungen ausgelöst. Innerhalb des Plangebietes sind gemäß dem Gesetz über die Umweltprüfung (UVPG) keine Vorhaben zulässig, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG bedürfen. Die Kriterien zur Erforderlichkeit einer Vorprüfung sind durch die Unterschreitung der in der Anlage 1 zum UVPG Nr. 18 angegebenen Schwellen- und Prüfwerte nicht erfüllt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung der vorliegenden Bauleitplanung ist nach der Prüfung der gesetzlichen Vorgaben nicht erforderlich.

## 7.2 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und im Umweltbericht bewertet und beschrieben wurden. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Er umfasst die Aussagen aller umweltrelevanten Eingriffe und Auswirkungen, sowie Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen zusammen.

## 7.3 Immissionsschutz

Die geplante Nutzung im Plangebiet verursacht für das bestehende Umfeld keine Emissionen, die einer weitergehenden Betrachtung im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes bedürfen.

Aufgrund der Lage zur freien Landschaft nach Osten und Süden sowie zu den benachbarten Wohnbereichen westlich und nördlich des Plangebietes ist mit schädlichen Umwelteinwirkungen in den geplanten Allgemeinen Wohngebieten nicht zu rechnen

Der plangebietsbezogene An- und Abfahrverkehr aus dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 0500.1/2 „Brunnenstraße/ Oststraße“ auf öffentlichen Verkehrsflächen ist angesichts der nur relativ geringen Verkehrserzeugung weder beurteilungs- noch abwägungsrelevant.

## 7.4 Schutz von Natur und Landschaft

Im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 0500.1/2 "Brunnenstraße/ Oststraße" Erkelenz-Granterath wurde der ökologische Zustand der Fläche, welche durch den Planbereich erfasst wird, vor der Umsetzung der Bauleitplanung erfasst und berechnet und zusätzlich die ökologische Wertigkeit der Flächen nach Umsetzung der Bauleitplanung prognostiziert.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist Teil des Umweltberichtes.

Für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zur Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen wird die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft, Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, NRW, herangezogen und kommt zu folgendem Ergebnis:

Bestand Baugebiet	28.791 Wertpunkte
Planung Baugebiet	16.174 Wertpunkte
Differenz	-12.617

Das im Plangebiet festgestellte ökologische Defizit wird in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des städtischen Ökokontos kompensiert.

## Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0500.1/2 „Brunnenstraße/ Oststraße“ wurden die Belange des Artenschutzes gemäß der Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ der Landesregierung vom 22.12.2010 im Rahmen eines eigenständigen Prüfverfahrens beachtet (Artenschutzprüfung April 2020 Stufe I und II, Diplom-Biologe Ulrich Haese). Es wurde geprüft, ob bei einzelnen Tierarten eine

Betroffenheit anzunehmen ist und ob weitergehende Untersuchungen oder die Durchführung von speziellen Maßnahmen erforderlich sind.

Nach Angaben des zuständigen Landesamtes für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz (LANUV) sind im Bereich der zu Grunde zu legenden topographischen Karte (TK 25 = Messtischblatt) TK 4903 Erkelenz im betroffenen 2. Quadranten insgesamt Vorkommen von 32 besonders geschützten und planungsrelevanten Tierarten bekannt, deren mögliche Betroffenheit zu prüfen war.

Es handelt sich um 4 Fledermausarten sowie um 28 Vogelarten. Bei 22 der 28 Vogelarten kann ein Vorkommen von vornherein aus Plausibilitätsgründen ausgeschlossen werden. Sollten einige dieser Arten in der direkten Umgebung vorkommen, sind bei ihnen negative Auswirkungen durch die Bebauung des Plangebietes nicht zu erwarten (z.B. Star oder Bluthänfling). Dies gilt auch für die Fledermausarten.

Bei zwei Nestern in Bäumen an der Oststraße wurde zu Beginn der Brutzeit im Rahmen der Stufe II der Artenschutzprüfung geklärt, ob hier empfindliche Greifvogel- oder Eulenarten betroffen sein könnten. Dies konnte ausgeschlossen werden. Insbesondere das Vorkommen der nicht selbst zum Nestbau befähigten Waldohreule wurde dazu bei drei nächtlichen Terminen überprüft. Tagsüber waren hier nur Rabenkrähen anwesend.

Außerdem wurde bei den gleichen nächtlichen Terminen untersucht, ob der Steinkauz noch am östlichen Ortsrand von Granterath vorkommt. Dies ist nicht der Fall.

Damit ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0500.1/2 „Brunnenstraße/ Oststraße“, Erkelenz-Granterath nicht damit zu rechnen, dass artenschutzrechtlich problematische Tatbestände eintreten, die der Durchführung des Bebauungsplanes entgegenstehen könnten.

### 7.3 Grundwassersituation, Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Das Plangebiet befindet sich außerdem am Rande eines früheren Einwirkungsbereiches des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

Der Grundwassergleichenplan des Erftverbandes gibt für den Planbereich eine Höhe des Grundwassers von 63-64 GW Gleichen m NHN an.

#### 7.4 Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz, Bundesbodenschutzverordnung und Landesbodenschutzgesetz sind zu beachten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen, es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen zu treffen. Die Böden sind vor Erosion und vor Verdichtung zu schützen, bei Bodenarbeiten ist die DIN 18915 zu beachten. Die Inanspruchnahme von Boden ist durch Festsetzungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf ein unvermeidbares Maß zu reduzieren.

Gemäß § 1a Abs.2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Trotz vereinzelter Baulücken kann der Bedarf und die Wohnbaulandfrage in der Ortslage Granterath nicht befriedigt werden.

Flächen für Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung bestehen aktuell nicht.

Für den Ortsteil Granterath ist daher die Entwicklung eines weiteren Baugebietes zur Eigenentwicklung des Ortsteiles erforderlich.

Die Entwicklung von Wohnbauflächen an dieser Stelle trägt zur Erweiterung des Wohngebietes „Am Eselweg“ bei.

Bodenversiegelungen werden durch die im Bebauungsplan Nr. 0500.1/2 „Brunnenstraße/ Oststraße“ überwiegend getroffene Festsetzung (WA 2 > GRZ 0,35) einer Grundflächenzahl unterhalb der Obergrenzen des § 17 BauNVO auf ein notwendiges Maß reduziert. So wird insgesamt eine reduzierte Dichte an der Ortsrandlage erzielt.

Zur Vermeidung überflüssiger Bodenschäden ist Befahren, Baustoffablagerung etc. auf die zu überbauende Flächen zu beschränken. Vorhandener Mutterboden ist gem. §202 BauGB unter Berücksichtigung der DIN 18915 und der DIN 19731 zu schützen.

#### 7.5 Bodenbelastungen/ Altlasten

Für das Plangebiet sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Informationen über das Vorhandensein von Altlasten bekannt.

#### 7.6 Kampfmittelfunde

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und anderen historischen Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben).

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) untersucht. Im Abschlussbericht vom 02.04.2020 teilt der Kampfmittelbeseitigungsdienst mit, dass die Testsondierung Hinweise auf die eventuelle Existenz von Bombenblindgän-

gern bzw. Kampfmitteln ergaben.

Insgesamt wurden 30 Kampfmittel (u.a. 18 15kg-Brandbomben (a), 1 PzGeschoss <=40mm (d), 1 SprgGeschoss <=95mm (d), 7 SprgGeschosse <=110mm (d), 1 SprgGeschoss <=130mm (d) und 2 SprgGeschosse <=155 (d)) geborgen.

Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann die Mitteilung des KBD nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden.

Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist das Merkblatt für Baugründeingriffe auf der Internetseite des KBD zu beachten.

Weitere Informationen sind der Internetseite

[https://www.brd.nrw.de/ordnung\\_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html](https://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html) zu entnehmen.

#### 7.7 Erdbebengefährdung

Der Geologische Dienst NRW weist auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hin, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 0500.1/2 „Brunnenstraße/Oststraße“ Erkelenz-Granterath ist der Erdbebenzone/ geologischer Untergrundklasse 2/T zuzuordnen.

## 8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland teilte mit, dass auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen sind. Zu beachten ist dabei jedoch, dass die Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist nur eine Prognose möglich.

Auf die Bestimmungen der §§ 15 & 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) wird verwiesen.

Es wird folgender Hinweis in die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 0500.1/2 „Brunnenstraße/ Oststraße“, Erkelenz-Granterath aufgenommen:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02452/9030-199 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und



Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Baudenkmäler existieren nicht im Plangebiet

## 9. Kennzeichnung von Flächen

Zum derzeitigen Verfahrensstand liegen keine Erfordernisse für eine Kennzeichnung von Flächen im Bebauungsplan vor.

## 10. Hinweise

In den Bebauungsplan wurden Hinweise zu Niederschlagswasser, zur Beeinflussung des Grundwassers durch den Braunkohletagebau sowie Bodenbewegungen durch den Grubenwasseranstieg, verursacht durch den ehemaligen Steinkohlenbergbau, zu Kampfmittel, Bodendenkmäler und dem Nachbarrecht aufgenommen.

## 11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung

Zum derzeitigen Kenntnisstand sind bodenordnende Maßnahmen und andere Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung nicht erforderlich.

## 12. Städtebauliche Kenndaten

Städtebauliche Kenndaten

Art der Nutzung	m <sup>2</sup>	%
Allgemeine Wohngebiete (WA 1 GRZ 0,4)	2.011	16
Allgemeine Wohngebiete (WA 2 GRZ 0,35)	6.907	57
(davon Flächen mit Pflanzgebot gem.§ 9Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	(333)	
Verkehrsflächen	282	2
Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung 	1.712	14
Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung 	90	1
Öffentliche Grünflächen	231	2
Fläche für Regenversickerungsanlage RVA	922	8
Gesamtfläche	12.155	100

## 13. Kosten

Die Realisierung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Erschließung wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Erkelenz und der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz GmbH & Co. KG (GEE) sichergestellt.

## **14. Anlagen**

- Artenschutzprüfung (Stufe I+II), Haese Büro für Umweltplanung Stolberg, Bericht vom April 2020

Erkelenz im Februar 2021