

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2
 1.2 Maß der baulichen Nutzung
 1.3 Traufhöhe (TH)
 1.4 Firsthöhe (FH)
 1.5 Erdgeschossfußbodenhöhe
 1.6 Baugrenzen
 1.7 Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
 1.8 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen
 1.9 Nebenanlagen
 1.10 Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 1.11 Regensicherungsanlage (RVA)
 1.12 Erhaltung von Bäumen
 1.13 Pflanzliste
 1.14 Pflichten Straucher mittlere Wuchshöhe
 1.15 Pflichten Heckenpflanzen

Planungsrechtliche Festsetzungen
 Das Plangebiet befindet sich außerdem am Rande eines früheren Erweiterungsbereiches des Steinkehlbergbaus, in dem nach derzeitigen Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grundwasserstandes Hebungen in der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Untergründigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.
Niederschlagswasser
 Die Entlassung des Regenwassers erfolgt im Trennsystem. Gemäß Entwurfsplanung ist der Regenwasserabfluss über eine Regenwasserleitung in die Kanalisation zu führen. Die Einleitung des anfallenden nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers erfolgt in die Regenwasserleitung (RVA).
Bodenkennlinie
 Das Plangebiet wurde nicht auf Bodenkennlinie hin untersucht. Das zu Tage tretende Bodenkennlinie bei Erdarbeiten ist daher nicht auszuschließen.
Kampfmittel
 Luftblätter aus den Jahren 1939-1945 und anderen historischen Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenbearbeitungen und Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Miltärenrichtungen des 2. Weltkrieges (Luftminen).
Nachbarrecht
 Auf die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Nordrhein-Westfalen bezüglich der Standorte von Einflüchlingen (§ 36 Nachbar-NRW) und der erforderlichen Grenzabstände für bestimmte Gebäude, Stäube, Riechstoffe und Hecken (§§ 41 und 42 Nachbar-NRW) sowie die Verpflanzung der Grenzabstände (§ 43 Nachbar-NRW) wird hingewiesen.
Immissionsschutz
 Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des "Leitfadens für die Verbesserung des Schallschutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" der Bundesländer-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz-LA (www.la-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

Legende

Art der baulichen Nutzung
 WA 1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) BauGB

Maß der baulichen Nutzung
 z.B. 0,35 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 z.B. 0,7 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
 z.B. TH max. 4,75m Traufhöhe als Höchstmaß
 z.B. FH max. 9,50m Firsthöhe als Mindestmaß

Bauweise, Baugrenzen
 z.B. offene Bauweise
 Baugrenze Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsfächen
 Straßenverkehrsfächen
 Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberühiger Bereich
 z.B. 0,17 Nummerierte Ausbauhöhen in Meter (NH) (DHN 92 HS 170)

Grünflächen
 Öffentliche Grünflächen

Flächen für Versorgungsanlagen
 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
 Zweckbestimmung: Regenwassersickerlatte- und Versickerungsanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Anpflanzen: Bäume
 Erhaltung: Bäume

Sonstige Pflanzzeichen
 Grenzlinie des räumlichen Geltungsbereiches
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Koordinaten der in der Straßenverkehrsfläche festgesetzten Ausbauhöhen (ETRS89 UTM Zone 32N)

Punktnummer	Rechtswert	Hochwert
1	310555,42	5659409,02
2	310554,97	5659411,99
3	310574,52	5659414,96
4	310584,91	5659418,91
5	310593,62	5659420,89
6	310593,17	5659423,86
7	310606,78	5659421,84
8	310609,27	5659412,16
9	310612,21	5659399,57
10	310616,00	5659389,08
11	310617,49	5659380,20
12	310619,98	5659370,51
13	310622,47	5659360,83
14	310625,23	5659350,11
15	310629,79	5659332,36
16	310624,24	5659327,96
17	310628,47	5659313,39
18	310649,78	5659316,87
19	310648,78	5659320,75
20	310637,35	5659325,05
21	310635,11	5659333,75
22	310633,69	5659339,27
23	310636,92	5659343,20
24	310656,29	5659348,18
25	310654,64	5659354,57
26	310635,27	5659349,59
27	310631,62	5659351,75
28	310628,86	5659362,47
29	310626,37	5659372,15
30	310623,88	5659381,84
31	310621,39	5659391,52
32	310616,90	5659401,21
33	310615,67	5659413,00
34	310613,18	5659423,48

Städtebauliche Kenndaten

Art der Nutzung	m²	%
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 § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	(333)	
Verkehrsfächen	282	2
Verkehrsfächen mit bes. Zweckbestimmung	1.712	14
Verkehrsfächen mit bes. Zweckbestimmung	90	1
Öffentliche Grünflächen	231	2
Fläche für Regenversickerungsanlage RVA	922	8
Gesamtfläche	12.155	100

Rechtsbasis:
 Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bundesgesetzgebung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bauplanes geltenden Fassung.
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3789) in der zum Zeitpunkt der Öffnung des Bauplanes gemäß § 3 (2) BauGB geltenden Fassung.
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanlinie und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bauplanes geltenden Fassung.
 Bauplanung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauplanung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bauplanes geltenden Fassung.
 Zu diesem Bauplan gehört eine Begründung einschließlich Umweltbericht - Artenschutzprüfung Stufe I und II (Hesse Büro für Umweltpflege, März 2019)

Erkelenz, den 22.07.2021
 Der Bürgermeister
 gez. Stephan Muckel

Erkelenz, den 29.07.2021
 Der Bürgermeister in Vertretung
 gez. Ansgar Lurweg
 Technischer Beigeordneter

Erkelenz, den 29.07.2021
 Der Bürgermeister in Vertretung
 gez. Ansgar Lurweg
 Technischer Beigeordneter

Erkelenz, den 22.07.2021
 Der Bürgermeister
 gez. Stephan Muckel

Erkelenz, den 29.07.2021
 Der Bürgermeister
 gez. Ansgar Lurweg
 Technischer Beigeordneter

Erkelenz, den 29.07.2021
 Der Bürgermeister
 gez. Ansgar Lurweg
 Technischer Beigeordneter

Erkelenz, den 22.07.2021
 Der Bürgermeister
 gez. Stephan Muckel

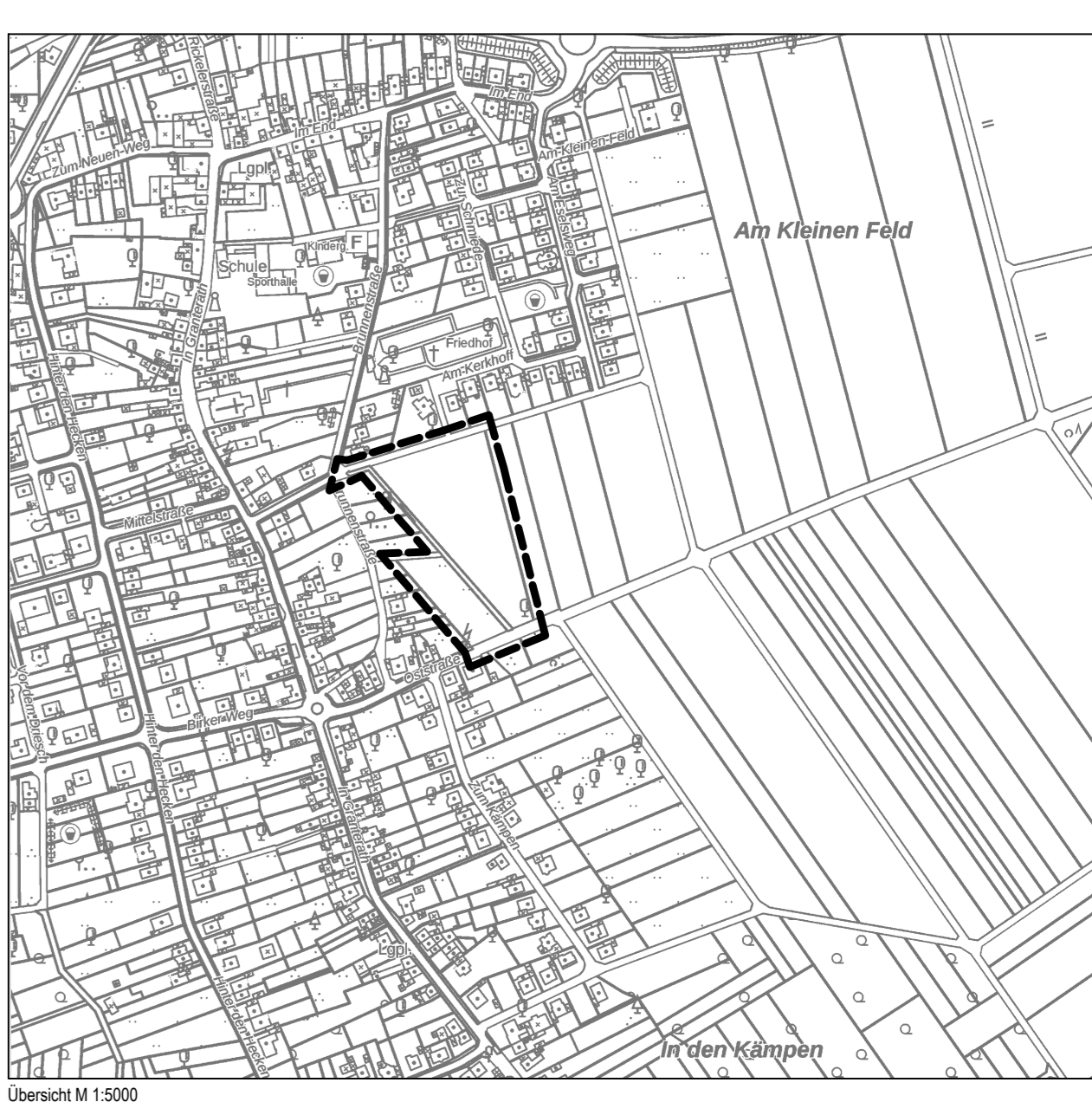
Erkelenz, den 09.08.2021
 Der Bürgermeister in Vertretung
 gez. Ansgar Lurweg
 Technischer Beigeordneter

Erkelenz, den 08.06.2021
 Der Bürgermeister
 gez. Dipl.-Ing. Gerhard Helfer
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

III. Hinweise
Grundwasser
 Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbaus bedingten Grundwassererhebungen betroffen. Die Grundwassererhebungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, 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 betrieblichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten.
 Sowohl im Zuge der Grundwassererhebung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind handreich bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

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

Abschneidbänke und Mülltonnen
 Abschneidbänke, Mülltonnen und Mülltrennebehälter außerhalb von Gebäuden sind damit mit heckenartigen Pflanzungen zu umstellen oder in mit Rank- oder Kletterpflanzen einzugrenzen. Die Abschneidbänke sind dabei von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.



ERKELENZ
 ECHT. ERKLICHT. ERGIPFT.

STADT ERKELENZ
 Az.: 61 26 05

Bebauungsplan Nr. 0500/12
"Brunnenstraße/Oststraße",
Erkelenz-Granterath

Gemarkung Granterath
 Flur 3, 4
 M 1 : 500