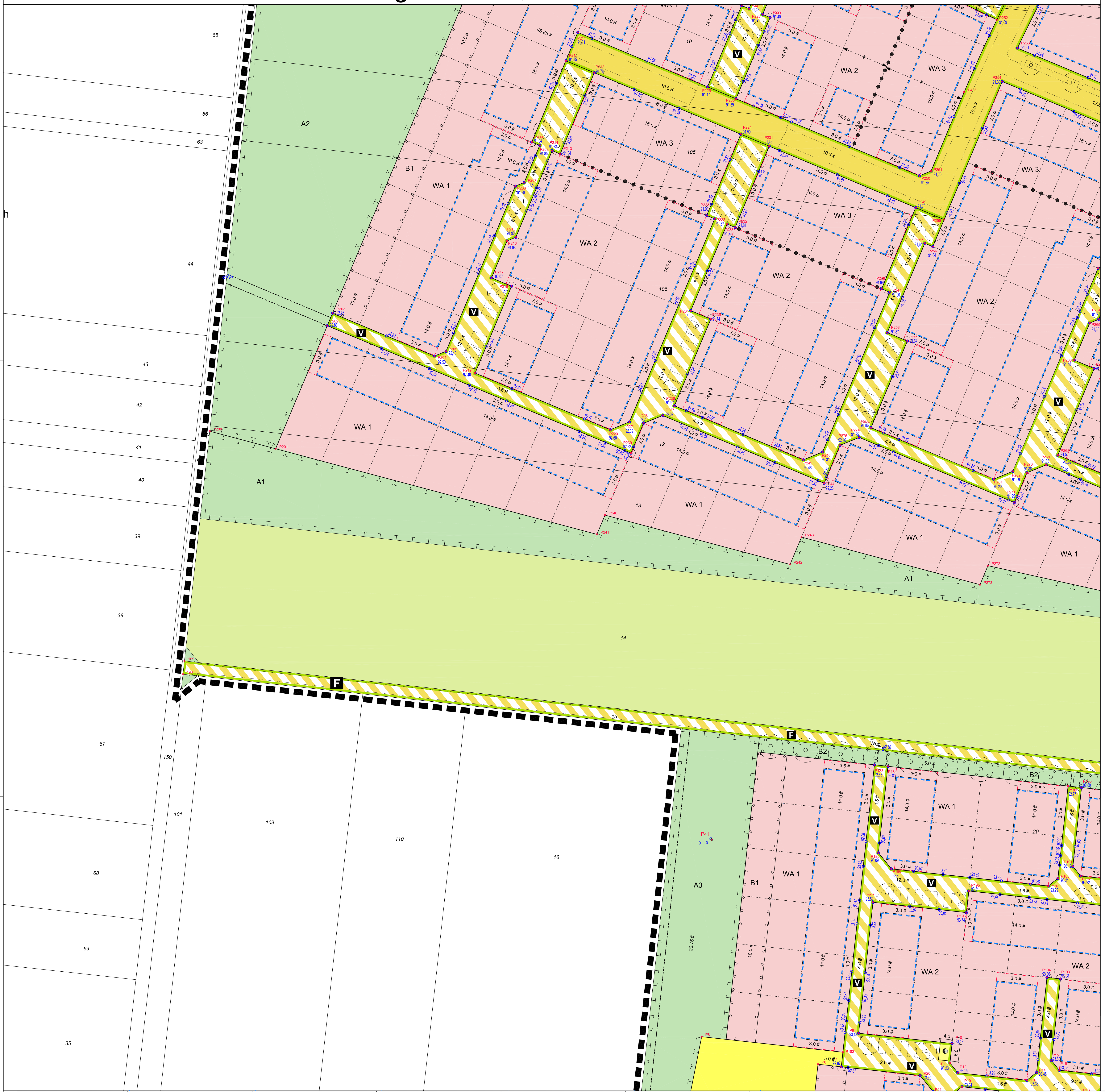
Bebauungsplan Nr. 02.3/2 " Oerather Mühlenfeld West"

Blatt 3 Gemarkung Erkelenz, Flur 38



I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1 Allgemeine Wohngebiete (WA)
(gemäß §§ 4 i.V.m. 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)

In den mit WA 1, 2, 3, 4 und 5 festgesetzten Bereichen sind die gemäß §4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
(gemäß § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO, § 18 Abs.1 BauNVO und § 20 Abs.1 BauNVO)

2.1 Bezugspunkt (BP)

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 überbauberen Grundstücksfläche des Baugrundstückes durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte zu ermitteln. Bei Eckbaugrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsflächenausbauhöhe über NHN maßgebend.

2.2 Traufhöhe (TH)

Als Traufhöhe (TH) baulicher Anlagen gilt die Differenz zwischen der Höhe des Bezugspunktes (BP) und dem Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut.
Für die mit WA 1, 2, 3, 4 und 5 festgesetzten Bereiche sind die Traufhöhen (TH) als Mindest- und Höchstgrenze festgesetzt (siehe Festsetzungstabelle).

2.3 Firsthöhe (FH)

Als Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes (BP) bis zur obersten Dachkante. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.
Für die mit WA 1, 2, 3, 4 und 5 festgesetzen Bereiche sind die Firsthöhen (FH) als Höchstmaß festgesetzt. (siehe Festsetzungstabelle).

2.4 Hochpunkt (HP)

Für das zulässige Flachdach (FD) und für das zulässige Pultdach (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 hier von sind Kamine, Antennen und Dachausstiege (s. Festsetzungstabelle).

2.5 Vollgeschosse

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Neben den zulässigen Vollgeschossen ist auch ein weiteres Geschoss zulässig, wenn es nach landesrechtlichen Vorschriften kein Vollgeschoss ist. Dieses Geschoss ist entweder mit allseitig gleich geneigten Dächern oder im WA 2, 3, 4 und 5 zudem als Staffelgeschoss zulässig. Als Staffelgeschoss im Sinne dieser Festsetzung gelten Geschosse mit Flachdach (FD) oder flach geneigtem Pult- oder abgerundetem Pultdach (PD), die zu allen freien, d.h. nicht grenzständigen Seiten einen Mindestabstand von der Fassade der Wand im darunter liegenden Geschoss von mind. 0,8m einhalten. Zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen diese Geschosse einen Abstand von mind. 1,5m von der Fassade der Wand im darunterliegenden Geschoss einhalten.

2.6 Fußbodenhöhe Erdgeschoss
(gemäß § 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO)

In den mit WA 1, 2 und 3 festgesetzten Bereichen darf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens bis zu einer Höhe von max. 0,50 m in Bezug auf den BP (s. Punkt 2.1.) überschritten werden.
In den mit WA 4 und 5 festgesetzten Bereichen darf die Höhe des Erdgeschossfußbodens bis zu einer Höhe von <1,20 m in Bezug auf den BP (s. Punkt 2.1.) überschritten werden.

3. BAUGRENZEN
(gemäß §23 Abs. 3 BauNVO)

In den mit WA 1, 2 und 3 festgesetzten Bereichen ist das Überschreiten der hinteren Baugrenze durch Anbauten und untergeordnete Bauteile in einer Tiefe von max. 3,00m, im WA 4 und 5 in einer Tiefe von max. 1,50 m, in einer Breite von max. 50% der Fassadenbreite des Hauptbaukörpers ausnahmsweise zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

4. ZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(gemäß §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den mit WA 1,2 und 3 festgesetzten Bereichen ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen mit 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

5. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN
(gemäß §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 BauNVO und §23 Abs.5 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze und Carports auf den Zufahrten von Einzelgaragen sind zulässig. Kellergaragen sind im WA 1, 2 und 3 unzulässig.
Im WA 4 und 5 sind Garagen in Geschossen unter der Geländeoberfläche im Sinne der Bauordnung (Tiefgaragen) zulässig, wenn alle Stellplätze der Garage jeweils über Fahrgassen und eine gemeinsame Zu-und Abfahrt erschlossen sind. Bei ausgedehnten Tiefgaragen (Großgaragen im Sinne der SBauVO) sind getrennte Zu-und Abfahrten zulässig.
Im WA 4 und 5 sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. NEBENANLAGEN
(gemäß §14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen zum Zwecke der Tierhaltung sind nur ausnahmsweise zulässig.
Anlagen die der Versorgung des Bebauungsplangebietes dienen sind ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit A1, A2, A3, A4 und A5 bezeichneten Flächen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft i. S. von §1 Abs.5 BauGB.

A1 Innerhalb der unter A1 festgesetzten Pflanzflächen ist ein auf die Breite abgestimmter ein- mehrreihiger Gehölzstreifen in gruppenartiger Zusammenstellung aus jeweils 3-7 Exemplaren einer bodenständigen Art anzupflanzen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der freiwachsenden Hecke beträgt der Pflanzabstand 1,5m x 2,00m. Die Mindestgröße bei Sträuchern ist mind. 2 x v. o.B. 60-100cm. Innerhalb der Feldgehölzhecke ist je 150m² mind. 1 St. Heister 3 x v., m.B. 150-175cm bzw. 1 St. Hochstamm 3 x v., m.B. 14-16cm zu integrieren zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

A2 Innerhalb der unter A2 festgesetzten Pflanzflächen ist je 250m²/1St. Obstbaum-Hochstamm anzupflanzen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzqualität beträgt mind. HO. m.B. 8-10cm St.U. Die Wiese ist mit einer Regelsaatgutmischung 8.1, Kräuteranteil 30% anzusäen und extensiv zu pflegen. Die Wiesenflächen sind mind. 1 x jährlich zu mähen. Frühester Mahdzeitpunkt ist Mitte Juni einer Vegetationsperiode.
Der Vegetationsbestand ist entsprechend dem Bewuchs zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

A3 Innerhalb der unter A3 festgesetzten Pflanzflächen ist je 300m²/1St. bodenständiger Laubbaum-Hochstamm/Stammbusch anzupflanzen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzqualität beträgt mind. HO. 3xv., m.B. 16-18cm St.U. Die Wiese ist mit einer Regelsaatgutmischung 8.1, Kräuteranteil 30% anzusäen und extensiv zu pflegen. Die Wiesenflächen sind mind. 1 x jährlich zu mähen. Frühester Mahdzeitpunkt ist Mitte Juni einer Vegetationsperiode.
Innerhalb der Pflanzflächen ist ein ein- mehrreihiger Gehölzstreifen in gruppenartiger Zusammenstellung aus jeweils 3-7 Exemplaren einer bodenständigen Art anzupflanzen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der freiwachsenden Hecke beträgt der Pflanzabstand 1,5m x 2,00m. Die Mindestgröße bei Sträuchern ist mind. 2 x v. o.B. 60-100cm.

A4 Der Saumstreifen, im Bereich der zu erhaltenden Feldgehölzhecke, ist mit einer Regelsaatgutmischung 8.1, Kräuteranteil 30% anzusäen und extensiv zu pflegen. Der Saumstreifen ist mind. 2 x jährlich zu mähen. Frühester Mahdzeitpunkt ist Mitte Juni einer Vegetationsperiode

8. PFLANZGEBOT FÜR BÄUME UND STRÄUCHER UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen und der Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" sind vorgeschlagene Baumstandorte für Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm nachrichtlich dargestellt .

B1 Innerhalb der unter B1 festgesetzten Pflanzflächen ist ein auf die Breite abgestimmter ein- mehrreihiger Gehölzstreifen in gruppenartiger Zusammenstellung aus jeweils 3-7 Exemplaren einer bodenständigen Art anzupflanzen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der freiwachsenden Hecke beträgt der Pflanzabstand 1,5m x 2,00m. Die Mindestgröße bei Sträuchern ist mind. 2 x v. o.B. 60-100cm. Innerhalb der Feldgehölzhecke ist je 150m² mind. 1 St. Heister 3 x v., m.B. 150-175cm bzw. 1 St. Hochstamm 3 x v., m.B. 14-16cm zu integrieren zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

B2 Innerhalb der unter B2 festgesetzten Pflanzflächen sind, im Abstand von mind. 12m ein Feld-Ahorn als Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzqualität beträgt mind. 3xv., m.B. 18-20cm St.U.

B3 Außenwände von Garagen innerhalb der gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO und § 23 BauNVO festgetzten Flächen die an die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Öffentlichen Grünflächen und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft grenzen, sind mit Kletter-/Klimm- oder Rankpflanzen zu begrünen. Je angefangene Meter Wandfläche sind mind. eine Pflanze zu verwenden.

B4 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 17 Abs.2 BauNVO sind nicht überbaute Tiefgaragenflächen für intensive Begrünungsmaßnahmen mit mindestens 35cm Vegetationstragschicht auf geeigneter Dachgartensubstratbasis plus Dränschicht zu überdecken.
Die erforderlichen statischen Vorssetzungen sind entsprechend zu gewährleisten.
Es wird empfohlen sämtliche Dachbegrünungsmaßnahmen auf Grundlage des aktuellen Regelwerks der FLL(Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V) zur Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünung durchzuführen.

9. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(gemäß §9 Abs. 1Nr. 25b BauGB)

Der mit Planzeichen umgrenzte Bereich umfasst die Feldgehölzhecke östlich der Haupterschließungsstraße.
Der Vegetationsbestand ist entsprechend dem Bewuchs zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen mit Erhaltungsbindung ist an gleicher Stelle ein gleichartiger Ersatz der vorhandenen Laubbaum-Hochstämme, Mindestqualität 3 x v., m. B., in einem Stammumfang von mind. 18-20cm, zu pflanzen.

10. NIEDERSCHLAGSWASSER
(gemäß §9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. § 44 LWG NRW und § 55 WHG)

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser ist an den Regenwasserkanal anzuschließen und den zentralen Versickerungsanlagen zuzuführen.

11. IMMISSIONSSCHUTZ
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m DIN 4109 -2018 "Schallschutz im Hochbau")

11.1 Aktive Maßnahmen

Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung, Kramer Schalltechnik GmbH
Bericht Nr. 1802003/01 vom 30. Juli 2018, ist entlang der Straße L19 ein Lärmschutzwall in Höhe von 5.00 m bezogen auf die OK. der angrenzenden Fahrbahn l19 zu errichten.

11.2 Passive Maßnahmen

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile der Gebäude im Bereich der mit Außenlärmpegel La > 60 dB(A) festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete resultierende bewertende Schalldämm-Maße (erf. R´, w, res) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109 -2018 „Schallschutz im Hochbau" zu berechnen sind mit

R´w,ges = La - $K_{Raumart}$

La = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ =30 dB für Räume in Wohnungen die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

Für Räume in Wohnungen die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, sind im Bereich der mit Außenlärmpegel La > 60 dB(A) festgesetzten Allgemeine Wohngebiete entsprechend ausgelegte fensterunabhängige Lüftungsanlagen einzubauen.

Im Baugenehmigungsverfahren kann bei einem Einzelnachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite vom festgelegten maßgeblichen Außenlärmpegelbereich La abgewichen werden.

11.3 Zeichnerische Festsetzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. DIN 4109 -2018 „Schallschutz im Hochbau" - Außenlärmpege La > 60 dB(A) - (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen 11.2) werden in den folgenden drei Lärmkarten geschossweise festgesetzt.

Lärmkarte 1. La. EG. N: Maßgebliche Außenlärmpegel L_3 im Erdgeschoss für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden. **M1:2000**

Lärmkarte 2. La. 1.OG. N: Maßgebliche Außenlärmpegel L_3 im 1.Obergeschoss für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden. **M 1:2000**

Lärmkarte 3. La. 2.OG .N: Maßgebliche Außenlärmpegel L_3 im 2.Obergeschoss und den darüberliegenden Geschossen für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden. **M 1:2000**

>50 -55 dB(A) **>60 -65 dB(A)** **>70 -75 dB(A)**
>55 -60 dB(A) **>65 -70 dB(A)** **>75 -80 dB(A)**

Nummerierte Koordinatenpunkte der Straßenverkehrsflächenbegrenzungslinie im ETRS89 / UTM Zone 32N (EPSG 25832) Koordinatensystem

P6	32310135.649	5662479.398	P228	32310116.793	5662836.904
P7	32310143.595	5662478.524	P229	32310119.329	5662835.840
P8	32310096.036	5662488.786	P230	32310107.721	5662808.177
P9	32310149.475	5662489.951	P231	32310119.044	5662792.039
P10	32310181.300	5662486.460	P232	32310107.436	5662764.376
P11	32310180.573	5662479.830	P233	32310104.716	5662765.517
P12	32310183.228	5662476.521	P234	32310092.334	5662736.009
P13	32310206.769	5662473.938	P235	32310099.158	5662733.146
P14	32310210.077	5662476.591	P236	32310086.776	5662703.639
P15	32310215.152	5662480.670	P237	32310082.783	5662700.326
P16	32310217.809	5662477.356	P238	32310076.238	5662697.650
P20	32310170.419	5662475.582	P239	32310071.982	5662687.506
P182	32310144.139	5662483.494	P240	32310063.121	5662666.389
P183	32310154.876	5662581.369	P241	32310060.374	5662659.843
P184	32310159.448	5662580.866	P242	32310126.133	5662649.602
P185	32310156.221	5662551.444	P243	32310130.041	5662658.914
P186	32310160.646	5662545.928	P244	32310137.741	5662677.265
P187	32310214.044	5662540.071	P245	32310130.669	5662685.221
P188	32310217.355	5662542.726	P246	32310137.214	5662687.897
P189	32310220.810	5662574.136	P247	32310160.042	5662742.302
P190	32310225.382	5662573.633	P248	32310157.322	5662743.443
P191	32310222.430	5662546.797	P249	32310168.930	5662771.106
P192	32310225.085	5662543.487	P250	32310170.226	5662781.949
P193	32310218.202	5662508.476	P251	32310174.153	5662783.555
P194	32310213.629	5662508.978	P252	32310196.553	5662835.091
P195	32310186.999	5662538.410	P253	32310203.581	5662825.430
P196	32310186.192	5662531.052	P254	32310198.409	5662814.045
P197	32310154.367	5662534.543	P255	32310178.612	5662767.044
P198	32309919.419	5662612.210	P256	32310174.743	5662757.823
P199	32309919.917	5662616.734	P257	32310172.023	5662758.964
P200	32309928.529	5662694.968	P258	32310159.254	5662728.534
P201	32309950.980	5662688.987	P259	32310166.078	5662725.671
P202	32309968.567	5662730.900	P260	32310153.696	5662696.164
P203	32309970.347	5662735.142	P261	32310195.468	5662678.636
P204	32310005.064	5662720.574	P262	32310202.013	5662681.312
P205	32310008.992	5662722.180	P263	32310231.032	5662750.470
P206	32310032.594	5662778.428	P264	32310231.204	5662733.047
P207	32310035.605	5662779.659	P265	32310228.193	5662731.816
P208	32310040.906	5662792.292	P266	32310222.892	5662719.183
P209	32310038.185	5662793.434	P267	32310229.716	5662716.320
P210	32310049.793	5662821.097	P268	32310217.335	5662686.812
P211	32310053.856	5662830.779	P269	32310213.342	5662683.499
P212	32310059.475	5662817.034	P270	32310206.796	5662680.823
P213	32310047.868	5662789.371	P271	32310202.540	5662670.680
P214	32310045.147	5662790.512	P272	32310193.518	5662649.177
P215	32310032.766	5662761.005	P273	32310190.810	5662642.724
P216	32310029.755	5662759.774	P274	32310149.703	5662692.850
P217	32310024.474	5662747.189	P275	32310143.158	5662690.174
P218	32310031.298	5662744.326	P436	32310185.445	5662810.466
P219	32310018.896	5662714.770			
P220	32310064.891	5662695.455			
P221	32310071.455	5662698.139			
P222	32310100.474	5662767.297			
P223	32310097.754	5662768.438			
P224	32310109.361	5662796.102			
P225	32310098.039	5662812.240			
P226	32310109.647	5662839.903			
P227	32310112.182	5662838.839			

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 2 BauO NRW

1. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
gemäß § 89 Abs. 1 Nr.1 und Nr.2 BauO NRW

1.1 Dachformen

Dächer sind als allseitig gleich geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walm- und Zeltdächern mit einer Dachneigung von 25 bis 45 Grad zulässig, in den mit WA 2,3,4 und 5 festgesetzten Bereichen sind auf dem zulässigem Staffelgeschoss zusätzlich Pult- und abgerundete Pultdächer sowie Flachdächer zulässig. Dächer mit Krüppelwalmdach sind zulässig, wenn die Höhe der Abwalmung in der senkrechten Projektion zur Wand gemessen maximal ein Drittel der Höhe des Giebeldreiecks (Differenz aus First- und Traufhöhe) beträgt.
Abweichend von Punkt 1.1 Satz 1 und 2 sind Garagen, Carports und Nebenanlagen, die mindestens 3,00 m hinter die vordere, der Verkehrsfläche zugewandten Bauflucht des Hauptbaukörpers zurücktreten, auch mit Pult- oder Flachdächern zulässig.

1.2 Dachaufbauten

Dachgauben und Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von maximal 3,00 m zulässig. Die Summe ihrer Breiten darf einschließlich untergeordneter Bauteile (Punkt 1.3) 50% der Gebäudebreite der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

Die Höhendifferenz zwischen einer Dachgaube oder eines Dacheinschnittes und dem First darf 1,50 m nicht unterschreiten, maßgebend ist das eingedeckte Dach. Der Abstand einer Dachgaube oder eines Dacheinschnittes zur nächstgelegenen Giebelwand (Außenkante) muss mindestens 1,50 m betragen. Zwischen einer Dachgaube oder einem Dacheinschnitt und/oder untergeordneten Bauteilen (Punkt 1.3) ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Dachgauben und Dacheinschnitte, die sich auf demselben Gebäude befinden, sind in einer Ebene anzuordnen. Auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35° sind Dachgauben und Dacheinschnitte unzulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte in zwei Dachebenen sind unzulässig.
Straßenseitig orientierte Dacheinschnitte sind unzulässig.

1.3 Untergeordnete Bauteile

Untergeordnete Bauteile, die sich unmittelbar aus der Fassade entwickeln (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser oder Erker) sind bis zu einer Breite von maximal 5,00 m zulässig. Die Summe der Breiten der untergeordneten Bauteile (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser oder Erker) darf einschließlich Dachaufbauten 50% der Gebäudebreite der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur nächstgelegenen Giebelwand muss mindestens 1,50 m betragen. Dachflächen vor Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusern sind unzulässig. Auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35° sind Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser unzulässig.

1.4 Dachüberstände

Dachüberstände geneigter Dächer sind an der Traufseite einschließlich der Dachrinne in einer Breite von maximal 1,00 m zulässig. Maßgebend ist die horizontale Linie senkrecht gemessen von der Außenkante der Außenwand bis zur unteren Abschlusskante des Daches.
Bei Pultdächern gilt dieses Maß sowohl an der Traufseite als auch an der Hochseite.
Bei geneigten Dächern sind am Ortgang Dachüberstände in einer Breite von maximal 0,50 m zulässig.

1.5 Dacheindeckungsmaterialien

Dacheindeckungsmaterialien geneigter Dächer sind nur in Form von anthrazitfarbenen bzw. roten bis dunkelbraunen Dachbausteinen zulässig. Stark glänzende Dachbausteine sind unzulässig. Begrünte Dächer, Photovoltaik und solarthermische Anlagen sind zulässig. Abweichend von Punkt 1.5 Satz 1 sind für Dachflächen von Dachaufbauten sowie untergeordneten Bauteilen und bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung unter 20° auch andere Dacheindeckungen zulässig. Dachflächen geneigter Dächer sind in Material, Form und Farbe einheitlich einzudecken.

1.6 Fassadenmaterialien

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

1.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen haben sich in Material, Form und Farbe der Gestaltung der baulichen Anlagen einzufügen. Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sowie anderen Lichteffekten sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss bis maximal Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses und in einer Größe von maximal 2,00 m² Abwicklungsfläche zulässig. Werbeanlagen sind nur an den der öffentlichen Straßenseite zugewandten Grundstücks- und Gebäudeseiten zulässig.

2. GESTALTUNG FREIFLÄCHEN
gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW

2.1 Vorgärten

Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Straßenverkehrsfläche zugewandten Gebäudeaußenkante bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche ausschlaggebend, von welcher die bauliche Anlage erschlossen wird.
Die Vorgärten sind auf mindestens 30 % ihrer Fläche wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und so zu unterhalten.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind im Bereich der Vorgärten ausschließlich als lebende Hecke (Arten s. Pflanzliste Heckenpflanzen) oder Gehölzpflanzung (Arten s. Pflanzliste Sträucher) bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m, auch in Verbindung mit einem transparenten Zaun (Maschendrahtzaun oder Vergleichbares) zulässig.

Einfriedungen außerhalb der Vorgärten, die an öffentliche Verkehrsflächen oder sonstige öffentliche Flächen, öffentliche Grünflächen, Flächen für Maßnahmen n. § 9 Abs. 20 BauGB, Flächen für die Landwirtschaft, grenzen, sind ausschließlich als lebende Hecken (Arten s. Pflanzliste Heckenpflanzen) oder Gehölzpflanzung (Arten s. Pflanzliste Sträucher) bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m, auch in Verbindung mit einem transparenten Zaun (Maschendrahtzaun oder Vergleichbares), zulässig.

2.3 Abfallbehälter und Mülltonnen

Abfallbehälter, Mülltonnen und Mülltonnenbehälter außerhalb von Gebäuden sind derart mit heckenartigen Pflanzungen zu umstellen oder in mit Rank- oder Kletterpflanzen einzugrünenden Schränken einzuhausen, dass sie von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.

III. Hinweise

3.1 Grundwasser

Das Plangebiet ist von Sümpfungsmaßnahmen der durch den Braunkohlebergbau bedingten Grundwasserabsenkung 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 bergbaulichem Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Der Planbereich befindet sich außerdem in einem früheren Einwirkungsbereich 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. Zur Beurteilung inwieweit der vorliegende Planbereich hiervon betroffen ist, kann eine entsprechende Auskunft bei der EBV GmbH, Myhler Str. 83 in 41836 Hückelhoven eingeholt werden.

3.2 Bodendenkmäler

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine Prospektion zur systematischen Untersuchung und Ermittlung der Belange des Bodendenkmalschutzes mit Sondagen durchgeführt, die Funde ergraben, die wissenschaftlich dokumentiert werden. Unabhängig hiervon wird auf die Bestimmungen der §§15,16 DSchG NW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnhofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, 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.

3.3 Kampfmittel

Zur Ermittlung der Kampfmittelfreiheit des Plangebietes wurde die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigung Rheinland, Außenstelle Aachen, mit einer Untersuchung und Räumung beauftragt. Eine Untersuchung der Flächen lieferte folgendes Ergebnis: Die Testsondierung ergab Hinweise auf die eventuelle Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln. Nur eine Teilfläche von 345.431 m² wurde aufgrund von Störfaktoren im Erdreich geräumt. Es ist daher nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann die Räumung 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 umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

3.4 Artenschutz

Zur Reduzierung des Vogelschlagrisikos und zu einer Vermeidung eines signifikant erhöhten Tötungsrisikos für wildlebende Vogelarten (Vermeidung des artenschutzrechtlichen Tötungstatbestandes nach §44 Abs. 1. Nr. 1 BNatSchG) sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
Die Räumung und das Befahren von Vegetationsflächen ist ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten (Zeitraum für Revierbesetzung, Balz- und Brut bis zum Ausfliegen der Jungtiere), d.h. im Zeitraum 01. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Um eine Ansiedlung von Vögeln in Spontanvegetation zu vermeiden, die sich mit der Zeit auf bereits geräumte Flächen einstellen kann, sind die Flächen während der Brutzeit vegetationsfrei zu halten. Falls vorhabenbedingt Eingriffe in Vegetationsflächen innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten erforderlich sind, sind geeignet Maßnahmen zur Vermeidung von Individuenverlusten bzw. Zerstörung von Nestern und Eiern brütender Vögel vorzusehen, z.B. eine ökologische Baubegleitung, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden.
Falls Gebäude im näheren Umfeld von Gehölzen oder der Versickerungsanlage mit größeren Glasfassaden oder Fenstern ausgestattet werden sollen, sind Maßnahmen zur Verbesserung der optischen Wahrnehmung durch Vögel und zur Reduzierung von Spiegelungen zu ergreifen (z.B. Verwendung von mattierten, geriffeltem, gerippten, geätztem, bedrucktem Glas, Anbringen von flächigen Markierungen mit Streifen oder Punktrastern, Verwendung von Glas mit einem maximalen Reflexionsgrad von 15 %).
Gehölzschnitte innerhalb der Maßnahmen- und Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie Flächen für Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB sind ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar auszuführen.

3.5 Immissionsschutz

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz-LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

3.6 Nachbarrechte

Auf die Regelung des Nachbarrechtsgesetzes des Landes 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 Verdopplung der Grenzabstände (§ 43 NachbG NRW) wird hingewiesen.

Festsetzungstabelle zu I. Planungsrechtliche Festsetzungen

	GZ	GRZ	GFZ	TH_{min}	TH_{max}	FH_{max}	HP_{max}	Bauweise
WA 1	II	0,3	(0,6)	3,5	4,5	9,5		E
WA 2	II	0,4	(0,8)	5,5	7,5	12,0	FD 10,00 PD 11,00	ED
WA 3	II	0,4	(0,8)	5,5	7,5	12,5	FD 10,00 PD 11,00	DH
WA 4	III	0,5	(1,2)	9,0	11,5	16,5	FD 14,00 PD 15,00	o
WA 5	III	0,5	(1,2)	9,0	11,5	16,5	FD 14,00 PD 15,00	g

Darstellungen der Plangrundlage

- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandene Flurstücksnummer
- vorhandenes Gebäude
- vorhandene Zäunung
- vorhandene Wegeführung
- Geländehöhen

LEGENDE

Zeichnerische Festsetzungen
(gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO u. Plan ZV)

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und gem. § 4 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- Flächen für Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung: Kindertagesstätte

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §16 -20 BauNVO)

- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
- z.B. (0,6) — Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß
- z.B. TH min. 6.50 — Traufhöhe als Mindestmaß
- z.B. TH max. 10.00 — Traufhöhe als Höchstmaß
- z.B. FH max. 13.50 — Fristhöhe als Höchstmaß
- z.B. HP max. 10.50 — Hochpunkt als Höchstmaß

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

- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- DH — nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- F — Zweckbestimmung: Fußgänger / Radfaher

Flächen für die Versorgungsanlagen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

- RVA — Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser Zweckbestimmung: Regenwasserrückhalte- und Versickerungsanlage
- Zweckbestimmung: Elektrizität

Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche (gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Zweckbestimmung: Spielplatz

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 18a BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u.zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft (gem.§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem.§ 9 Abs.1 Nr. 25a und Abs.6 BauGB)
- Anpflanzungen von Bäumen

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gem.§ 9 Abs.1 Nr. 25b und Abs.6 BauGB)
- Erhalt von Einzelbäumen

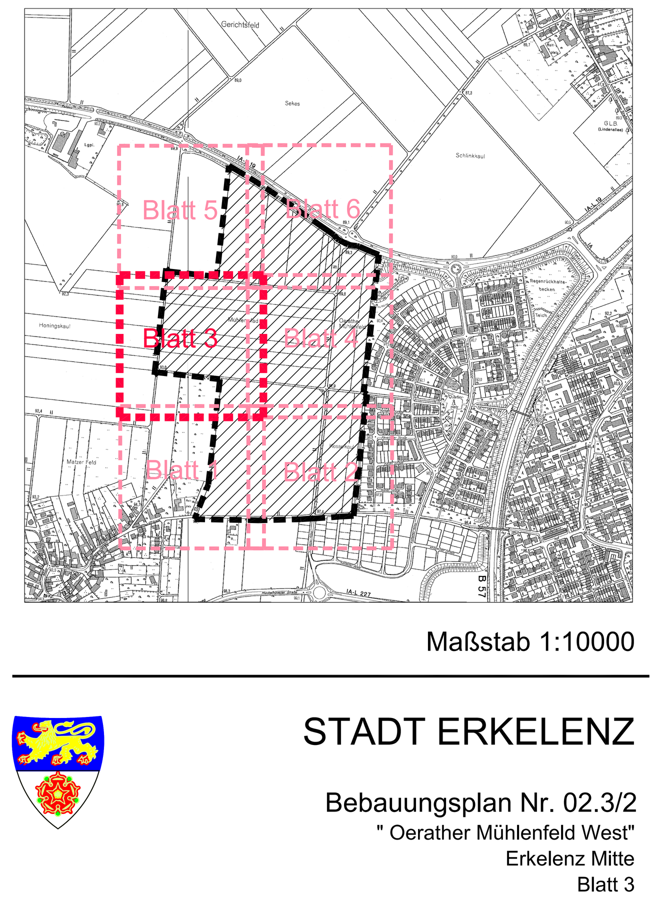
Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (gem. § 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung der Art und des Maßes unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes (Lärmschutzwall) (gem. §9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
- Nachrichtliche Kennzeichnung von z.B. Wegeführung, Aufteilung von Verkehrsflächen, Grundstücksteilung und Bäumen
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Caports und Garagen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
- z.B. P72 — Nummerierte Koordinatenpunkte der Straßenverkehrsflächenbegrenzungslinie
- z.B. 90.52 — Verkehrsflächenausbauhöhen in Meter NHN (DHHN 92 HS 170)
- z.B. P72 90.52 — teilweise Überlagerung von Koordinatenpunkten und Verkehrsflächenausbauhöhen
- Unterführung im Lichten 3.0m

STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

Allgemeine Wohngebiete gemäß §4 BauNVO	195.465m²	55,3%
Flächen für Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB	3.802m²	1,1%
Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB	51.665m²	14,6%
Grünflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB	40.000m²	11,3%
Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.18 BauGB	41.668m²	11,8%
Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwall) (gem. §9 Abs.1 Nr.24 BauGB)	12.965m²	3,7%
Flächen für Versorgungsanlagen Regenwasserbeseitigung gemäß § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB Trafostationen gemäß § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB Zweckbestimmung: Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser 8.055m² Zweckbestimmung:Elektrizität 125m²	8.180m²	2,2%
Gesamtfläche	353.745m²	100%

Übersicht Geltungsbereich



Maßstab 1:10000

RECHTSGRUNDLAGEN:
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.

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung mit folgenden Anlagen:
- Schalltechnische Untersuchung, Kramer Schalltechnik GmbH, Gutachten Nr.1802003/01 vom 30. Juli 2018
- Artenschutzprüfung, Haese Büro für Umweltplanung, Bericht vom August 2018
- Verkehrsuntersuchung, Baugebiet "Oerather Mühlenfeld- West", Erkelenz, Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen, Brilon, Bondzio, Weiser, Projektnr. 3.1682, Dezember 2018
- Kramm Ingenieure GmbH & Co.KG, Geotechnischer Bericht über Baugrund und seine Wasserführung mit Beurteilung
  - der Versickerungsmöglichkeiten für nicht verunreinigtes Niederschlagswasser (hydrogeologische Stellungnahme)
  - der bautechnischen Rückschlüsse auf den Straßen-und Kanalbau (Erschließung)
Bebauungsplan Nr. 02.3/2 "Oerather Mühlenfeld- West", Erkelenz, vom 23.03.2018

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Bauen und Betriebe der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 12.12.2017 gem. § 2 Abs.1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 02.3/2 "Oerather Mühlenfeld West", Erkelenz-Mitte, aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde im Amtsblatt Nr.11 der Stadt Erkelenz vom 08.06.2018 öffentlich bekannt gemacht.
Erkelenz, den 15.05.2019
Der Ausschussvorsitzende
gez.
Jürgen Simon

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches am 28.05.2018 schriftlich gebeten, zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 02.3/2 "Oerather Mühlenfeld West", Erkelenz-Mitte, Stellung zu nehmen.
Erkelenz, den 15.05.2019
Der Bürgermeister in Vertretung
gez.
Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.11 der Stadt Erkelenz vom 08.06.2018 erfolgte am 25.06.2018 die öffentliche Darlegung der mit dem Bebauungsplan Nr. 02.3/2 "Oerather Mühlenfeld West", Erkelenz-Mitte verfolgten Planziele gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch.
Erkelenz, den 15.05.2019
Der Bürgermeister in Vertretung
gez.
Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 18.12.2018 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 02.3/2 "Oerather Mühlenfeld West", Erkelenz-Mitte mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs.2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen.
Erkelenz, den 15.05.2019
Der Bürgermeister
gez.
Peter Jansen

Der Bebauungsplan Nr. 02.3/2 "Oerather Mühlenfeld West", Erkelenz-Mitte hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.2 der Stadt Erkelenz vom 18.01.2019 gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 28.01.2019 bis 01.03.2019 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 25.01.2019 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.
Erkelenz, den 15.05.2019
Der Bürgermeister in Vertretung
gez.
Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. 02.3/2 "Oerather Mühlenfeld West", Erkelenz-Mitte ist gemäß §10 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 15.05.2019 mit Begründung als Satzung beschlossen worden.
Erkelenz, den 15.05.2019
Der Bürgermeister
gez.
Peter Jansen

Der Satzungsbeschluss des Rates wurde im Amtsblatt Nr. 20 der Stadt Erkelenz vom 09.08.2019 öffentlich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt Bebauungsplan Nr. 02.3/2 "Oerather Mühlenfeld West", Erkelenz-Mitte gem. § 10 Abs.3 Baugesetzbuch in Kraft.
Erkelenz, den 09.08.2019
Der Bürgermeister in Vertretung
gez.
Ansgar Lurweg
Technischer Beigeordneter

Die Planunterlagen stimmen mit der amtlichen Katasterkarte vom 02.05.2016, überein.
Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Geprüft
Erkelenz, den 10.12.2018
gez.
Dipl. Ing. Gerhard Helfer
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

BEARBEITUNG:

1) BfU Aachen
Viktoriaallee 46
52066 Aachen
Telefon: 0241 - 9003370
Telefax: 0241 - 90033718
e-Mail: info@bfu-aachen.de

2) Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. G. Helfer
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Mühlenstraße 7
41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 9434344
Telefax: 02431 - 9434342
e-Mail: info@vermessung-helfer.de

STADT ERKELENZ

Bebauungsplan Nr. 02.3/2
" Oerather Mühlenfeld West"
Erkelenz Mitte
Blatt 3

Gemarkung Erkelenz
Flur 38

Maßstab 1:500

Ausfertigung