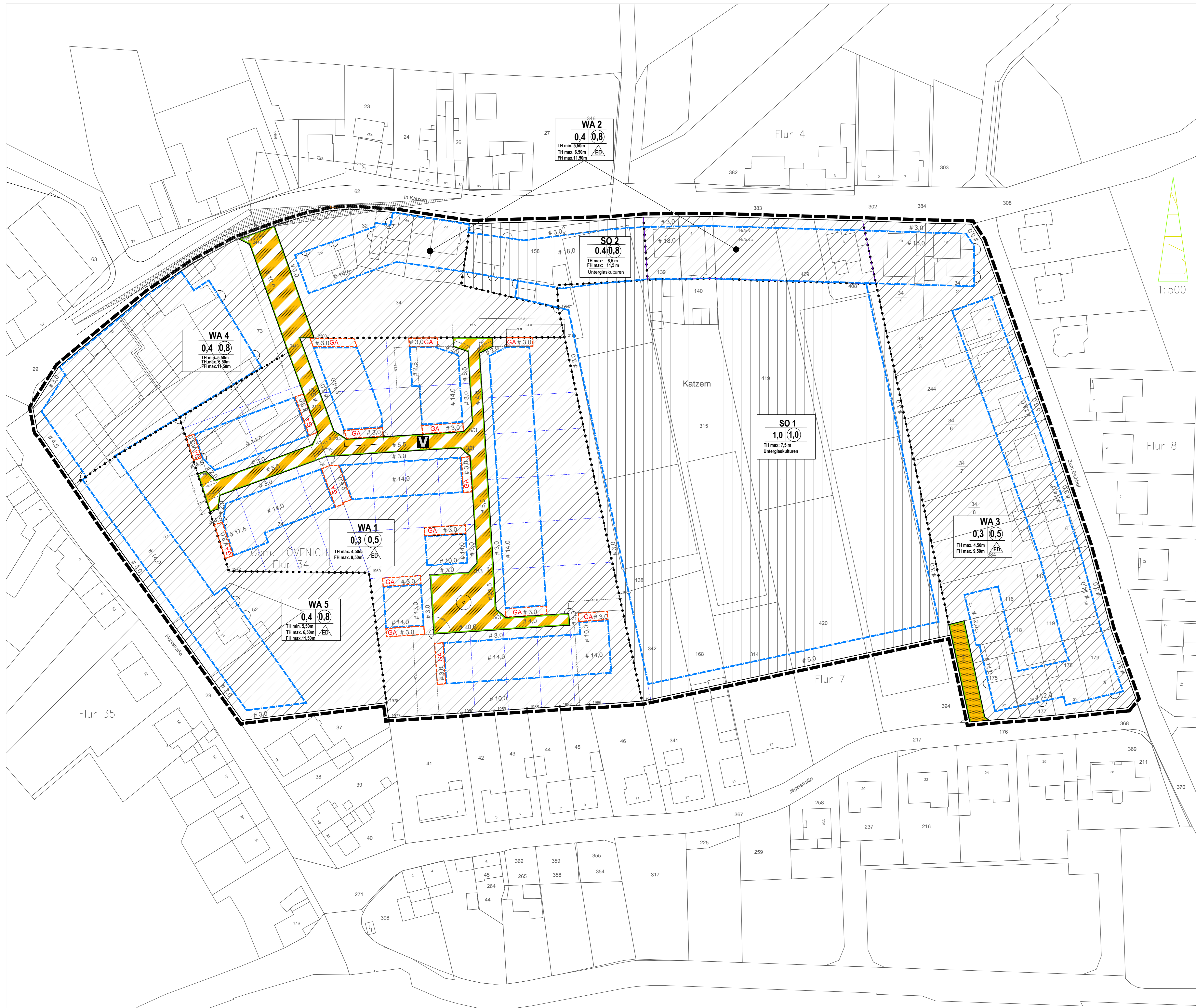


**Zeichnerische Festsetzungen**



**Textliche Festsetzungen**

- I Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO**
- 1.1.1 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO (WA) - WA und WA3**  
 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungswesens gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe § 4 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO
  - Anlagen für Verwaltungen § 4 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO
  - Gartenbaubetriebe § 4 Abs. 3 Ziff. 4 BauNVO
  - Tankstellen § 4 Abs. 3 Ziff. 5 BauNVO
- 1.1.2 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO WA 5**  
 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Gartenbaubetriebe § 4 Abs. 3 Ziff. 4 BauNVO
  - Tankstellen § 4 Abs. 3 Ziff. 5 BauNVO
- 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO (WA) WA 2 und WA4**  
 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Tankstellen § 4 Abs. 3 Ziff. 5 BauNVO
- 1.1.4 Sondergebiet SO 1 - Unterglaszkultur gem. § 11 BauNVO**  
 In dem Sondergebiet sind zulässig:
- Gartenbaubetriebe
  - Unterglaskulturen
  - Lageräume für Erzeugnisse der vorgenannten Nutzungen sowie den vorgenannten Nutzungen dienenden Nebenanlagen und Garagen
- 1.1.4 Sondergebiet SO 2 - Unterglaszkultur gem. § 11 BauNVO**  
 In dem Sondergebiet sind zulässig:
- Gartenbaubetriebe
  - Unterglaskulturen
  - Lageräume für Erzeugnisse der vorgenannten Nutzungen, den vorgenannten Nutzungen dienenden Nebenanlagen und Garagen sowie
  - Werkgebäude und Werkstätten für Betriebsleiter, Betriebsräte und Angestellte der Betriebe.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO**
- 1.2.1 Bebauungsdichte (BP)**  
 Bebauungsdichte (BP) für die Bemessung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Verkehrsfläche bei Mastsystem) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstückfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.
- 1.2.2 Traufhöhe (TH)**  
 Als Traufhöhe baulicher Anlagen gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes (BP) bis zum gedachten Schnittpunkt der Außenkante des abzutragenden Mauerwerks der Außenhaut des Gebäudes mit der Oberkante der Dachhaut Maßgebend ist das eingetragene Dach.
- 1.2.3 Firsthöhe (FH)**  
 Als Firsthöhe baulicher Anlagen gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes (BP) bis zur oberen, höchsten Dachhöhe. Maßgebend ist das eingetragene Dach.
- 1.2.4 Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO**  
 Das Überschreiten der hinteren Baugrenzen durch Anbauten und untergeordnete Bauteile ist in einer Tiefe von max. 1,5 m und einer Breite von max. 5,0 m gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
- 1.2.5 Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**  
 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird im WA 1, WA 3 und WA 5 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB mit zwei Wohnungen festgesetzt.
- 1.3 Stellplätze, Carports und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO**  
 In dem mit WA 1 bezeichneten Wohngebiet sind Garagen, Stellplätze und Carports außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Carports, Stellplätze und Carports zulässig.
- 1.4 Pflanzgebiet für Bäume und Sträucher und sonstige Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**  
 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbenutzter Bereich“ sind neben dem festgesetzten Baum im Wendepunkt, mindestens 4 Laubbäume der Pflanzenzone 1 (siehe Begründung) als Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW**
- 1. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**
- 1.1 Dachformen**  
 Dächer sind als abseitig gleich geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walmd- und Zeltdächern (mit einer Dachneigung von 25 bis 60 Grad) zulässig. Dächer mit Krüppelwalmdach sind zulässig, wenn die Höhe der Abseitigung in der senkrechten Projektion zur Wand gemessen maximal ein Drittel der Höhe des Giebeldeckens (Differenz aus First- und Traufhöhe) beträgt. Abweichend von Punkt 1.1 Satz 1 und 2 sind Garagen, Carports und Nebenanlagen, die mind. 3,00 m hinter die vordere, der Verkehrsfläche zugewandten Baufassade des Hauptbaukörpers zurücktreten, auch mit Sattel-, Walmd- Putz- oder Flachdächern zulässig.
- 1.2 Dachaufbauten**  
 Dachaufbauten und Dachansätze sind bis zu einer Breite von max. 3,00 m zulässig. Die Summe ihrer Breiten darf einschließlich untergeordneter Bauteile (Punkt 1.3) 50% der Gebäubreite der jeweiligen Gebäubreite nicht überschreiten. Die Höhenlücke zwischen einer Dachgaube oder eines Dachansatzes und dem First darf 1,50 m nicht überschreiten, maßgebend ist das eingetragene Dach. Der Abstand einer Dachgaube oder eines Dachansatzes zum nächstgelegenen Gebäude (Außenkante) muss mindestens 1,50 m betragen. Zwischen einer Dachgaube, einem Dachansatz und/oder untergeordneten Bauteilen (Punkt 1.3) bis zur Gebäudebreite von mindestens 1,50 m einschüßliche Dachgauben und Dachansätze, die sich auf derselben Gebäudebreite befinden, sind in einer Ebene anzuordnen. Auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35° sind Dachgauben und Dachansätze unzulässig. Dachgauben und Dachansätze mit zwei Dachneigungen sind unzulässig.
- 1.3 Untergeordnete Bauteile**  
 Untergeordnete Bauteile, die sich unmittelbar aus der Fassade entwickeln (Zwerchbel, Zwerchhäuser) oder Erker sind bis zu einer Breite von maximal 5,00 m zulässig. Dachflächen vor Zwerchbeln und Zwerchhäusern sind unzulässig. Die Summe der Breiten der untergeordneten Bauteile (Zwerchbel, Zwerchhäuser) oder Erker darf einschließlich Dachaufbauten 50% der Gebäudebreite der jeweiligen Gebäubreite nicht überschreiten. Der Abstand zur nächstgelegenen Gebäudewand muss mindestens 1,50 m betragen. Auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35° sind Zwerchbel 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 zu untern Abschlusskante des Daches. Bei geneigten Dächern sind am Ortsgang Dachüberstände in einer Breite von maximal 0,50 m zulässig.
- 1.5 Dachdeckungsmaterialien**  
 Dachdeckungsmaterialien geneigter Dächer sind nur in Form von anthrazitfarbenen bzw. roten bis dunkelbraunen Dachbausteinen zulässig. Stark glänzende Dachbausteine sind unzulässig. Grauschiefer, Photovoltaik und solarthermische Anlagen sind zulässig. Abweichend von Punkt 1.5 Satz 1 sind für Dachflächen von Dachaufbauten sowie untergeordneten Bauteilen auch andere Dachdeckungen zulässig. Dachflächen geneigter Dächer sind in Material, Form und Farbe einheitlich auszuführen.
- 1.6 Fassadenmaterialien**  
 Für die Fassadenoberflächen der Außenwände von Gebäuden sind ausschließlich zulässig:
- nicht glänzendes Ziegel- und Klinkermauerwerk in dem der Farbton rot überwiegt, hiervon abweichende Farböne in denen die Farben braun oder grau-antirazz überwiegen können als Abweichung i. S. § 73 BauO NRW zugelassen werden.
  - Putz in der Farbe weiß sowie in abgetönten Farben gelb, ocker, rot und braun
- Für die Außenwände von Gebäuden können Fassadenmaterialien zur Gliederung der Fassade, wie z. B. Holz, Naturstein, Zinkblech u. a., in untergeordneten Flächenanteilen bis zu 30% der Fassadenoberflächen als Abweichung i. S. § 73 BauO NRW zugelassen werden. Die Fassadenoberflächen von Garagen und Nebenanlagen sind in Form, Farbe und Material auf den Hauptbaukörper abzustimmen.
- 1.7 Werbeanlagen**  
 Werbeanlagen sind nur an der Straße der Leistung zulässig. Werbeanlagen haben sich in Material, Form und Farbe der Gestaltung der baulichen Anlagen anzupassen. Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sowie anderen Lichteffekten sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss bis maximal Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses in einer Größe von maximal 2,00 m² Abwicklungsfläche zulässig. Werbeanlagen sind nur an den der öffentlichen Straßenseite zugewandten Grundstücken- und Gebäudeseiten zulässig.
- 2. GESTALTUNG FREIFLÄCHEN**  
 gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW
- 2.1 Vorgärten**  
 Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Straßeneinfahrtfläche zugewandten Gebäudeseiten bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken sind die Verkehrsfläche ausschlaggebend, von welcher die bauliche Anlage erschlossen wird. Die Vorgärten sind auf mindestens 30 % in ihrer Fläche wasserundurchlässig zu bepflanzen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und so zu unterhalten.
- 2.2 Einfriedungen**  
 Einfriedungen sind im Bereich der Vorgärten ausschließlich als lebende Hecke oder Gehölzpflanzung, bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m, auch in Verbindung mit einem transparenten Zaun (Mischendeckbau oder Vergleichbares) zulässig. Einfriedungen außerhalb der Vorgärten, die an öffentliche Verkehrsflächen oder sonstige öffentliche Flächen grenzen, sind ausschließlich als lebende Hecke oder Gehölzpflanzung bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m, auch in Verbindung mit einem transparenten Zaun (Mischendeckbau oder Vergleichbares), zulässig.
- 2.3 Abfallbehälter und Mülltonnen**  
 Abfallbehälter, Mülltonnen und Müllverbleibe außerhalb von Gebäuden sind damit mit herkömmlichen Pflanzungen zu umschließen oder in mit Bank- oder Klempflanzungen einzugrenzen. Sichtkästen erlauben, dass sie von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.

**III Hinweise**

- 3.1 Grundwasser**  
 Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohleabbau bedingten Grundwasserbeeinflussung. Die Grundwasserbeeinflussungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohleabbau, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet ist in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Stützungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasseranhebung für den Braunkohleabbau als auch bei einem späteren Grundwasserabsenkung sind hinsichtlich bedingter Bodenveränderungen zu erwarten. Die Auswirkungen des Anstiegs der Grundwasserstände sind zu berücksichtigen. Die Auswirkungen des Absinkens der Grundwasserstände sind zu berücksichtigen. Die Auswirkungen des Absinkens der Grundwasserstände sind zu berücksichtigen.
- 3.2 Bodendenkmäler**  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, im Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA 1), wurde eine archäologische Sachverhaltsuntersuchung durchgeführt. Auf Basis der Untersuchungsergebnisse sind die Funde bekannt im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO zu berücksichtigen. Soweit die Bodendenkmäler nicht erhalten und geschützt werden, sind die Bodendenkmäler, welche durch die Realisierung der Bauvorhaben betroffen werden, wissenschaftlich zu untersuchen, zu ergäben und zu dokumentieren. Umfang und Ausmaß der archäologischen Untersuchungen regelt die Erläuterung nach § 9 Abs. 1 BauNVO. Gemäß der §§ 19 und 18 Denkmalschutzgesetz NRW ist beim Aufarbeiten verbleibender archäologischer Funde die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde oder der LVR - Amt für Bodendenkmäler im Rheinland - Außenstelle Overath, Gut Eichen, Am der 844, 51491 Overath, Tel. 024259030-0, Fax 024259030-20 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal- und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Auswirkungen des Anstiegs der Grundwasserstände sind zu berücksichtigen. Die Auswirkungen des Absinkens der Grundwasserstände sind zu berücksichtigen.
- 3.3 Kampfmittel**  
 Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfmittelgebiet. Es besteht die Möglichkeit der Existenz von Kampfmitteln und Minenverlegungen. Vor- oder mit Baueingriff ist daher das Gelände geophysikalisch zu untersuchen. Nach 1945 entstandene Aufschüttungen sind auf das Niveau von 1945 abzusuchen. Bei Entdecken von erheblichen mechanischen Belastungen des Bodens (Rammarbeiten, Pfahldringungen etc.), ist eine Sicherheitsstudie empfehlenswert. Beim Auffinden von Kampfmitteln sind die Baustellenden umgehend einzustellen und die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst - (Fax 0211 475 90 01; Email: kbd@kfd.rwth-aachen.de) sowie die nächste Polizeidienststelle zu informieren.
- 3.4 Aufstellung und Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen**  
 Bei der Errichtung und Betreibung von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen sowie Luft- und Wärmepumpe ist der Lärm-Luftschall (Luftschall für die Wohnbereiche des Schützes gegen Lärm bei externen Geräten) der Bundesländer Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz zu beachten.

**Legende**

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Baugrenzen, Baugrenze

Füllschemata der Nutzungsschablonen

- z.B. WA Art der baulichen Nutzung
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl
- z.B. 0,8 Geschossflächenzahl
- z.B. TH = 6,5 m Maximal zulässige Traufhöhe
- z.B. FH = 11,5 m Maximal zulässige Firsthöhe
- z.B. ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- z.B. Unterglaszkultur Zweckbestimmung des Sondergebietes

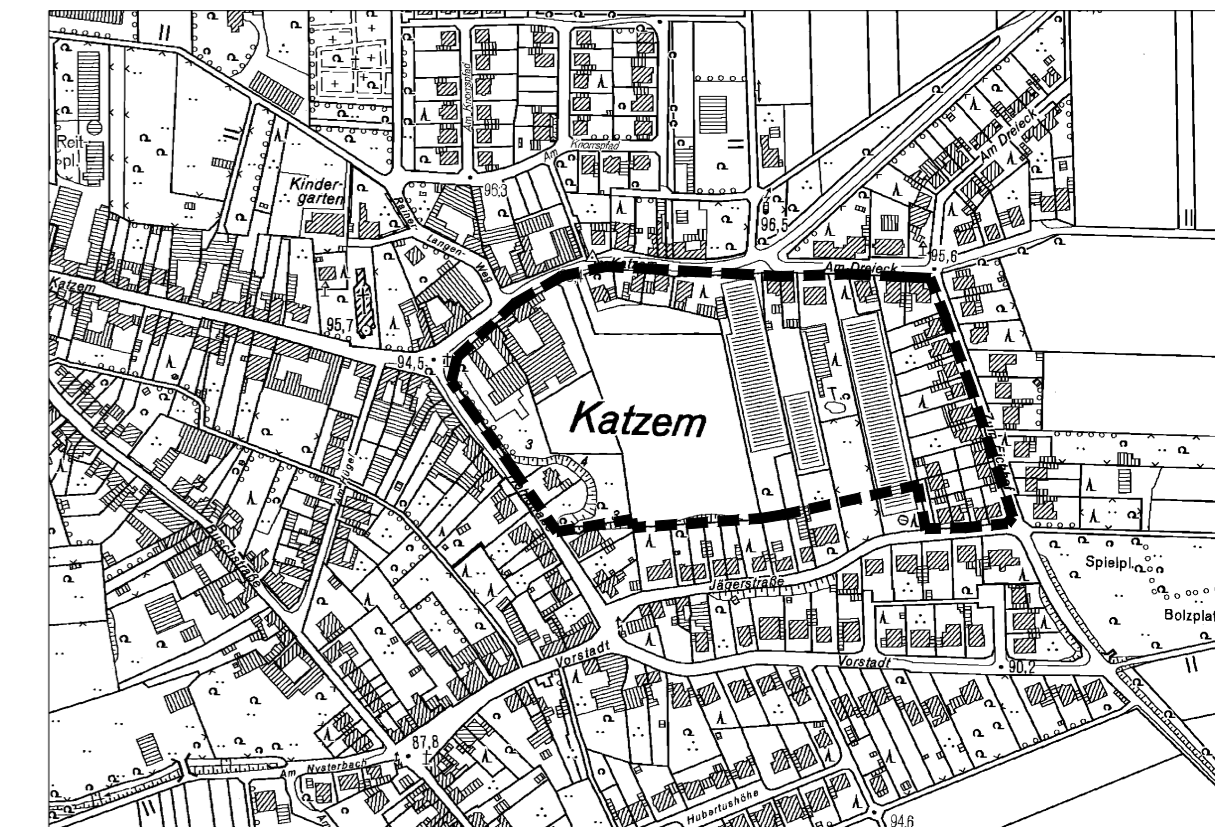
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsbenutzter Bereich

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

- Bäume
- Sonstige Pflanzzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 10 Abs. 5 BauNVO)
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

**Übersicht** Maßstab 1:5000



Rechtsbasis:	Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 02. 02. 2014 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen den Bebauungsplan Nr. XIV "in Katzem, Hohlstraße, Zum Eichhof, Erkelenz-Katzem" aufzustellen. Die Aufhebungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 21 der Stadt Erkelenz vom 14. 11. 2014 öffentlich bekannt gemacht.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch am 14. 10. 2014 schriftlich, zum Einfordern des Bebauungsplanes Nr. XIV "in Katzem, Hohlstraße, Zum Eichhof, Erkelenz-Katzem, Stellung zu nehmen.	Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 21 der Stadt Erkelenz vom 14. 11. 2014 erfolgte am 25. 11. 2014 die öffentliche Darlegung der mit dem Bebauungsplan Nr. XIV "in Katzem, Hohlstraße, Zum Eichhof, Erkelenz-Katzem" verbundenen öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom 30. 12. 2015 von der öffentlichen Auslegung unterbreitet.	Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 18.03.2015 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. XIV "in Katzem, Hohlstraße, Zum Eichhof, Erkelenz-Katzem" mit Begründung und den nachfolgenden, umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszugeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30. 12. 2015 von der öffentlichen Auslegung unterbreitet.	Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. XIV "in Katzem, Hohlstraße, Zum Eichhof, Erkelenz-Katzem" hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 28 der Stadt Erkelenz vom 18. 12. 2015 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Sitzung vom 04. 01. 2016 bis 09. 02. 2016 mit Begründung und den nachfolgenden, umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszugeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30. 12. 2015 von der öffentlichen Auslegung unterbreitet.	Der Satzungsbeschluss des Rates wurde im Amtsblatt Nr. 28 der Stadt Erkelenz vom 23.12.2016 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. XIV "in Katzem, Hohlstraße, Zum Eichhof, Erkelenz-Katzem" gemäß § 10 Abs. 2 Baugesetzbuch in Kraft.	Die Planunterlagen stimmen mit der amtlichen Karte vom 06.03.2014 überein. Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist genehmigt.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Zeitpunkt der Aufhebung der Baunutzungsverordnung gültigen Fassung.	Erkelenz, den 21.09.2016	Erkelenz, den 21.09.2016	Erkelenz, den 21.09.2016	Erkelenz, den 21.09.2016	Erkelenz, den 21.09.2016	Erkelenz, den 21.09.2016	Erkelenz, den 19.09.2016
Planungsrechtlich vom 18. 12. 1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Zeitpunkt der Aufhebung der Baunutzungsverordnung gültigen Fassung.	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister in Vertretung	Der Bürgermeister in Vertretung	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister in Vertretung	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister in Vertretung
Zu diesem Bebauungsplan gehören eine Begründung mit Umweltbericht und Eingangsverfahrensbericht und Vermögens Anträge	gez. Peter Jansen	gez. Angar Luweg Technischer Beigeordnete	gez. Angar Luweg Technischer Beigeordnete	gez. Peter Jansen	gez. Angar Luweg Technischer Beigeordnete	gez. Peter Jansen	gez. Angar Luweg Technischer Beigeordnete
Verordnung der Kreisarchivbehörde (StBA) 1 August 2014 Sachbearbeitung: Ursprung, bearbeitet: 14.02.2014 vom 28. Mär 2014							gez. Dipl.-Ing. Peter Wäls Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**Städtebauliche Kenndaten**

Flächenart	Fläche	%
Allgem. Wohngebiete	32 294 m <sup>2</sup>	64,6 %
Sondergebiete	15 434 m <sup>2</sup>	30,9 %
Verkehrsflächen	2 272 m <sup>2</sup>	4,5 %
Summe:	50 000 m <sup>2</sup>	100 %

**STADT ERKELENZ**  
 AZ: 61 26 11  
 Bebauungsplan Nr. XIV  
 "In Katzem, Hohlstraße, Zum Eichhof"  
 Erkelenz-Katzem

**Gemarkung: Lövenich**  
 Flur 34 und 7  
 M 1 : 500

**Ausfertigung**