

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 14D
Erftstadt-Liblar
Hügelhaus

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 14 D der Stadt Erfstadt

I. Einleitung:

Aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfstadt, Gemeinde Liblar, wurde zur Sicherung der Erschließung und zur rechtsverbindlichen Festsetzung der städtebaulichen Ordnung der Bebauungsplan Nr. 14 D entwickelt.

Der Bebauungsplan enthält die im § 30 BBauG. genannten Mindestfestsetzungen.

Der Rat der Stadt Erfstadt hat in seiner Sitzung vom15.4..... 1970 den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die Offenlegung am

.....12.9..... 1970 beschlossen.

Beglaubigte Abschriften der Beschlüsse sind als Anlage beigelegt.

II. Plangebiet:

Das im Bebauungsplan dargestellte Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Nordosten durch die Straße Spürkergarten ,

im Süden durch die Theodor Heuß Straße,

im Nordwesten und Südwesten durch Fußgängerwege.

Die genaue flurstücksmäßige Begrenzung ist aus dem Plan ersichtlich und durch eine genaue Begleitlinie gekennzeichnet.

III. Erschließung:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Stadt. Hierfür werden, den Ortssatzungen entsprechend, Erschließungsbeiträge erhoben. Für die Entwässerung besteht ein General - entwässerungsplan, der dieses Gebiet umfasst.

a) für die Versorgungsleitungen sind zuständig:

1. Wasserversorgung : Stadtwerke Brühl

2. Stromversorgung : RWE Brühl

b) vorgesehene Wohnungseinheiten

Die Anzahl der WE beträgt = 87

Bei einer Belegungsdichte von 3,4 Personen je Wohnung ist im Plangebiet mit ca. 296 Einwohnern zu rechnen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,0 ha, das ergibt eine Brutto - Wohnfläche von ca. 296 Einwohnern / ha.

c) Notwendigkeit der Maßnahme

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 D wird erforderlich, da der Gemeinnützige Bauverein Liblar G.M.b.H. eine Bebauung auf dem Plangebiet durchführen will.

IV. Bodenordnungsmaßnahmen:

Die Stadt Erftstadt hat zur Ordnung des Grund und Bodens bereits eine Umlegung gemäß § 45 BBauG. angeordnet.

Geländeänderungen, die nach § 80 der Landesbauordnung genehmigungs - oder anzeigepflichtig sind, sind nicht zulässig.

Garagenplätze sind nur als Tiefgarage zulässig.

Stromleitungen sind im Plangebiet zu verkabeln.

Kate. am 7. 4.

Der Be...

B

Mitaj

71

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 14 D

(Bestandteil des Bebauungsplanes)

I. a) Gemäß § 2 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juli 50 (BGBl, I S. 341), § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG. vom 29. Nov. 1960 (SGV NW 231), § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westf. (BauO NW) vom 25. Juni 1962 (SGV NW 232), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauN VO) vom 26. Juni 62 (BGBl. I S. 429) und der Verordnung zur Änderung der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) vom 26. November 68 wird folgendes festgesetzt:

b) Ausnutzbarkeit der Grundstücke

Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke richtet sich nach der BauNutzungsverordnung. Gemäß § 1 (4) BauN VO wird festgesetzt, daß in einem Wohngebiet Ausnahmen nach § 3 (3) BauN VO nicht zulässig sind.

c) Gestaltung

Bei der Gestaltung ist darauf zu achten, daß helle, freundliche Materialien gebraucht werden, die sich dem Charakter des Ortsbildes anpassen. Die Geschosse und Terrassen sind in ihrer äußeren Gestalt aufeinander abzustimmen.

d) Die Oberkante der Kellerdecke darf höchstens 0,5 m über dem natürlichen Gelände liegen.

- e) Tiefgaragen müssen so angelegt werden, daß ein Bewuchs über der Tiefgarage mit Rasen und niedrigem Gesträuch möglich ist, d.h. die Oberkante der Tiefgarage (Garagendecke) muß mindestens 0,50 m unter der Oberkante des Terrains liegen.
Die Bestimmungen der Landesbauordnung über Tiefgaragen sind einzuhalten.
- f) Die zu den Geschosswohnungen gehörigen Grundstücke dürfen nicht eingefriedet werden.
Die Einfriedigung zu den öffentlichen Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten dürfen ebenfalls nicht eingefriedet werden, es darf höchstens eine niedrige lebende Hecke (Höhe 0,50 m) errichtet werden oder eine Abgrenzung durch Rasenkantensteine erfolgen.
- g) Die Vorgärten sind so anzulegen, daß sie mit der Umgebung harmonisieren. Sie sind niedrig zu bepflanzen und mit Rasen einzusäen.

Genehmigt!

Wohl. den 7. 4. 1970
Der Regier. ...
Im Auftrag
[Handwritten Signature]

C

I. Hinweis

Bei Unstimmigkeiten zwischen den Plänen ist die Erstausfertigung maßgebend.

II. Rechtswirksamkeit

Nach erfolgtem Beschluß des Bebauungsplanes einschl. der unter B erfolgten schriftlichen Festlegungen als Satzung gemäß § 10 BBauG wird der Bebauungsplan der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 11 BBauG zur Genehmigung vorgelegt. Die Stadt wird den genehmigten Bebauungsplan mit Begründung öffentlich auslegen und die Genehmigung, sowie Ort und Zeit der Auslegung ortsüblich bekannt machen.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan als Satzung rechtsverbindlich.

Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 2,9 und 30 BBauG vom 30.6.60 durch den Planer Dipl. Ing. Hubertus Sprungala, Aachen, Diemstraße 19.

Aachen, den 1.9. 1970

Der Planer

[Handwritten Signature]

HUBERTUS SPRUNGALA
DIPL.ING. ARCHITEKT
51 A A C H E N
DIEMSTRASSE 19 TEL 33347

Dieser Plan ist gem. § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. 6.1960
(BGBl I S. 341) durch Beschluß des Rates der Stadt Erfstadt vom
18. 9. 1970 aufgestellt worden.



Tiemann
(Tiemann)
Bürgermeister

Dieser Plan hat gem. § 2 (5) des Bundesbaugesetzes vom 23. 6.1960
(BGBl I S. 341) in der Zeit vom 14. 10. 1970 bis 13. 11. 1970
öffentlich ausgelegen.



Lemberg
(Lemberg)
Stadtdirektor

Dieser Plan ist gem. § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6.1960
(BGBl I S. 341) vom Rat der Stadt Erfstadt
am 21. 12. 1970 als Satzung beschlossen worden.



Tiemann
(Tiemann)
Bürgermeister

Dieser Plan ist gem. § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6.1960
(BGBl I S. 341) mit Verfügung vom
genehmigt worden.

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten,
sowie Ort und Zeit der Auslegung gem. § 13 des Bundesbaugesetzes
vom 23. 6. 1960 (BGBl I S. 341) ist am _____ erfolgt.

1. Begründung:

Der Rat der Stadt Erfststadt hat in seiner Sitzung am 9.10.1975 die Änderung der textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 14 und 14 D, Erfststadt-Liblar-Süd beschlossen.

Die Texte zu den o.g. Bauleitplänen aus den Jahren 1967 und 1971 wurden überprüft, zusammengefaßt und in wesentlichen Punkten den städtebaulichen Grundsätzen der benachbarten neueren Bebauungspläne angepaßt. Die Textänderung trägt u.a. dem offensichtlichen Wunsche der Einwohner nach angemessener Abgrenzung ihrer Grundstücke Rechnung und eröffnet die Möglichkeit, die Mehrzahl der bereits entgegen den bisherigen Festsetzungen (z.B. Ausschluß jeglicher Vorgarteneinfriedigung) errichteten Zäune und Mauern nunmehr genehmigen zu können.

2. Kosten:

Kosten entstehen nicht.

3. Bodenordnung:

Entfällt.

Gesehen!

Köln, den 22. 10. 1976

Der Regierungspräsident

Im Auftrag



a) Inhalt:

Der Inhalt entspricht dem BBauG § 9 (1), 1a, 1b, 1e, 3, 5, 8 sowie § 9 (2) i.V.m. der 1. DVO § 4 und dem § 103 der BauO NW.

b) Besondere bauliche Festsetzungen:

Es gelten im Geltungsbereich der genannten Bebauungspläne nunmehr die nachstehend angeführten Festsetzungen:

1. Die zulässige Sockelhöhe (Oberkante Kellerrohdecke) über Geländeoberfläche beträgt

0,30 m bei 1-geschossiger Bebauung,
0,50 m bei mehrgeschossiger Bebauung.

Geländeoberfläche zur Ermittlung der Sockelhöhe ist die an das Grundstück grenzende Bürgersteigoberkante, bei Straßen ohne Bürgersteig die Oberkante der Straße im Scheitel.

Ausnahmen: Eine größere Sockelhöhe kann zugelassen werden:

- a) bei mehr als 4-geschossiger Bebauung,
 - b) bei Gebäuden, die unter Ausnutzung des hängigen Geländes mit versetzten Geschossen oder dergl. errichtet werden sollen.
2. Doppel- und Gruppenhäuser sind in Höhe (d.h. Sockel, Traufe, Gesims, Dachneigung) und im Material aufeinander abzustimmen.
 3. Tiefgaragen können statt Gemeinschaftsgaragen zugelassen werden.
 4. Auf die zulässige GFZ werden Flächen für Stellplätze und Garagen nicht angerechnet.
 5. Die zulässige GFZ kann um die Fläche der unter Geländeoberfläche erstellten Stellflächen und Garagen erhöht werden.
Garagen außerhalb von Bauflächen sind nur zulässig, wenn eine öffentl. Zuwegung von min. 5,00 m Breite vorhanden ist.
 6. Vor Garagen ist ein Stauraum von min. 5,50 m anzuordnen. Eine Grenzbebauung mit Garagen entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht gestattet. Abstand min. 1,50 m.
 7. Vorgärten sind mit Rasen einzusäen. Sie können bepflanzt werden. Platten- und Kiesflächen sind nur als Zuwegung zulässig.
 8. Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, so wie sie nach der BauO NW im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind bzw. zugelassen werden können, sind nur innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen gestattet.
Ausgenommen hiervon sind Hauseingangstrepfen, Kellerlichtschächte, Kellertreppen.

9. Mauerabschnitte zur Abschirmung von Terrassen bei Reihen- und Gruppeneinfamilienhäusern sind gestattet (Länge max. 3,00 m, Höhe max 2,00 m, auch außerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen).
10. Durch Aufwuchs an Verkehrsflächen darf die Übersicht nicht behindert werden.
11. Drenpel sind nicht zulässig.
12. a) Einfriedigung von freistehenden Einfamilienhäusern:
Hecken sind als Einfriedigung allgemein zulässig, desgl. Zäune max. 0,80 m zu öffentl. und privaten Verkehrsflächen, zu öffentl. Grünflächen und im privaten Vorgartenbereich; Hausgärten untereinander dürfen durch Zäune (max. 1,30 m) und Hecken eingefriedigt werden.
- b) Einfriedigung von Reihen-, Gruppeneinfamilienhäusern:
Vorgärten sind untereinander und zu Verkehrsflächen weder durch Hecken, noch durch Zäune oder Mauern einzufriedigen, als Abgrenzung können lediglich einzelne Pflanzgruppen dienen. Im Hausgartenbereich zu öffentl. und privaten Verkehrsflächen und öffentl. Grünflächen sind Zäune (max. 0,80 m) und Hecken zulässig. Hausgärten untereinander dürfen durch Zäune (max. 1,30 m) und Hecken eingefriedigt werden.
- c) Einfriedigung von Mehrfamilienhäusern, 1- und 2-geschossig:
Wie Reihen- und Gruppeneinfamilienhäuser.
- d) Einfriedigung von Mehrfamilienhäusern, ab 3-geschossig
Die Grundstücke sollen weder zu Verkehrsflächen noch untereinander eingefriedigt werden, einzelne Pflanzgruppen können als Abgrenzung dienen. Angrenzend an Einfamilienhausbereiche ist jedoch eine Einfriedigung möglich (max. 1,30 m hohe Zäune), diese Einfriedigung ist durchlaufend zu begrünen.
- e) Einfriedigung von Gartenhofhäusern:
Die Gartenhöfe dürfen durch Mauern von 2,00 m Höhe abgeschirmt werden, Eine Vorgarteneinfriedigung ist unzulässig; außerhalb des Gartenhofbereiches können die Hausgärten zu öffentl. und priv. Verkehrsflächen und öffentl. Grünflächen durch Zäune (max. 0,80 m) und Hecken abgegrenzt werden; Hausgärten untereinander dürfen durch Hecken und Zäune (max. 1,30 m) eingefriedigt werden.
- f) Sockel für Einfriedigungen sind bis 0,20 m über Geländeoberfläche zulässig.

1. Begründung:

Der Rat der Stadt Erfststadt hat in seiner Sitzung am 9.10.1975 die Änderung der textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 14 und 14 D, Erfststadt-Liblar-Süd beschlossen.

Die Texte zu den o.g. Bauleitplänen aus den Jahren 1967 und 1971 wurden überprüft, zusammengefaßt und in wesentlichen Punkten den städtebaulichen Grundsätzen der benachbarten neueren Bebauungspläne angepaßt. Die Textänderung trägt u.a. dem offensichtlichen Wunsche der Einwohner nach angemessener Abgrenzung ihrer Grundstücke Rechnung und eröffnet die Möglichkeit, die Mehrzahl der bereits entgegen den bisherigen Festsetzungen (z.B. Ausschluß jeglicher Vorgarteneinfriedigung) errichteten Zäune und Mauern nunmehr genehmigen zu können.

2. Kosten:

Kosten entstehen nicht.

3. Bodenordnung:

Entfällt.

Geschehen

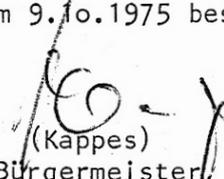
Köln, den 22. 10. 1976

Der Regierungspräsident

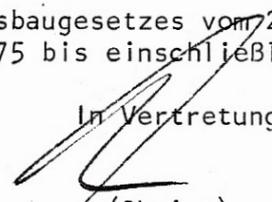
im Amte



Die Änderung ist gem. § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960
(BGBl. I S. 341) vom Rat der Stadt Erftstadt am 9.10.1975 beschlossen worden.


(Kappes)
Bürgermeister

Diese Änderung hat gem. § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960
(BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 20.11.1975 bis einschließlich 19.12.1975
öffentlich ausgelegen.

In Vertretung

(Christ)
Stadtkämmerer

Diese Änderung ist gem. § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960
(BGBl. I S. 341) vom Rat der Stadt Erftstadt am 24.6.1976 als Satzung be-
schlossen worden.


(Kappes)
Bürgermeister

Diese Änderung ist gem. § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960
(BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom 22.10.76 genehmigt worden.

Der Regierungspräsident
Im Auftrag:



Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie Ort und
Zeit der Auslegung gem. § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960
(BGBl. I S. 341) ist am erfolgt.