# STADT ERFTSTADT ◦ BEBAUUNGSPLAN NR. 37

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 2 BAUGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT ERFTSTADT VOM 17.12.86/12.6.90 AUFGESTELLT WORDEN.

ERFTSTADT, DEN 26.10.1995

DER BÜRGERMEISTER
(HANISCH)

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 3 BAUGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT ERFTSTADT VOM 13.9.94 ZUR AUSLEGUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

ERFTSTADT, DEN 26.10.1995

DER BÜRGERMEISTER
(HANISCH)

DIESER PLAN HAT GEMÄSS § 3 BAUGB IN DER ZEIT VOM 25.10.1994 BIS 24.11.1995 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ERFTSTADT, DEN 17.11.95

DER STADTDIREKTOR
IN VERTRETUNG
(WRONKA)
TECHN. BEIGEORDNETER

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 10 BAUGB VOM RAT DER STADT ERFTSTADT AM 4.10.1995 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

ERFTSTADT, DEN 26.10.95

DER BÜRGERMEISTER
(HANISCH)

DIESER PLAN IST GEM. § 10 BAUGB VOM 08.12.1986 (BGBL. I S. 2253), ZULETZT GEÄNDERT AM 22.04.1993 (BGBL. I S. 466), IN VERBINDUNG MIT § 2 MASSNAHMENGESETZBUCH (BAUGB-MASSNAHMEN) VOM 28.04.1993 (BGBL. I S. 622) VOM RAT DER STADT ERFTSTADT AM 4.10.95 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

ERFTSTADT, DEN 26.10.95

DER BÜRGERMEISTER
(HANISCH)

DIESER PLAN IST AM 27.10.95 BEKANNTGEMACHT WORDEN. GEM. § 2 MASSNAHMENGESETZ ZUM BAUGESETZBUCH (BAUGB-MASSNAHMEN) VOM 28.04.1993 (BGBL. I S. 622) IN VERBINDUNG MIT § 12 BAUGESETZBUCH (BAUGB) vom 08.12.1986 (BGBL. I S. 2253), ZULETZT GEÄNDERT AM 22.04.1993 (BGBL. I S. 466), TRITT DER BEBAUUNGSPLAN MIT DER BEKANNTMACHUNG IN KRAFT.

ERFTSTADT, DEN 17.11.95

DER STADTDIREKTOR
IN VERTRETUNG
(WRONKA)
TECHN. BEIGEORDNETER

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTSTELLUNGEN DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

ERFTSTADT, DEN 15.11.95

DS.

IM AUFTRAG
(RISTHAUS)
STADTOBERVERMESSUNGSRAT

DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN (STAND: 10.10.95).

BERGHEIM, DEN 1.12.95

DS.

(BRENTANO)
LTD. KREISVERMESSUNGSDIREKTOR

DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE IST EINE VERGRÖSSERUNG DER FLURKARTE. DIE FLURKARTE IST ENTSTANDEN IM JAHRE 1981 IM MAßSTAB 1:500 DURCH NEUKARTIERUNG AUFGRUND DER URAUFNAHME TEIL- UND NEUVERMESSUNG. DIE PLANGRUNDLAGE ENTHÄLT AUSSERDEM DIE ERGEBNISSE VON ERGÄNZUNGSMESSUNGEN (Z.B. GEBÄUDE).

DIE DARSTELLUNG ENTSPRICHT DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND. AM 10.10.95

BERGHEIM, DEN 1.12.95

DS.

(BRENTANO)
LTD. KREISVERMESSUNGSDIREKTOR

GEMARKUNG KIERDORF
FLUR 3 u. 4

MAßSTAB 1 : 1000

| ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB) | |
|---|---|
| ALLGEMEINES WOHNGEBIET | WA |
| MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | |
| ZAHL DER VOLLGESCHOSSE | I |
| GRUNDFLÄCHENZAHL z.B. | 0.3 |
| BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) | |
| OFFENE BAUWEISE | O |
| NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG | E+D |
| BAUGRENZE | |
| VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) | |
| ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE | |
| ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE ZWECKBESTIMMUNG: FUSS- UND RADWEG | |
| GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) | |
| PRIVATE GRÜNFLÄCHE | |
| SONSTIGE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 7 BauGB sowie § 1 Abs. 2 und 16 Abs. 5 BAUNVO) | |
| GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES | |
| ABGRENZUNG DES UNTERSCHIEDLICHEN MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG | |
| SONSTIGE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 sowie Abs. 7 BauGB und § 1 Abs. 2 und § 16 Abs. 5 BauNVO) | |
| VORGESCHLAGENER GRUNDSTÜCKSZUSCHNITT | |

ÄNDERUNG NACH DER OFFENLAGE GEM. RATSBESCHLUSS VOM 4.10.1995 (FOLGENDE ÄNDERUNGEN):
- TEILUNG DES PLANGEBIETES (BP 37A NICHT MEHR BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES)
- ÄNDERUNG DER BAUGRENZEN
- ÄNDERUNG DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 WA-ALLGEMEINES WOHNGEBIET

GEMÄSS § 1 ABS. 6 NR. 1 BAUNVO WIRD FESTGESETZT, DASS DIE NACH § 4 ABS. 3 BAUNVO AUSNAHMEWEISE ZULÄSSIGEN NUTZUNGSARTEN

NR. 1 BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES,
NR. 2 SONSTIGE NICHTSTÖRENDE GEWERBEBETRIEBE,
NR. 3 ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN,
NR. 4 GARTENBAUBETRIEBE,
NR. 5 TANKSTELLEN

NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES WERDEN.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

DIE ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE DARF DURCH DIE UNTER § 19 (4) NR. 1 BAUNVO BEZEICHNETEN ANLAGEN NICHT MEHR ALS UM 25 % ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

1.3 NEBENANLAGEN

1.3.1 NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 (1) BAUNUTZUNGSVERORDNUNG SIND AUSSERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE NICHT ZULÄSSIG;

1.3.2 NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 (2) BAUNUTZUNGSVERORDNUNG SIND AUCH AUSSERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ZULÄSSIG.

1.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

DIE FIRSTHÖHE WIRD ALS HÖCHSTGRENZE MIT 8,25 M ÜBER DER NATÜRLICHEN GELÄNDEOBERFLÄCHE FESTGESETZT. FIRSTHÖHE IST DIE OBERE BEGRENZUNG DER HAUPTDACHFLÄCHE BZW. DER OBERE ABSCHLUSS DER BAULICHEN ANLAGE.

DIE SOCKELHÖHE (OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN) WIRD ALS HÖCHSTGRENZE MIT 0,50 M ÜBER DER NATÜRLICHEN GELÄNDEOBERFLÄCHE FESTGESETZT.

DIE NATÜRLICHE GELÄNDEOBERFLÄCHE WIRD BEI DEM JEWEILIG ZU BEBAUENDEN GRUNDSTÜCK IN DER MITTE DER FESTGESETZTEN ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ERMITTELT.

DIE HÖCHSTGRENZE DES DREMPELS WIRD AUF 1,00 M FESTGESETZT.

ALS DREMPELHÖHE GILT DAS MASS ZWISCHEN DEM SCHNITTPUNKT DER OBERKANTE FUSSBODEN (ERDGESCHOSSDECKE) MIT DER GEBÄUDEAUSSENWAND UND DEM SCHNITTPUNKT DER GEBÄUDEAUSSENWAND MIT DER OBERKANTE DACHHAUT.

2. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

2.1 AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN DER BAUGRUNDSTÜCKE DES FESTGESETZTEN "ALLGEMEINEN WOHNGEBIETES" SIND ENTSPRECHEND DEM ÖKOLOGISCHEN FACHBEITRAG (SIEHE BEGRÜNDUNG) FOLGENDE ANPFLANZUNGEN VORZUNEHMEN:

2.2 PRO ANGEFANGENE 200 QM NICHT ÜBERBAUBARER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IST - EIN KLEINKRONIGER BAUM DER POTENTIELLEN VEGETATION MIT EINEM MAXIMALEN KRONENDURCHMESSER VON 7 M
ODER
ZWEI LANDSCHAFTSTYPISCHE OBSTBÄUDE (HOCHSTAMM)
ODER
ZWEI STARK WACHSENDE STRÄUCHER DER POTENTIELLEN NATÜRLICHEN VEGETATION MIT EINER ANZUSTREBENDEN MINDESTBREITE VON 3,5 M PRO EINZELPFLANZE
ODER
EINE MINDESTENS 1,5 M BREITE, 7 M LÄNGE UND 1,5 M HÖHE HECKE AUS SCHWACHWÜCHSIGEN STRÄUCHERN DER POTENTIELLEN NATÜRLICHEN VEGETATION ANZUPFLANZEN; DIE ENTSPRECHENDE PFLANZLISTE IST DEM ÖKOLOGISCHEN FACHBEITRAG (SIEHE BEGRÜNDUNG) ZU ENTNEHMEN.

SIND D.G. ANPFLANZUNGEN AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN BEREITS VORHANDEN UND BLEIBEN DIESE ERHALTEN, SO IST EINE NEUANPFLANZUNG NICHT ERFORDERLICH.

2.3 AUF JEDEM BAUGRUNDSTÜCK IST MINDESTENS EINE HAUSWAND MIT EINER AUSDAUERNDEN KLETTERPFLANZE ZU BEGRÜNEN. DAS PFLANZBEET MUSS DABEI EINE OFFENE FLÄCHE VON MINDESTENS 1 QM AUFWEISEN. DIE ENTSPRECHENDE PFLANZLISTE IST DEM ÖKOLOGISCHEN FACHBEITRAG (SIEHE BEGRÜNDUNG) ZU ENTNEHMEN.

3. KENNZEICHNUNG

IM SÜDÖSTLICHEN PLANGEBIET (SÜDÖSTLICH DER BERRENRAHTER STRASSE) SIND BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN ODER BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN ÄUSSERE EINWIRKUNGEN ERFORDERLICH. BEI DER GRÜNDUNG VON BAULICHEN ANLAGEN SIND WEGEN VORHANDENER HUMOSER BÖDEN, DIE NUR GERINGE TRAGFÄHIGKEIT BESITZEN, INSBESONDERE DIE BAUVORSCHRIFTEN DER DIN 1054 "ZULÄSSIGE BELASTUNG DES BAUGRUNDES" ZU BEACHTEN (SIEHE BEGRÜNDUNG).

4. DAS BEBAUUNGSPLANGEBIET LIEGT IN DER WASSERSCHUTZZONE IIIA. DIE IN DER ANLAGE 1 ZUM ERLASS DES MINISTERS FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN VOM 25.04.1975 (SMBL. NW 770) VERWALTUNGSVORSCHRIFT ÜBER DIE FESTSETZUNGEN VON WASSERSCHUTZGEBIETEN UND QUELLGEBIETEN IN TEIL I, PUNKT 5.1 AUFGEFÜHRTEN EINRICHTUNGEN, HANDLUNGEN UND VORGÄNGE SIND NICHT ZULÄSSIG.

5. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V. MIT § 81 ABS. 4 LANDESBAUORDNUNG NW

5.1 EINFRIEDUNG

ENTLANG VON ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN UND ZUR ABGRENZUNG DER VORGÄRTEN SIND EINFRIEDUNGEN NUR BIS ZU EINER HÖHE VON 0,5 M ÜBER OBERKANTE ABGRENZENDER VERKEHRSFLÄCHE IM SCHEITEL EINE HECKENARTIGE BEPFLANZUNG ODER - NUR IN VERBINDUNG MIT DIESER BEPFLANZUNG - EIN MASCHENDRAHTZAUN VON MAX. 1,00 M HÖHE GESTATTET. DER MASCHENDRAHTZAUN IST NUR AN DER INNENSEITE DER BEPFLANZUNG, NICHT AN DER ZUR VERKEHRSFLÄCHE BZW. GRUNDSTÜCKSGRENZE GELEGENEN SEITE MIT EINEM GRENZABSTAND VON MINDESTENS 0,50 M, ZU ERRICHTEN.

ALS VORGARTEN WIRD DIE ZWISCHEN DER UNMITTELBAREN ERSCHLIESSUNG UND DER BAUGRENZE ODER DER BAUFLUCHT UND DEN SEITLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN LIEGENDE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE BESTIMMT.

6. EMPFEHLUNG

ES WIRD EMPFOHLEN, DIE UNBELASTETEN DACH- UND OBERFLÄCHENWÄSSER ZUR BRAUCHWASSERNUTZUNG (Z.B. GARTENBEWÄSSERUNG USW.) ZU SAMMELN UND/ODER - VORBEHALTLICH DER WASSERRECHTLICHEN GENEHMIGUNG - AUF DEN GRUNDSTÜCKEN ZU VERSICKERN.

7. HINWEIS

7.1 SCHUTZ VON BÄUMEN

VORHANDENER ERHALTENSWERTER BAUMBESTAND AUSSERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN IST DAUERND ZU ERHALTEN UND WÄHREND DER BAUPHASE VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN ZU SCHÜTZEN. HIERZU WIRD AUF DIE DIN 18920 "SCHUTZ VON BÄUMEN, PFLANZENBESTÄNDEN UND VEGETATIONSFLÄCHEN BEI BAUMASSNAHMEN" SOWIE AUF DIE "BAUMSCHUTZSATZUNG" DER STADT ERFTSTADT HINGEWIESEN.
BESTEHENDE GEHÖLZE (Z.B. OBSTGEHÖLZE), DIE NICHT UNTER DIE BESTIMMUNGEN DER "BAUMSCHUTZSATZUNG" FALLEN, SOLLEN IN DIE NEUANLAGE DER HAUSGÄRTEN INTEGRIERT WERDEN.

7.2 ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

IM GESAMTEN PLANGEBIET IST MIT DER AUFDECKUNG ARCHÄOLOGISCHER BODENFUNDE ZU RECHNEN: DIE ENTDECKUNG ARCHÄOLOGISCHER BODENFUNDE IST GEM. § 15 DENKMALSCHUTZGESETZ NW MELDEPFLICHTIG.

DIESER BEBAUUNGSPLAN ENTHÄLT RECHTSVERBINDLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB) VOM 08.12.1986 (BGBL. I S. 2191) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986, ZULETZT GEÄNDERT AM 22.04.1993 (BGBL. I S. 466) BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBL. I S. 132)
VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHNUNGSVERORDNUNG 1990/PLANZV 90) VOM 18.12.1990 (BGBL. I NR. 3 VOM 22.01.1991) § 81 BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BAUO NW) VOM 26.06.1984 (GV NW S. 419).

BEARBEITUNG:

STADT ERFTSTADT
DER STADTDIREKTOR
- UMWELT- UND PLANUNGSAMT -

ERFTSTADT, DEN 15.11.95

IM AUFTRAG
(WIRTZ)
STADTBAURAT

**Für Auskünfte zum aktuellen Bauplanungsrecht und zur Einsichtnahme in die Original-Bebauungspläne steht das Umwelt- und Planungsamt der Stadt Erftstadt zur Verfügung.**

**Verbindliche Auskünfte im Rahmen eines formellen Bauantrages oder einer Bauvoranfrage erteilt das Bauordnungsamt der Stadt Erftstadt.**

**Hinweise:**

Der hier dargestellte Bebauungsplan ist eine digitalisierte Fassung des Original-Bebauungsplanes und dient ausschließlich zu Informationszwecken und begründet keinen Rechtsanspruch! Alleinige Grundlage für verbindliche Auskünfte ist der Original-Bebauungsplan der Stadt Erftstadt - nur diese Darstellung gibt die gültige Rechtslage wieder!

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem hier dargestellten Bebauungsplan zwischenzeitliche Änderungen/Ergänzungen nicht ausgeschlossen werden können! Weiterhin ist nicht auszuschließen, dass zusätzlich textliche Festsetzungen und gesonderte Gestaltungsfestsetzungen gelten, die hier nicht aufgeführt sind!

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass durch das Digitalisieren und Umwandeln in Dateien die Genauigkeit des Original-Bebauungsplanes verloren gehen kann. Der hier dargestellte Bebauungsplan kann deshalb nur eine Information sein und ist nicht zum Messen oder Vermessen von Grundstücken, Straßen u.ä. geeignet. Auch durch unterschiedliche Einstellungen des Computers, Bildschirms oder Druckers können sich insbesondere in der Farbqualität Veränderungen ergeben, die vom Original-Bebauungsplan abweichen können.

**Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Maßhaltigkeit und Genauigkeit der hier dargestellten digitalisierten Fassung des Original-Bebauungsplanes wird nicht übernommen!**

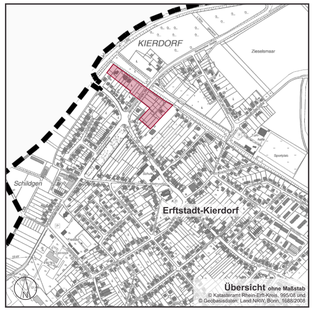
Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 100 150

# Bebauungsplan Nr. 37

Erftstadt-Kierdorf, Josefstraße

Rechtskraft 27.10.1995




**Bearbeitung:**

Stadt Erftstadt
Umwelt- und Planungsamt

ERFTSTADT
Tor zu Tür und der Natur
Umwelt- und Planungsamt