

Bebauungsplan Nr. 80 A

Erftstadt - Friesheim, Erweiterung Gewerbegebiet Wildweg

Rechtsgrundlage:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt gültigen Fassung
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- in der zuletzt gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90-) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der zuletzt gültigen Fassung
- § 86 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 255) in der zuletzt gültigen Fassung

Plangrundlage:

Die vorliegende Plangrundlage ist eine Verkleinerung der Flurkarte. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand (Juni 2006).

Erftstadt, den ..08.10.2007....

Im Auftrag
Witz
Wirtz
(Stadtbauinspektor)

Verfahren:

Der Rat der Stadt hat gemäß § 2 BauGB durch Beschluss vom 31.05.2005..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 A beschlossen:

Erftstadt, den ..08.10.2007....

Der Bürgermeister
Pillm
(Bösch)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ..31.05.2005.... bis ..03.06.2005....

Erftstadt, den ..08.10.2007....

Der Bürgermeister
Pillm
(Bösch)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer einwöchigen Offenlage erfolgte am ..09.02.2006....

Erftstadt, den ..08.10.2007....

Der Bürgermeister
Pillm
(Bösch)

Dieser Plan ist gemäß § 3 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Erftstadt vom ..22.03.2007.... zur Offenlegung beschlossen worden.

Erftstadt, den ..08.10.2007....

Der Bürgermeister
Pillm
(Bösch)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses gemäß § 3 BauGB ist am ..31.05.2007.... erfolgt.

Erftstadt, den ..08.10.2007....

Der Bürgermeister
Pillm
(Bösch)

Dieser Plan hat mit der Begründung /Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..31.05.2007.... bis ..02.06.2007.... öffentlich ausliegen.

Erftstadt, den ..08.10.2007....

Der Bürgermeister
Pillm
(Bösch)

Der Beschluss des Rates über die in der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Anregungen erfolgte am ..20.09.2007....

Erftstadt, den ..08.10.2007....

Der Bürgermeister
Pillm
(Bösch)

Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Erftstadt am 20.09.2007..... als Satzung beschlossen worden.

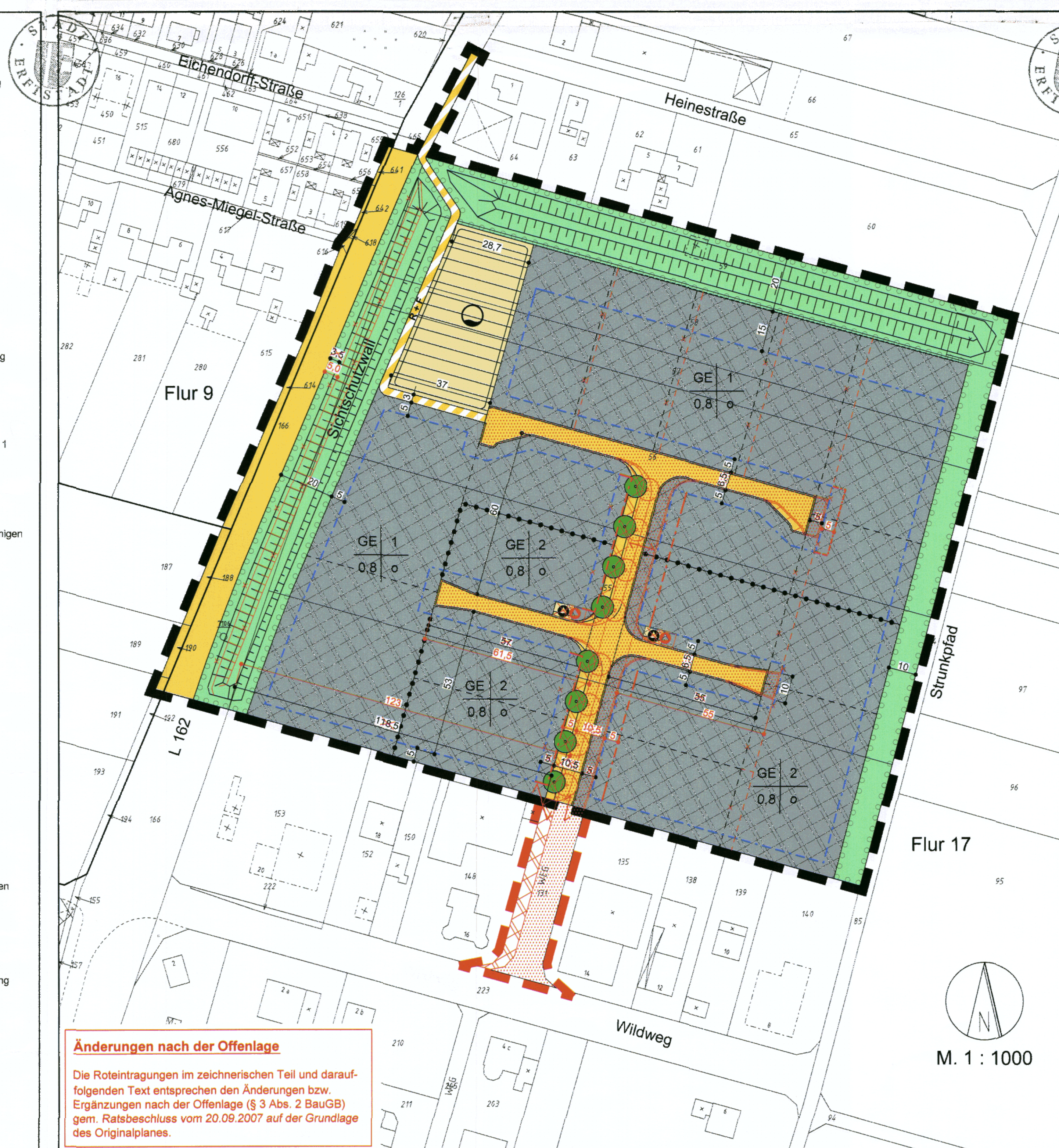
Erftstadt, den ..08.10.2007....

Der Bürgermeister
Pillm
(Bösch)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB ist am ..15.09.2007.... erfolgt.

Erftstadt, den ..17.10.2007....

Der Bürgermeister
Pillm
(Bösch)



Änderungen nach der Offenlage

Die Roteintragungen im zeichnerischen Teil und darauf folgenden Text entsprechen den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) gem. Ratsbeschluss vom 20.09.2007 auf der Grundlage des Originalplanes.

Legende:

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl

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

offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11)

öffentliche Verkehrsfläche Zweckbest.: Rad-/ Fußweg

Straßenverkehrsflächen

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14)

Flächen für Abwasserbeseitigung

bes. Zweckbestimmung: Versickerung von Niederschlagswasser

besondere Zweckbestimmung: Sammelstelle für Müllbehälter

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Öffentliche Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Baumanpflanzungen

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

9. Sonstige Kennzeichnungen

Vorschlag zur Parzellenteilung

Sichtschutzwall

Zonierung gem. Abstandserlass vom 2.06.1998

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Das Gewerbegebiet wird gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i.V. m. § 1 Abs. 8 BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen sowie deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften wie folgt gegliedert:

In den mit **GE 1** bezeichneten Gebieten sind alle in der Abstandsliste des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 2.07.1998 (siehe auch Anlage der Begründung) aufgeführten Betriebe nicht zulässig.

In den mit **GE 2** bezeichneten Gebieten sind die Betriebsarten mit den Nummern 1 bis einschließlich 191 der o.g. Abstandsliste nicht zulässig.

Die gem. Absatz 2.2.2.4 bzw. 2.2.2.5 des o.g. Abstandserlasses ausnahmsweise zulässigen Betriebe („Stemchen-Betriebe“) sind für den gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsräumen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig sind, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

- Textilien und Bekleidung (52.41 und 52.42)
- Schuhe und Lederwaren (52.43)
- aus 52.44 (Möbel, Einrichtungsgegenstände und Hausrat):
- Leuchten (52.44.2)
- Haushaltsgegenstände (52.44.3), jedoch ohne Kohle-, Gas- und Öfen und -herde, darunter Artikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für Garten und Camping
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (52.44.4)
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (52.44.6)
- Heimtextilien (52.44.7)
- Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör sowie Musikinstrumente und Musikalien (52.45), ohne Haushaltsgeräte wie Elektrofen und -herde, Kühl- und Gefrierschränke u.ä., Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, sowie auch andere anderweitig nicht genannte elektrotechnische Erzeugnisse wie Fassungen, Abzweigdosen, Elektrorohre, Kabel und Leitungen, Elektromotoren u.ä.
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf (52.47)
- Kunstgegenstände, Briefmarken, Münzen, Gedenkartikel, Uhren, Schmuck und Spielwaren (52.48), sowie Teppiche, abgepasste Läufer und Keime (52.48.1 teilw.)
- aus 52.49 (Fach Einzelhandel, anderweitig nicht genannt):
- Blumen, zoologischer Bedarf und lebende Heim- und Kleintiere (52.49.1 teilw. und 52.49.2)
- Augenoptikerbedarf (52.49.3)
- Foto- und optische Erzeugnisse (52.49.4)
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software (52.49.5)
- Telekommunikationsendgeräte und Mobilfunktelefone (52.49.6)
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (52.49.7)
- Sport- und Campingartikel, ohne Campingmöbel (52.49.8)
- sowie aus 52.49.9 (sonstiger Fach Einzelhandel, anderweitig nicht genannt):
- Organisationsmittel für Bürozwecke
- Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
- Antiquitäten, Sammlungsstücke und Sammlungen, antiquarische Bücher
- Einzelhandel mit o.g. Sortimenten als Gebrauchsgüter

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, dass von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

Allgemein zulässig sind abweichend von der vorstehenden Festsetzung Handwerks- und Gewerbebetriebe mit Verkaufsräumen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung am Standort stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

1.1.3 Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsanwärter sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nur integriert in Betriebs- und Bürobäude (nicht als selbstständige Gebäude) zulässig.

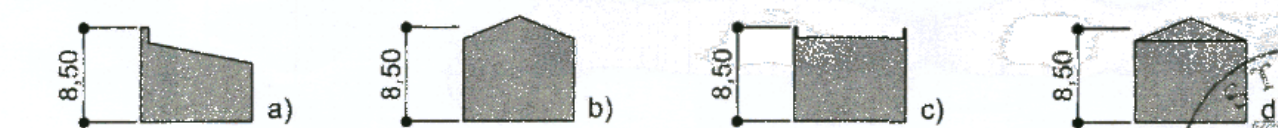
1.1.4 Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung **Vergnügungsstätten** nicht zulässig ist.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als **maximal zulässige Höhe** der baulichen Anlagen wird 8,50 m festgesetzt. Maßgeblich ist die Gebäudeoberkante, die abhängig von der Dachform folgendermaßen definiert wird:

- bei Pultdächern durch den Abschluss der Wand, unabhängig vom Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut
- bei Satteldächern durch die Firsthöhe, abzüglich der Hälfte der Dachhöhe
- bei Flachdächern als Oberkante der Außenwand inkl. der Attika unabhängig vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut
- bei Satteldächern durch die Firsthöhe, abzüglich der Hälfte der Dachhöhe

Ausgangspunkt ist die Höhe der ausgebauten Verkehrsfläche im Scheitel auf Höhe der Grundstücksmitte bei Grundstücken, die zweiseitig von Straßenverkehrsflächen begrenzt werden ist der Mittelwert maßgeblich.



Die festgesetzte Höhe baulicher Anlage kann gemäß § 31 BauGB ausnahmsweise durch notwendige technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungseinrichtungen unterschritten werden. Diese dürfen nicht mehr als 15 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes einnehmen.

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

Die Anfahrt von privaten Stellplätzen über die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig.

1.4 Grünfläche (gem. § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

Auf der vorgesehenen Fläche ist eine Verwallung der Höhe 1,80 m anzuschütten und entsprechend dem gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen.

1.5 Ausgleichsflächen (gem. § 1 Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1 a)

Die an der Nord-, West- und Ostseite des Plangebietes vorgesehene Ortsrandeingerüstung ist als Ausgleichsfläche festgesetzt und flächendeckend mit Bäumen und Sträuchern ausschließlich heimischer Arten (Pflanzliste siehe Anlage zur Begründung) dicht zu bepflanzen. Die Anpflanzung muss durchgehend eine Höhe von mindestens 1,5 m aufweisen. Der Ausgleichsfläche werden die Eingriffe durch Verkehrsflächen, sowie 8.783 m² der Eingriffe durch Gewerbefläche zugeordnet.

Da nicht alle Eingriffe durch das Vorhaben im Plangebiet ausgeglichen werden können, wird entsprechend der Ausgleichsflächen eine 2.111 m² (Wertigkeit 5) große Maßnahme zum Ausgleich gem. § 1 a Abs. 3 BauGB auf einem entsprechend großen Teilstück einer Ökotothfläche der Stadt Erftstadt festgesetzt. Die Fläche ist dem Eingriff durch Gewerbefläche zuzuordnen.

Die Flächen zum Ausgleich der Eingriffe durch die Gewerbebebauung werden den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, gem. Satzung der Stadt Erftstadt über die Erhebung von Kosten-erstattungen betrugen nach § 135 a bis c BauGB (Naturschutzkostensatzung) vom 22.01.1999 zugeordnet. Die Flächen zum Ausgleich der Eingriffe durch Verkehrsflächen werden den Grundstücken gem. Satzung der Stadt Erftstadt über die Erhebung von Erschließungsbeträgen zugeordnet.

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

Auf den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbäume) sind 8 hochstämmige, klein-kronige Laubbäume in ein mindestens 2 X 2 m großes Pflanzbeet zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte der Straßenbäume können maximal um 3 m verschoben werden, sofern dies für eine Zufahrt zu einem Gewerbegrundstück oder im Rahmen der Straßenplanung unumgänglich ist.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 Landesbauordnung NW (BauONW)

2.1 Dachform/-neigung

Im Plangebiet sind ausschließlich Flach-, Pult-, Sattel-, und Zelt-dächer zulässig. Bei geneigten Dächern darf eine Dachneigung von 25° nicht überschritten werden.

2.2 Bodenbefestigungen

Der zeichnerisch festgesetzte Rad- und Fußweg ist mit wassergebundener Decke auf unversiegeltem Untergrund zu befestigen.

1.5 Ausgleichsflächen (gem. § 1 Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1 a)

Die an der Nord- und Ostseite des Plangebietes vorgesehene Ortsrandeingerüstung ist als Ausgleichsfläche festgesetzt und flächendeckend mit Bäumen und Sträuchern ausschließlich heimischer Arten (Pflanzliste siehe Anlage zur Begründung) dicht zu bepflanzen. Die Anpflanzung muss durchgehend eine Höhe von mindestens 1,5 m aufweisen. Der Ausgleichsfläche werden die Eingriffe durch Verkehrsflächen, sowie 8.783 m² der Eingriffe durch Gewerbefläche zugeordnet.

Hinweise / Empfehlungen

1. Wasserschutzzonen

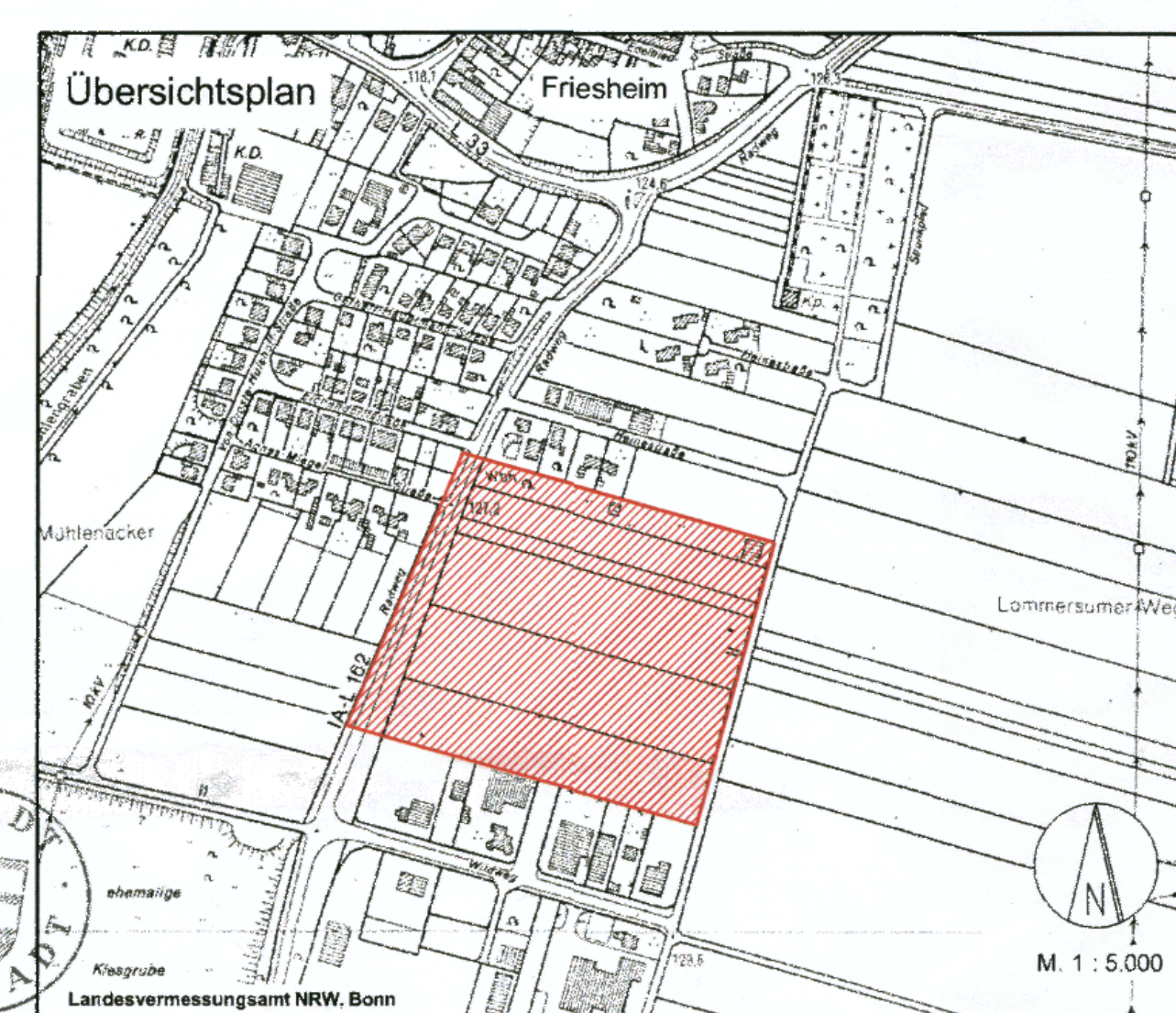
Das Bebauungsplangebiet liegt im Gebiet der Wasserschutzzone III b der in der Aufstellung befindlichen Wasserschutzzonenverordnung für die Wassergewinnungsanlage Erftstadt - Dimerzheim. Um Verunreinigungen des Grundwassers zu vermeiden, ist vor dem Einbau von Recycling-Baustoffen zur Untergrund- und Wegebefestigung eine Genehmigung der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde einzuholen.

2. Denkmalschutz

Im Falle eines Auftretens archäologischer Funde während der Planrealisierung ist unverzüglich die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Bebauungsplan Nr. 80 A

Erftstadt - Friesheim Erweiterung Gewerbegebiet Wildweg



Bearbeitung:

Stadt Erftstadt
Der Bürgermeister
- Umwelt- und Planungsamt -

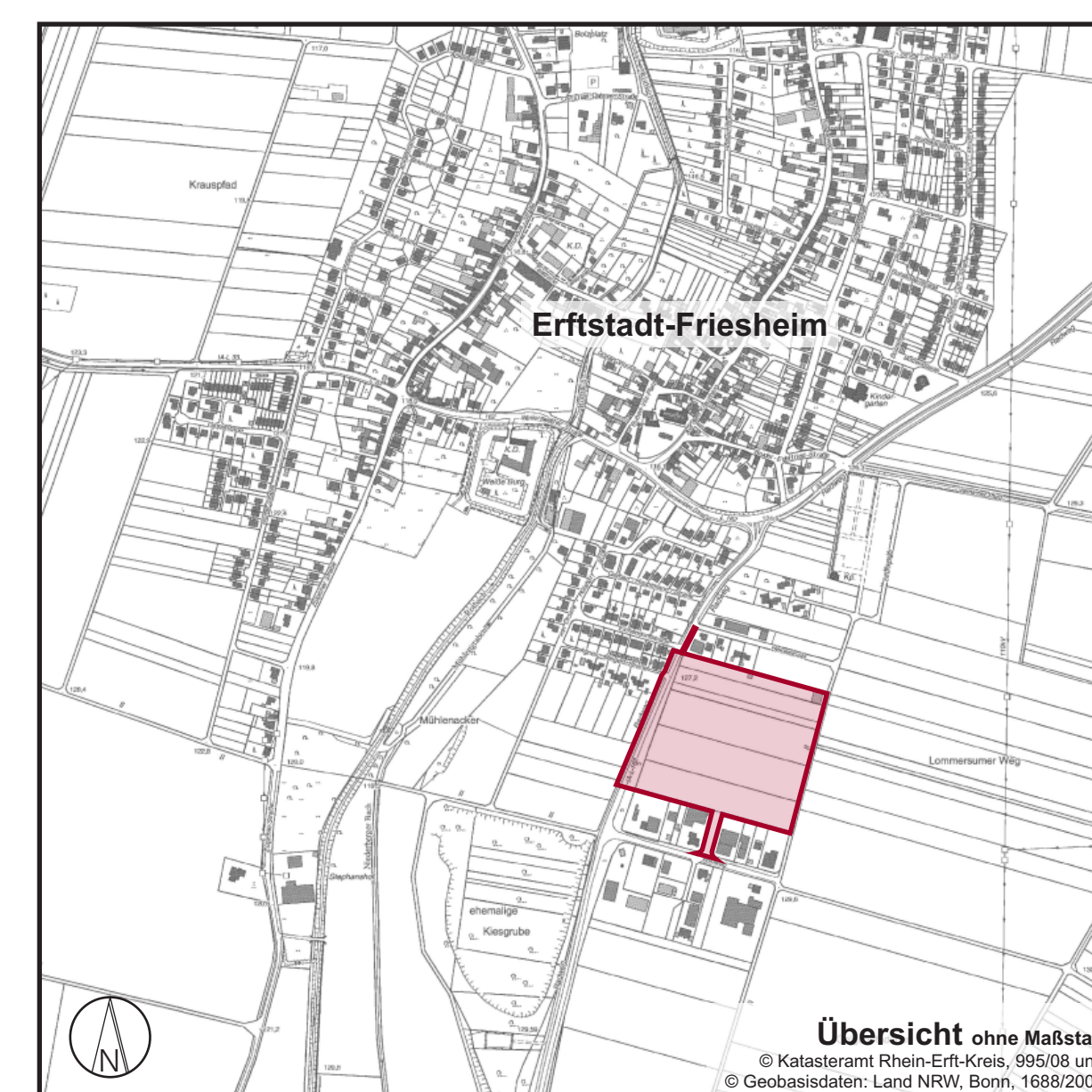


Im Auftrag
Witz
Wirtz
(Stadtbauinspektor)

Erftstadt, den ..08.10.2007....

Bebauungsplan Nr. 80A

Erftstadt-Friesheim,
Erweiterung Gewerbegebiet Wildweg
Rechtskraft 15.10.2007



Bearbeitung:

Stadt Erftstadt
Umwelt- und Planungsamt

