

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 2 BAUGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT ERFSTADT VOM 23.03.94, 6.94. AUFGESTELLT WORDEN.
ERFSTADT, DEN 13. 02. 95

DER BÜRGERMEISTER
(HÄNISCH)
(HÄNISCH)

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 3 BAUGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT ERFSTADT VOM 14. 6. 94 ZUR AUSLEGUNG BESCHLOSSEN WORDEN.
ERFSTADT, DEN 13. 02. 95

DER BÜRGERMEISTER
(HÄNISCH)
(HÄNISCH)

DIESER PLAN HAT GEMÄSS § 3 BAUGB IN DER ZEIT VOM 27. 7. 94 BIS 26. 8. 94 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ERFSTADT, DEN 13. 02. 95

DER STADTDIREKTOR
IN VERTRETUNG
(WIRKHA)
TECHN. BEIGEORDNETER

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 10 BAUGB VOM RAT DER STADT ERFSTADT AM 7. 2. 95 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.
ERFSTADT, DEN 13. 02. 95

DER BÜRGERMEISTER
(HÄNISCH)
(HÄNISCH)

DIESER PLAN IST GEM. § 10 BAUGB VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), ZULETZT GEÄN-
DERT AM 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), 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.

ERFSTADT, DEN 13. 02. 95

DER BÜRGERMEISTER
(HÄNISCH)
(HÄNISCH)

DIESER PLAN IST AM 13. 3. 95 BEKANNTMACHUNG WORDEN.
GEM. § 2 MASSNAHMENSETZ ZUM BAUGESETZBUCH (BAUGB-MASSNAHME)
VOM 28.04.1993 (BGBl. I S. 466), 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.

ERFSTADT, DEN 24. 03. 95

DER STADTDIREKTOR
IN VERTRETUNG
(WIRKHA)
TECHN. BEIGEORDNETER

DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE IST EINE VERGRÖßERUNG DER FLURKARTE.

DIE FLURKARTE IST ENTSTANDEN IM JAHRE 1992 IM MAßSTAB 1:1000, 1:2000
DURCH NEUKARTIERUNG AUFGRUND DER URAUFNAHME, NEUVERMESSUNG.

DIE PLANGRUNDLAGE ENTHÄLT AUßERDEM DIE ERGEBNISSE VON ERGÄNZUNGS-
MES- SUNGEN (Z.B. GEBÄUDE).

DIE DARSTELLUNG ENTSPRICHT DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND, v. 08.03.1993

BERGHEIM, DEN 3. 04. 1995

DS.
(Brentano)
LTD. KREISVERMESSUNGSDIREKTOR

DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN
(STAND v. 08. 03. 1993).

BERGHEIM, DEN 3. 04. 1995

DS.
(Brentano)
LTD. KREISVERMESSUNGSDIREKTOR

GEMARKUNG
FLUR 8,20

FRIESHEIM
M 1:1000

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

DORFGEBIET

MD

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

WA

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

I

GRUNDFLÄCHENZAH

Q25

BAUWEISE, BAUGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

OFFENE BAUWEISE

O

NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

ED

BAUGRENZE

FIRSTRICHTUNG

VERKEHRSLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHE

VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: FUSSWEG

VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE ZWECKBESTIMMUNG: SPIELPLATZ

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (AUSGLEICHFLÄCHE) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

GEH., FAHR- UND LEITUNGSRECHT § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

LEITUNGSRECHT (NIEDERSCHLAGWASSERKANAL) ZU GUNSTEN DER STADT ERFSTADT STADTWERKE

GEH- UND FAHRRECHT ZU GUNSTEN DES EIGENTÜMERS ODER DES NUTZUNGS- BERECHTIGTEN DES VON DIESEM WEG ERSCHLOSSENEN GRUNDSTÜCKES

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

EINZELBAUM

SONSTIGE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 7 BauGB sowie § 1 Abs. 2 u. § 16 Abs. 5 BauNVO

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ABGRENZUNG DER UNTERSCHIEDLICHEN ART UND DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG

SONSTIGE DARSTELLUNG

VORGESCHLAGENER GRUNDSTÜCKZUSCHNITT

ÄNDERUNG NACH DER OFFENLAGE GEM. RATSBECHLUS VOM 07.02.1995

1. Geänderte Baugrenze
2. Erweiterung der Verkehrsfläche
3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.1 MD - DORFGEBIET

GEMÄSS § 1 ABS. 5 BAUNVO WIRD FESTGESETZT, DASS DIE NACH § 5 ABS. 2 BAUNVO ALLGEMEIN ZULÄSSIGEN NUTZUNGEN

NR. 4 BETRIEBE ZUR BE- UND VERARBEITUNG UND SAMMLUNG LAND- UND FORSTLICHER ERZEUGNISSE,
NR. 6 SONSTIGE GEWERBEBETRIEBE,
NR. 4 GARTENBAUBETRIEBE,
NR. 5 TANKSTELLEN

NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES WERDEN.

1.1.2 MD - DORFGEBIET

GEMÄSS § 1 ABS. 6 NR. 1 BAUNVO WIRD FESTGESETZT, DASS DIE NACH § 5 ABS. 3 BAUNVO AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGE NUTZUNG

VERORDNUNGSTÄTTEN, SOWEIT SIE NICHT WEGEN IHRER ZWECKBESTIMMUNG ODER IHRES UMFANGES NUR IN KERNGEBIETEN ALLGEMEIN ZULÄSSIG SIND.

NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES WERDEN.

1.1.3 WA - ALLGEMEINES WOHNGEBIET

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

NR. 1 BETRIEBE DES BEHERRERUNGSGEWERBES,
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 § 15 ABS. 4 NR. 1 BAUNVO BEZEICHNETEN ANLAGEN NICHT MEHR ALS UM 25% ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

1.3 NEBENANLAGEN, STELLPLATZE UND GARAGEN

1.3.1 NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 ABS. 1 BAUNVO SIND AUßERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSLÄCHEN NICHT ZULÄSSIG.

1.3.2 NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 ABS. 2 BAUNVO SIND AUCH AUßERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSLÄCHE ZULÄSSIG.

1.4 GEH., FAHR- UND LEITUNGSRECHT

DIE MIT EINEM LEITUNGSRECHT (NIEDERSCHLAGWASSERKANAL) FESTGESETZTE FLÄCHE IST VON JEGLICHER BEBAUUNG FREIHALTEN.

1.5 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

DIE FIRSTHÖHE WIRD ALS HÖCHSTGRENZE MIT 7,75 M ÜBER DER NATÜRLICHEN GELÄNDEOBERFLÄCHE FESTGESETZT. FIRSTHÖHE IST DIE OBERE BEGRENZUNG DER HAUPTDACHFLÄCHE BZW. DER OBERE ABSCHLUSS DER BAULICHEN ANLA- GE.

DIE SOCKELHÖHE (OBERKANTE ERDGESCHOSSFUßBODEN) WIRD ALS HÖCHST- GRENZE MIT 0,50 M ÜBER DER NATÜRLICHEN GELÄNDEOBERFLÄCHE FESTGE- SETZT.

DIE NATÜRLICHE GELÄNDEOBERFLÄCHE WIRD BEI DEM JEWEILIG ZU BEBAUEN- DEN GRUNDSTÜCK IN DER MITTE DER FESTGESETZTEN ÜBERBAUBAREN GRUND- STÜCKSLÄCHE ERMITTELT.

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

ALS DREMPELHÖHE GILT DAS MASS ZWISCHEN DEM SCHNITTPUNKT DER OBER- KANTE FUßBODEN (DACHGESCHOSSFUßBODEN) MIT DER GEBÄUDEAUßEN- WAND UND DEM SCHNITTPUNKT DER GEBÄUDEAUßENWAND MIT DER OBERKANTE DACHHAUT.

2. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

2.1 IM BEBAUUNGSPLAN SIND FÜR DEN IM PLANGEBIET ZU ERWARTENDEN EINGRIFF ENTSPRECHEND DER EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSLÄCHENBEWERTUNG DES ÖKOLOGISCHEN FACHBEITRAGS (SIEHE BEGRÜNDUNG) INSGESAMT 1,0352 HA AUSGLEICHFLÄCHEN ALS FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLE- GE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT FESTGESETZT.

2.1.1 FÜR DIE KOMPENSATION ALLER FLÄCHEN IM PLANGEBIET (SAMMELZUPORDNUNG) MIT AUSNAHME DER AUSGLEICHFLÄCHEN FÜR DIE FESTGESETZTEN ÖFFENTLI- CHEN VERKEHRSLÄCHEN SIND INSGESAMT 0,7800 HA AUSGLEICHFLÄCHEN MIT EINER KRAUTREICHEN MAGERWIESENMISCHUNG UND IN DEN ÜBER- GANGSBEREICHEN ZUR FREIEN LANDSCHAFT SOWIE ZU DEN BAUGRUNDSTÜK- KEN MIT ARTENREICHEN FELDHOLOZINSELN, HECKEN, BAUMGRUPPEN UND GEBÜSCHEN AUS STANDORTSGERECHTEN UND STANDORTSRECHTEN GEHÖLZEN ENTSPRECHEND DEM ÖKOLOGISCHEN FACHBEITRAG ANZULEGEN.

2.1.2 FÜR DIE KOMPENSATION DER FESTGESETZTEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSLÄ- CHEN SIND INSGESAMT 0,2844 HA AUSGLEICHFLÄCHE MIT EINER KRAUTREI- CHEN MAGERWIESENMISCHUNG, EINZELBÄUMEN UND IN DEN ÜBER- GANGSBEREICHEN ZUR FREIEN LANDSCHAFT SOWIE ZU DEN BAUGRUND- STÜCKEN MIT ARTENREICHEN FELDHOLOZINSELN, HECKEN, BAUMGRUPPEN UND GEBÜSCHEN AUS STANDORTSGERECHTEN UND STANDORTSRECHTEN GEHÖLZEN ENTSPRECHEND DEM ÖKOLOGISCHEN FACHBEITRAG ANZULEGEN.

2.1.3 DIE AUSGLEICHFLÄCHE IM NORDWESTEN DES PLANGEBIETES DIENT GLEICHZEI- TIG DER VERSICKERUNG DES NIEDERSCHLAGWASSERS VON DACH- UND STRAS- SENFLÄCHEN UND IST FLÄCHENDECKEND MIT BODENSTÄNDIGEN SOWIE STANDORTSRECHTEN GEHÖLZEN ENTSPRECHEND DEM ÖKOLOGISCHEN FACH- BEITRAG ZU BEPFLANZEN.

2.2 AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSLÄCHEN DER BAUGRUNDSTÜCK- KE DES FESTGESETZTEN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETES UND DES DORFGEBIE- TES SIND ENTSPRECHEND DEM ÖKOLOGISCHEN FACHBEITRAG FOLGENDE ANPFLANZUNGEN VORZUNEHMEN:

2.2.1 AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN, DIE AN DIE FREIE LANDSCHAFT GRENZEN, SIND ENTLANG DER ENTSPRECHENDEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN 3 M BREITE UND 2 M HOHE HECKEN AUS STANDORTSGERECHTEN UND BODENSTÄNDIGEN GEHÖLZEN ANZUPFLANZEN; DIE ENTSPRECHENDE PFLANZLISTE IST DEM ÖKOLOGISCHEN FACHBEITRAG (SIEHE BEGRÜNDUNG) ZU ENTNEHMEN.

2.2.2 AUF DEN SONSTIGEN BAUGRUNDSTÜCKEN SIND PRO ANGEFANGENEN 250 QM NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSLÄCHE: EIN KLEINKRONIGER STANDORTSGERECHTER UND BODENSTÄNDIGER BAUM ODER ZWEI LANDSCHAFTSTYPISCHE OBSTBÄUME (HOCHSTAMM) ODER ZWEI STARK WACHSENDE STANDORTSGERECHTE UND BODENSTÄNDIGE STRÄU- CHER ODER EINE MINDESTENS 1,5 M BREITE UND 5 M LANGE HECKE MIT EINER PFLANZDICHTE VON 1 QM JE STÜCK AUS SCHWACHWUCHSIGEN STANDORTSGERECHTEN UND BODENSTÄNDIGEN STRÄUCHERN ANZUPFLANZEN; DIE ENTSPRECHENDE PFLANZLISTE IST DEM ÖKOLOGISCHEN FACHBEITRAG (SIEHE BEGRÜNDUNG) ZU ENTNEHMEN.

3. KENNZEICHNUNG

IM PLANGEBIET SIND BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN ODER BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN AUßERE EINWIRKUNGEN ERFORDERLICH. BEI DER GRÜNDUNG VON BAULICHEN ANLAGEN SIND WEGEN DER HUMIDEN BODEN, DIE NUR GERINGE TRAGFÄHIGKEIT BESITZEN, INSBESONDERE DIE BAU- VORSCHRIFTEN DER DIN 1054 ZULÄSSIGE BELASTUNG DES BAUGRUNDSES ZU BEACHTEN (SIEHE BEGRÜNDUNG).

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 8 ABS. 4 BAUGB I. V. MIT § 81 ABS. 4 LANDESBBAUORDNUNG NW

ENTLANG VON ÖFFENTLICHEN VERKEHRSLÄCHEN IST DIE ABGRENZUNG (EIN- FRIEDUNG) DURCH EINE HECKENARTIGE BEPFLANZUNG UND - NUR IN VERBÜN- DUNG MIT DIESER BEPFLANZUNG - EIN MASCHENORÄUTZAU VON MAX. 1,00 M HÖHE GESTÄTTET. DER MASCHENORÄUTZAU IST NUR AN DER INNENSEITE DER BEPFLANZUNG, NICHT AN DER ZUR VERKEHRSLÄCHE GELEGENEN SEITE, MIT EINEM GRENZABSTAND VON MINDESTENS 0,50 M ZU ERRICHTEN.

ES WIRD BESCHNITTEN, DASS DIE FESTSTELLUNGEN DER STADTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINEDEUTIG IST.

ERFSTADT, DEN 13. 02. 95

DS.
(Risthaus)
STADTVERMESSUNGSRAT

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).

BAUUNTERSCHREIBUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANN- TMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. S. 132).

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTEL- LUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHNUNGSVERORDNUNG 1990 PLANZV 90) VOM 16.12.1990 (BGBl. I NR. 3 VOM 22.01.1991).

§ 81 BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BAUO NW) VOM 25.06.1984 (GV NW S. 419).

BEARBEITUNG:
STADT ERFSTADT
DER STADTDIREKTOR
UMWELT- UND PLANUNGSAMT

IM AUFTRAG
(Wirtz)
DIPL.-ING.

ERFSTADT, DEN 13. 02. 95

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

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

Hinweise:

Der hier dargestellte Bebauungsplan ist eine digitalisierte Fassung des Original-Bebauungsplanes und dient ausschließlich zu Informationszwecken und begründet keinen Rechtsanspruch! Alleine Grundlage für verbindliche Auskünfte ist die Original-Bebauungspläne der Stadt Ertstadt - 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 geordnete 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.

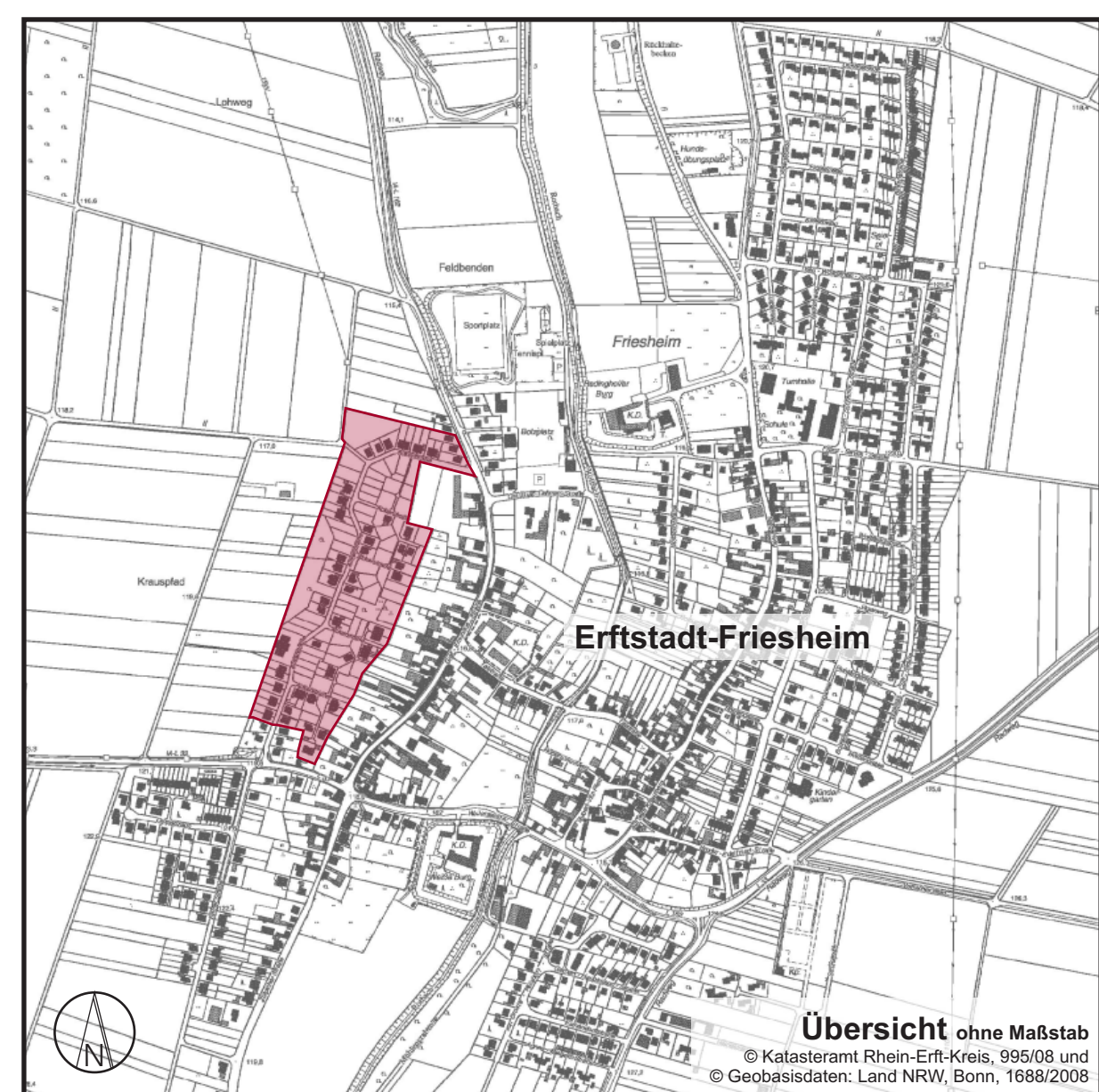
Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Maßhaltigkeit und Genauigkeit der hier dargestellten digitalisierten Fassung des Original-Bebauungsplanes wird nicht übernommen!

Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 100 150

Bebauungsplan Nr. 95

Ertstadt-Friesheim, Ackerstraße
Rechtskraft 13.03.1995



Bearbeitung:
Stadt Ertstadt
Umwelt- und Planungsamt

ERFSTADT
Umwelt- und Planungsamt