Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 17.12.2009 (GV.NRW.S.883).

Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) vom 23.09.1995 (GV.NRW.S.1028, 1996 S. 81, 141, 216, 355, 2007 S. 327), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV.NRW.S.206).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV.NRW.S.666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2010 (GV.NRW.S.688).

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV.NRW.S.516), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.08.2009 (GV.NRW.S.442).

Plangrundlage:

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein. (Stand Dezember 2010)

Brühl, den 03.03.2011

Dipl.-Ing. Rolf Ehrenstein
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Mühlenstraße 14
50321 Brühl
Tel. 02232/94432-0
Fax 02232/94432-20
info @ vermessung-ehrenstein.de

(Ehrenstein, ÖbVI)
(Planverfasser)

Verfahren:

Der Rat der Stadt hat gemäß § 2 BauGB durch Beschluss vom 14.12.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101A beschlossen.

Erftstadt, den 13.04.2011 Der Bürgermeister
(Dr. Ries)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.01.2011 bis 19.02.2011

Erftstadt, den 13.04.2011 Der Bürgermeister
(Dr. Ries)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung erfolgte am 10.01.2011

Erftstadt, den 13.04.2011 Der Bürgermeister
(Dr. Ries)

Dieser Plan ist gemäß § 3 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Erftstadt vom 29.03.2011 *zur Offenlegung beschlossen worden.*

Erftstadt, den 13.04.2011 Der Bürgermeister
(Dr. Ries)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses gemäß § 3 BauGB ist am 11.04.2011 erfolgt.

Erftstadt, den 13.04.2011 Der Bürgermeister
(Dr. Ries)

Dieser Plan hat mit der Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2011 bis 19.09.2011 öffentlich ausgelegen.

Erftstadt, den 26.07.2011 Der Bürgermeister
(Dr. Ries)

Der Beschluss des Rates über die in der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Anregungen erfolgte am 19.07.2011

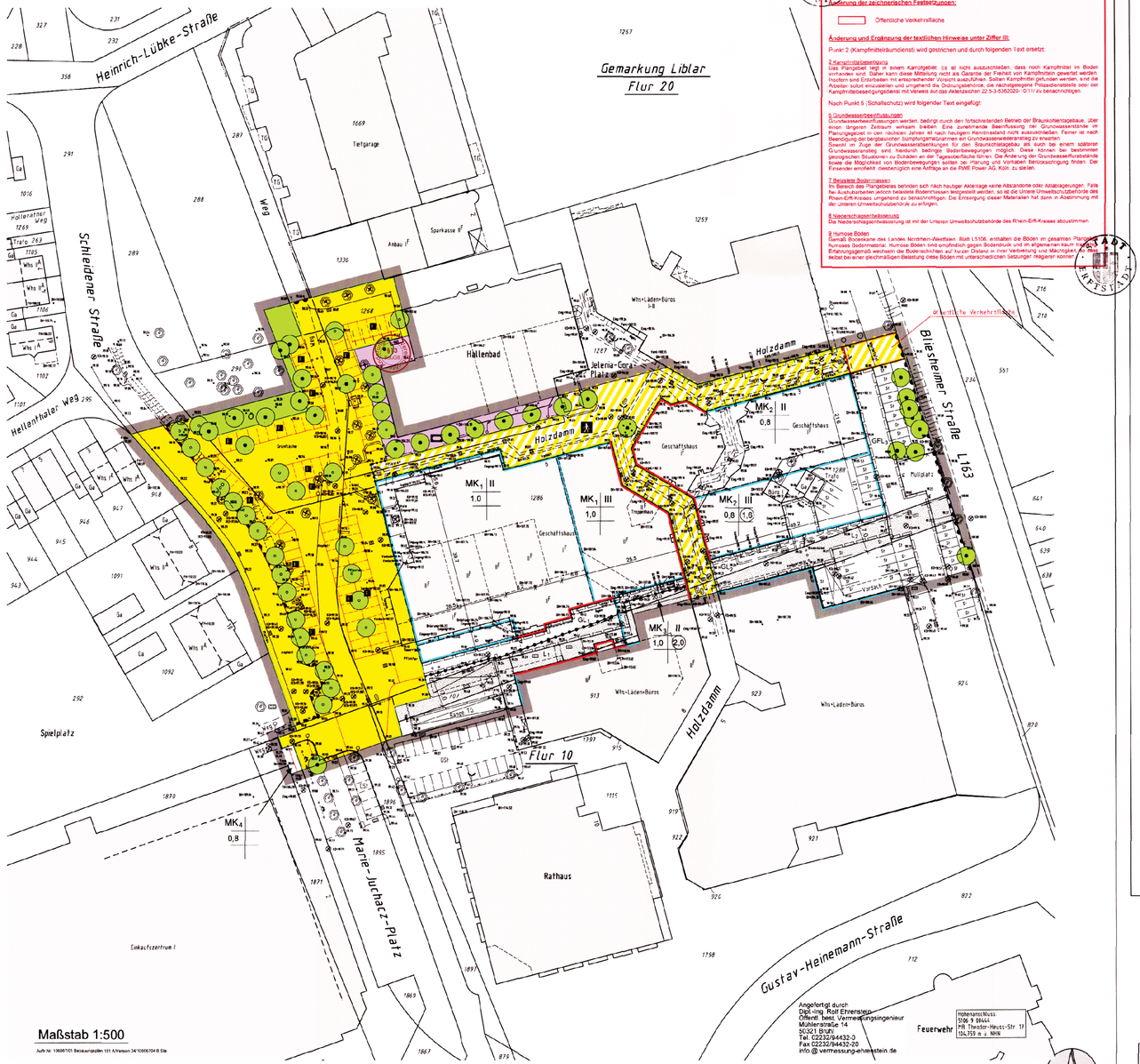
Erftstadt, den 26.07.2011 Der Bürgermeister
(Dr. Ries)

Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Erftstadt am 19.07.2011 als Satzung beschlossen worden.

Erftstadt, den 26.07.2011 Der Bürgermeister
(Dr. Ries)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB ist am 10.08.2011 erfolgt.

Erftstadt, den 12.08.2011 Der Bürgermeister
(Dr. Ries)



Änderungen und Ergänzungen nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) durch Ratsbeschluss vom 19.07.2011:

Änderung der zeichnerischen Festsetzungen:

Öffentliche Verkehrsfläche

Änderung und Ergänzung der textlichen Hinweise unter Ziffer III:

Punkt 2 (Kampfmittelräumdienst) wird gestrichen und durch folgenden Text ersetzt:

2 Kampfmittelbeseitigung
Das Plangebiet liegt in einem Kampfgebiet. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann diese Mitteilung nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Verweis auf das Aktenzeichen 22 5-3-5362/20-'Q11/ zu benachrichtigen.

Nach Punkt 5 (Schallschutz) wird folgender Text eingefügt:

5 Grundwasserabsenkungen
Grundwasserabsenkmaßnahmen werden bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine zunehmende Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Grundsätzlich ist eine Bebauung auf Grundwasserflurabstand möglich, als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planung und Vorhaben Berücksichtigung finden. Der Einwender empfiehlt diesbezüglich eine Anfrage an die RWE Power AG, Köln, zu stellen.

7 Belastete Bodenmassen
Im Bereich des Plangebietes befinden sich nach heutiger Aktenlage keine Altablagerungen. Falls bei Aushubarbeiten jedoch belastete Bodenmassen festgestellt werden, so ist die Untere Umweltschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises umgehend zu benachrichtigen. Die Entsorgung dieser Materialien hat stets in Abstimmung mit der Unteren Umweltschutzbehörde zu erfolgen.

8 Niederschlagswasserbeseitigung
Die Niederschlagswasserbeseitigung ist mit der Unteren Umweltschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen.

9 Humose Böden
Gemäß Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen Blatt L 5106, enthalten die Böden im gesamten Plangebiet humoses Bodenmaterial. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodenabtrag und im allgemeinen kaum tragfähig. Die Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit so stark, dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung dieses Bodens mit unterschiedlichen Setzungen / Mulden kommen kann.

Legende:

Art der baulichen Nutzung

- MK_{1-4} Kerngebiet
- Fläche für Gemeindebedarf
- Zweckbestimmung : Hallenbad

Maß der baulichen Nutzung

- II - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (siehe Text)
- 0,8 Grundflächenzahl
- (1,6) Geschossflächenzahl

Baugrenze, Baulinie

- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Öffentliche Verkehrsfläche (empfohlene Aufteilung)
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- P Zweckbestimmung : Öffentliche Parkfläche (empfohlene Aufteilung)
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

- Ö öffentliche Grünfläche

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Anpflanzung von Bäumen (empfohlene Standorte)
- Erhaltung von Bäumen

Geh- Fahr- und Leitungsrecht

- GL_{1-2} Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (siehe Text)
- GFL_3 Mit Geh- , Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (siehe Text)
- L_{1-2} Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (siehe Text)

Sonstige Festsetzungen

- Plangebietsgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Sonstige Signaturen

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandener Zaun
- St Stellplatz

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.

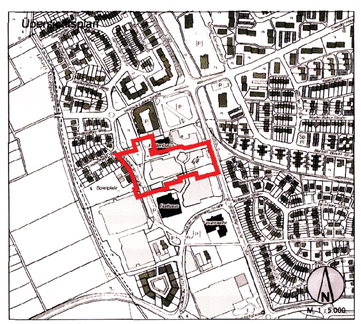
Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Maßhaltigkeit und Genauigkeit der hier dargestellten digitalisierten Fassung des Original-Bebauungsplanes wird nicht übernommen!

Maßstab 1 : 500

0 5 10 15 20 25 50 75

Bebauungsplan Nr. 101 A

Erftstadt - Liblar Einkaufszentrum



Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Rolf Ehrenstein
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Mühlenstraße 14
50321 Brühl
Tel. 02232/94432-0
Fax 02232/94432-20
info @ vermessung-ehrenstein.de

Brühl, den 03.03.2011

(Ehrenstein, ÖbVI)
(Planverfasser)

Bebauungsplan Nr. 101A

Erftstadt-Liblar, EKZ-Einkaufszentrum

Rechtskraft 10.08.2011

Bearbeitung:

Stadt Erftstadt
Umwelt- und Planungsamt

ERFTSTADT
Umwelt- und Planungsamt
Für ein Tor mit der Natur

I Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)

1.1 In den Obergeschossen der Kerngebiete sind Wohnungen allgemein zulässig.

1.2 Im MK_2 sind Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig.

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

2.1 Innerhalb der Kerngebiete MK sind Grundflächen gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu 1,0 zulässig.

3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)

3.1 Abweichende Bauweise

Die zeichnerisch festgesetzten Baulinien gelten für die Erdgeschosse. Die Obergeschosse dürfen hinter die festgesetzte Baulinie zurückspringen. Bei den mit Baulinien festgesetzten Fassaden dürfen in allen Geschossen die Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 17 BauO NRW unterschritten werden.

3.2 Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Überdachungen u.ä. überschritten werden, sofern hierdurch Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen nicht eingeschränkt werden.

4 *Geschossigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)*

4.1 Die höchstzulässigen Geschosse sind gleichzeitig die obersten Geschosse.

4.2 Auf den höchstzulässigen Geschossen dürfen untergeordnete haustechnische Anlagen (z.B. Klimaanlagen, Aufzüge u.ä.) ausnahmsweise errichtet werden.

5 Nebenanlagen

5.1 Innerhalb der Kerngebiete MK_1 und MK_2 sind außerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen, die der Müllentsorgung und der Ver- und Entsorgung des Bebauungsplanes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Niederschlagswasser oder Abwasser dienen, allgemein zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 u. 2 BauGB).

5.2 Die innerhalb der Überbaubaren Grundstücksfläche des Kerngebietes MK_2 im Bestand vorhandene Fläche für die Versorgung mit Elektrizität (Trafo) gilt bis zur Aufgabe und Verlegung des Standortes i.S. von § 9 Abs. 2 BauGB als planungsrechtlich gesichert (Baurecht auf Zeit). Nach Aufgabe und Verlegung des Standortes gelten die übrigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auch für den Trafo-Standort

6 Gestaltung (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

6.1 Die Dächer sind als Flachdächer bzw. mit flach geneigten Dachflächen (bis 10°) auszuführen. Hiervon ausgenommen sind Dächer auf untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen.

6.2 Die zur Wohnbebauung an der Schleidener Straße hin orientierten, mit Einkaufswagen überfahrbaren Freiflächen sind mit ebenem Fahrbahnbelag zu versehen (z.B. Asphaltbeläge oder glattes Pflaster / Pflaster ohne Fase).

7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Begrünungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB i.V.m. § 1 a BauGB)

7.1 *Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB*

Als Ausgleich für das Landschafts- und Ortsbild werden auf Standorten im Bereich des Parkplatzes mindestens 20 Straßenbäume als kleinkronige Laubbäume gepflanzt. Sie sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzten "öffentlichen Parkflächen" sind unter Beachtung der Festsetzung 6.2 in wasserdurchlässigen Ober- und Unterbaumaterialien auszuführen.

7.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB:

Als Ausgleich für die Beseitigung von Bäumen werden auf den Flurstücken 288, 289, 290 und 291 in der Flur 10, Gemarkung Liblar (Eigentümer: Stadt Erftstadt) 14 Stieleichen und 36 heimische Sträucher als Ergänzungspflanzungen zur ökologischen Aufwertung des bestehenden Eichenwäldchens gepflanzt. Dabei sind Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu wählen. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste für Kompensationspflanzung

Hochwachsende Laubbäume
Quercus robur — Stiel-Eiche

Pflanzgröße: Hochstamm mit Ballen, 3x verpflanzt, Stammumfang ab 16cm, Höhe ab 200cm

Sträucher als Unterbau und Waldrandgestaltung
Cornus sanguinea — Hartriegel
Corylus avellana — Hasel
Crataegus monogyna — Weißdorn
Euonymus europaeus — Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium — Stechpalme
Ligustrum vulgare — Liguster
Lonicera caprifolium — Geißblatt
Prunus spinosa — Schlehe
Rhamnus frangula — Faulbaum
Sambucus nigra — Schwarzer Holunder
Viburnum lantana — Schneeball

Pflanzgröße: als Strauch, 2x verpflanzt, 60 - 100 cm

8 Sonstige Festsetzungen
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

G Gehrecht
Die mit "G" in der Planzeichnung bezeichneten Flächen sind grundbuchrechtlich mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

F Fahrrecht
Die mit "F" in der Planzeichnung bezeichneten Flächen sind grundbuchrechtlich mit einem Fahrrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

L Leitungsrecht
Die mit einem "L" in der Planzeichnung bezeichneten Flächen sind grundbuch-rechtlich mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

II Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 A Erftstadt-Liblar Einkaufszentrum wird im Osten durch die Blisheimer Straße tangiert. Hierbei handelt es sich um eine Landesstraße außerhalb der Ortsdurchfahrten. Hierfür gelten die Bestimmungen des § 25 Abs. 5 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW).

III Hinweise

1 **Allgemeiner Hinweis zu Baumpflanzungen**
Bei Baumpflanzungen sind die Abstände zu Versorgungsleitungen gemäß dem Merkblatt für Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der FGSV zu berücksichtigen und mit den Trägern der Ver- und Entsorgungsleitungen abzustimmen. Ferner sind die nachbarrechtlichen Bestimmungen bei Pflanzmaßnahmen in Grenznähe zu beachtet.

~~2 **Kampfmittelräumdienst**~~
~~Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Der Kampfmittelräumdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden.~~
~~Erfolgen erdtätige Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Planungsgründungen etc. wird eine Scheinheiligkeitsdetektion empfohlen.~~

~~Nach Antragstellung bei dem zuständigen kommunalen Ordnungsamt werden der abzuschiebende Bereich und die weitere Vorgehensweise festgelegt.~~

3 Wasserschutzzone
Der Bebauungsplan liegt in der geplanten Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Dirmerzheim.

4 Bodendenkmalpflege
Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW - Verhalten und Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern - wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5 Schallschutz
Es wird empfohlen, für die zulässige Wohnnutzung für die zur Blisheimer Straße hin orientierten Fassaden nach aktuellem Standard bemessene Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 101 A überplant zum überwiegenden Teil Flächen des seit 20.06.1978 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 101 Erftstadt-Liblar, Holzdamm sowie Teilbereiche des seit 04.12.1980 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 102, des seit 07.02.1984 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 105 sowie des seit 02.12.1992 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 107. Die Rechtskraft dieser Bebauungspläne bleibt außerhalb des Geltungsbereiches des *Bebauungsplanes Nr. 101 A unberührt.*

Fest_0117 doc 03. Mrz. 2011

M. 1 : 500

Auftr.Nr. 1360667/01 Bebauungsplan 101 A/Version 34/10/06/04 B Sta