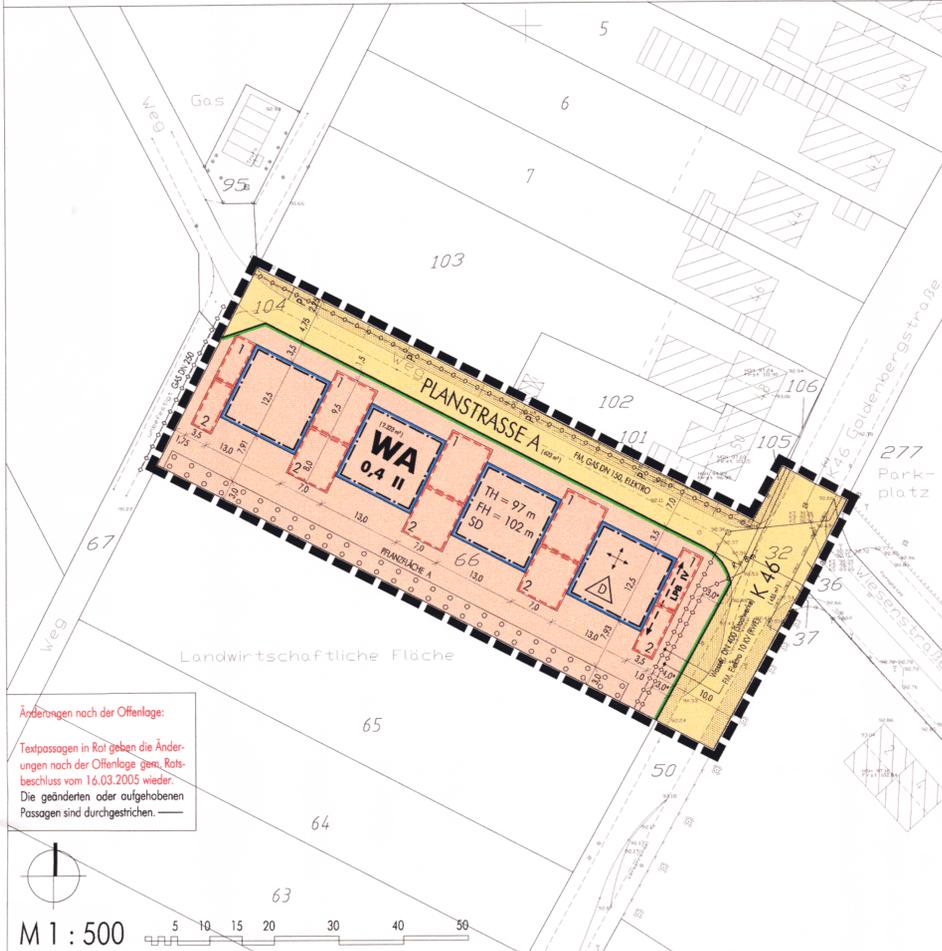


STADT ERFTSTADT

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 137



Änderungen nach der Offenlage:
 Textpassagen in Rot geben die Änderungen nach der Offenlage gem. Ratsbeschluss vom 16.03.2005 wieder. Die geänderten oder aufgehobenen Passagen sind durchgestrichen.



Zeichenerklärung Planung

- A: Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 BauGB
- WA** Allgemeines Wohngebiet
 - 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. GRZ = 0,4
 - TH** maximale Traufhöhe in Meter über Normal Null
 - FH** maximale Firsthöhe in Meter über Normal Null
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. zwei Vollgeschosse
 - D** nur Doppelhäuser zulässig
 - +** Stellung der baulichen Anlagen, Ausrichtung der Hauptbaukörper
 - SD** nur Satteldächer zulässig
 - Baugrenze maßgebend für die Lage der Baugrenzen ist die außenliegende Festsetzungslinie
 - Umgrenzung v. Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung:
 - 1 Stellplätze für PKW
 - 2 Carports, Garagen
 - Strassenverkehrsfläche, öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- B: Hinweise ohne Festsetzungscharakter, Kennzeichnungen
- LPB IV** Bereiche mit erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz Lärmpegelbereiche (LPB) gemäß DIN 4109
 - Bemaßung, Kurvenradius Größe der WA-/Verkehrsfläche
 - mögliche Gestaltung des Straßenraums (Fahrbahn, Gehweg, Parken)
 - Elektro 10 KV unterirdische Versorgungsleitung

Zeichenerklärung Bestand

- Vorhandenes Gebäude Hausnummer
- Flur 6** Flurnummer
- 65** Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Baum
- vorhandene Höhenlage in Meter über Normal Null
 - KD 89,01 - Höhe des Kanaldeckels
 - HGH - Hauptgesimshöhe
 - Flur st - Firsthöhe
- Mauer
- Zaun
- Straßenlaterne, Verkehrsschild
- Stadttechnik, Wasser, Gas, etc.
- Abwasserkanal, Kanaldeckel

Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4 und 13 BauNVO
Die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und § 4 BauNVO). Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO). Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO
Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen dürfen ausnahmsweise bis zu 0,5 m überschritten werden (§ 16 Abs. 6 und § 18 BauNVO).
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen nur Doppelhäuser errichtet werden (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 3 m Tiefe ist für den Anbau von bis zu 6,5 m breiten Wintergärten ausnahmsweise zulässig, wenn
 - der Wintergarten überwiegend als Glasbaukörper errichtet wird, welcher vom Hauptbaukörper thermisch getrennt ist und der passiven Nutzung der Sonnenenergie dient und
 - der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 1,5 m beträgt (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
 An der Grenze zur Planstraße A dürfen bauliche Nebenanlagen nur mit einem Mindestabstand von 1,5 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche errichtet werden. Nebenanlagen sind innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen nicht zulässig.
 - Stellplätze und Garagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (2) zulässig. Ebenerrdige Stellplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb der der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (1) zulässig.
 - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB
Bei den mit LPB IV gekennzeichneten Fassaden sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich IV gemäß Rd. Erl. d. MBW vom 24.09.90 i.V.m. DIN 4109 zu treffen. Bei allen anderen Fassaden sind Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich III vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderlicher R' wres der Außenbauteile in dB(A)	bei Wohnungen	bei Büroräumen
III	61 bis 65	35	30	30
IV	66 bis 70	40	35	35

- Bepflanzung und Naturschutz**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Bei Gehölzpflanzungen im Zusammenhang mit Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölze nach Maßgabe der Gehölzliste A zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
 Liste A (Stauder zur Ortsrandbegrenzung, 2 x gepflanzt, ohne Ballen, H = 60 - 100 cm)
 Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare), Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea), Wasserschneeball (Viburnum opulus).
 Entlang der gemeinsamen Grenze der Fl.St.Nr. 66 (WA) und 65 (landwirtschaftliche Fläche) ist ein Gehölzstreifen mit Arten der Liste A anzulegen.
 Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden zusätzliche landschaftspflegerische Maßnahmen in der Erfttal- und Liblar festgesetzt (externe Ausgleich, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, ca. 610 m²). Näheres regelt der städtebauliche Vertrag.
 Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB werden zusätzliche landschaftspflegerische Maßnahmen außerhalb des Plangebietes auf von der Stadt Erftstadt bereitgestellten Flächen zwischen Bliesheim und Liblar festgesetzt (Okokontrollflächen).
 externer Ausgleichsbedarf für Baugebiete: 700 m²
 externer Ausgleichsbedarf für öffentliche Straßen: 230 m²

- Festsetzungen nach Landesrecht, Örtliche Bauvorschrift**
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
Im Allgemeinen Wohngebiet sind für Hauptbaukörper nur Satteldächer zulässig. Für eingeschossige, untergeordnete Baukörper (z.B. Garagen, Nebenanlagen) sind auch Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer (bis zu 15°) zulässig. Als Dacheindeckung bei Satteldächern sind nur schwarze oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine zulässig. Zur Integration von Solaranlagen sind Abweichungen von der Dacheindeckung zulässig.
Entlang der gemeinsamen Grenzen der Fl.St.Nr. 66 (WA), 67 (Wirtschaftsweg), 65 (landwirtschaftliche Fläche) und 50 (K 46, Goldenbergstraße) sind die Grundstücke mit einem Maschendrahtzaun (grün) oder einem senkrecht gegliederten Holzlatenzäun (braun, natur) einzuzrieden (Höhe = 1,2 m).

Hinweise

- Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIA - Entwurf - um die Wassergewinnungsanlage Erftstadt-Dimmerheim (Stand 13.07.1998)
- Im Plangebiet und in den unmittelbar angrenzenden Flächen befinden sich verschiedene unterirdische Versorgungsleitungen:
 - Gas DN 250 in dem nordwestlich angrenzenden Wirtschaftsweg (Fl.St.Nr. 67),
 - Gas DN 150 in der Planstraße A (Fl.St.Nr. 104),
 - Wasser DN 400 und Strom 10KV im östlichen Plangebiet (Fl.St.Nr. 66, Grenze zur K46),
 - verschiedene Strom- und Fernmeldeleitungen.
 Die ungefähre Lage der Leitungen ist der Planzeichnung zu entnehmen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die exakte Lage beim Versorgungsträger zu ermitteln und entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.
- Die Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln vorliegenden Luftbilder ergab Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 137 (VEP) Erftstadt-Kierdorf, Wiesenstraße

STADT ERFTSTADT
 Der Bürgermeister

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 Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine digitalisierte Fassung des Original-Vorhaben- und Erschließungsplanes und dient ausschließlich zu Informationszwecken und begründet keinen Rechtsanspruch! Alleine Grundlage für verbindliche Auskünfte ist der Original-Vorhaben- und Erschließungsplan der Stadt Erftstadt - nur diese Darstellung gibt die gültige Rechtslage wieder!

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem hier dargestellten Vorhaben- und Erschließungsplan 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-Vorhaben- und Erschließungsplanes verloren gehen kann. Der hier dargestellte Vorhaben- und Erschließungsplan 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-Vorhaben- und Erschließungsplan abweichen können.

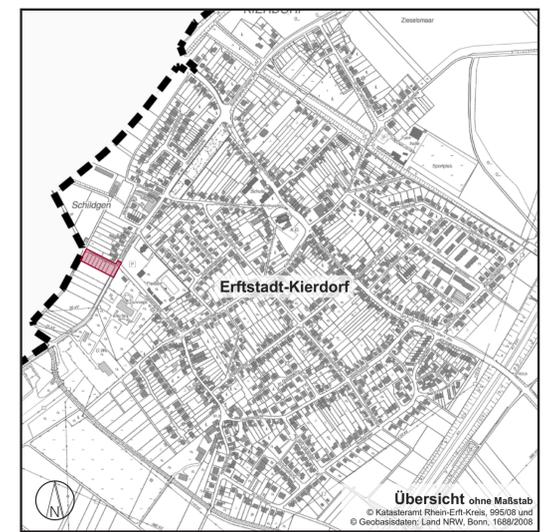
Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Maßhaltigkeit und Genauigkeit der hier dargestellten digitalisierten Fassung des Original-Vorhaben- und Erschließungsplanes wird nicht übernommen!

Maßstab 1 : 500



Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 137

Erftstadt-Kierdorf, Wiesenstraße
 Rechtskraft 19.04.2005



Bearbeitung:
 Stadt Erftstadt
 Umwelt- und Planungsamt

