

Bebauungsplan Nr. 160A Erftstadt - Liblar, Am Villehang

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. 1991 I S. 58) in der zuletzt gültigen Fassung
- § 86 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) 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 (August 2009 im Koordinatensystem Gauß-Krüger).

Erftstadt, den 01.04.2010

Im Auftrag
(Wirtz)

Wirtz
Stadtbauirektor

Verfahren:

Der Rat der Stadt hat gemäß § 2 BauGB durch Beschluss vom 15.09.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160A beschlossen.

Erftstadt, den 25.01.2009

Der Bürgermeister

(Dr. Rips)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.05.2007 bis 16.06.2007

Erftstadt, den 25.01.2009

Der Bürgermeister

(Dr. Rips)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung erfolgte am 29.11.2008

Erftstadt, den 25.01.2009

Der Bürgermeister

(Dr. Rips)

Dieser Plan ist gemäß § 3 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Erftstadt vom 17.12.2009 zur Offenlegung beschlossen worden.

Erftstadt, den 25.01.2009

Der Bürgermeister

(Dr. Rips)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses gemäß § 3 BauGB ist am 19.01.2010 erfolgt.

Erftstadt, den 25.01.2009

Der Bürgermeister

(Dr. Rips)

Dieser Plan hat mit der Begründung und den wesentlichen zu diesem Zeitpunkt bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.01.2010 bis 26.02.2010 öffentlich ausliegen.

Erftstadt, den 01.04.2010

Der Bürgermeister

(Dr. Rips)

Der Beschluss des Rates über die in der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Stellungnahmen erfolgte am 25.03.2010

Erftstadt, den 01.04.2010

Der Bürgermeister

(Dr. Rips)

Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Erftstadt am 25.03.2010 als Satzung beschlossen worden.

Erftstadt, den 01.04.2010

Der Bürgermeister

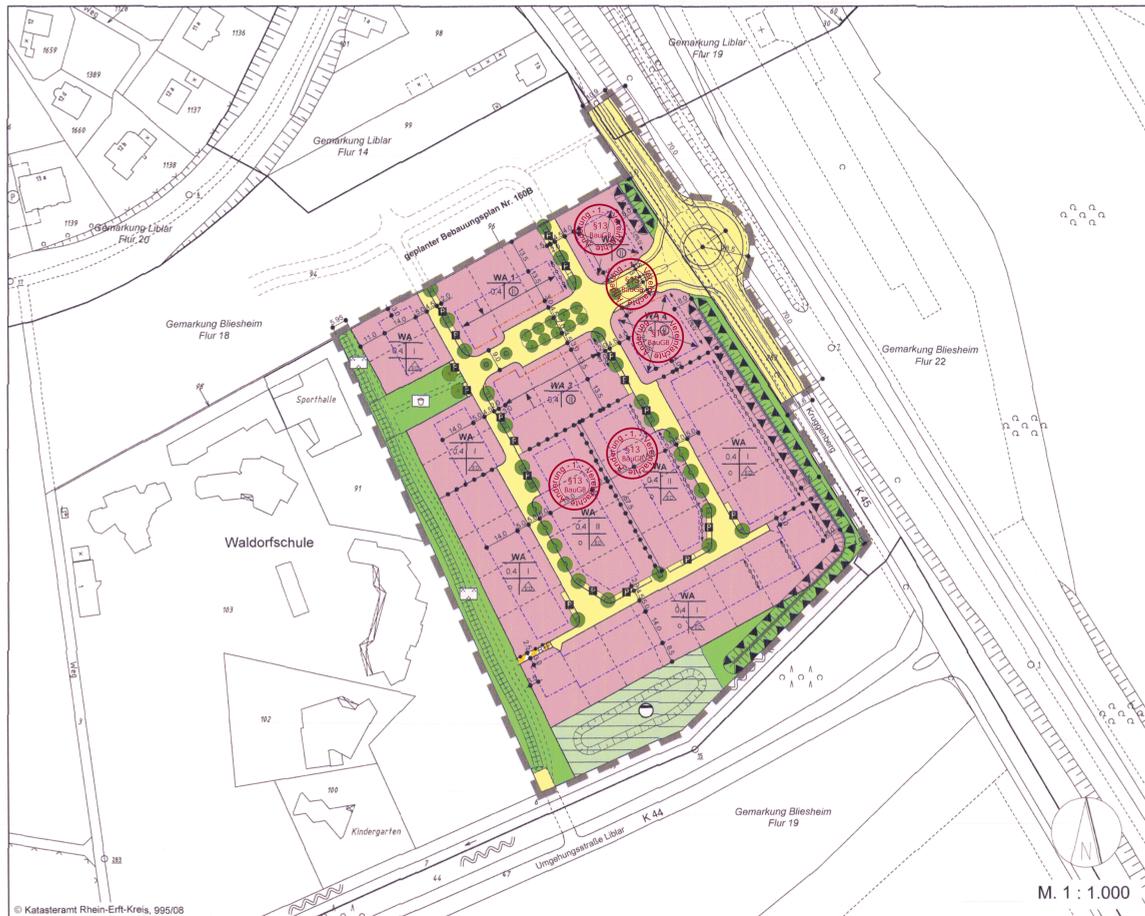
(Dr. Rips)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB ist am 16.04.2010 erfolgt

Erftstadt, den 16.04.2010

Der Bürgermeister

(Dr. Rips)



Textliche Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO NW wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO NW ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

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

Die zulässige Grundflächenzahl darf mit Ausnahme der Baufelder WA 1 und WA 4 durch die unter § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht mehr als 25 % überschritten werden.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die **Firsthöhe** (Oberste Begrenzung der Dachhaut) wird

- bei einer festgesetzten eingeschossigen Bebauung auf mindestens 7,00m und maximal 9,00m und
- bei einer festgesetzten zweigeschossigen Bebauung auf mindestens 9,50m und maximal 10,50m festgesetzt.

Die maximale **Sockelhöhe** (Oberkante Erdgeschossfußboden) wird für das gesamte Plangebiet auf 0,50m festgesetzt. Bei der nicht zwingend festgesetzten zweigeschossigen Bebauung wird die **Taufhöhe** auf mindestens 4,75m festgesetzt. Maßgebend für die Ermittlung der Taufhöhe ist der konstruktive Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand.

Als **Geländeoberfläche** wird die unmittelbar an das Grundstück angrenzende ausgebaut öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, dies gilt als Bezugshöhe für die festgesetzten **Sockel-, First- und Taufhöhen**. Es ist der mittlere Höhenwert der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche maßgebend. Bei einer Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung sind die First-, Trauf- und Sockelhöhen der Doppelhaushäuser bzw. der Hauszeile in gleicher Höhe auszubilden.

Die **Höhe des Lärmschutzwalles** wird zwingend auf 3,50m über der vorhandenen angrenzenden Kreisstraße 45 (Verlängerung Schlunkweg) im Scheitel festgesetzt.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 3,00m Tiefe bei einer max. Baukörperlänge von 6,00m ist für den Anbau von Wintergärten zulässig, wenn der Wintergarten überwiegend als Glasbaukörper errichtet wird, und vom Hauptbaukörper thermisch getrennt ist sowie der passiven Nutzung der Sonnenenergie dient.

1.4 Fläche für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Anlage von Zufahrten zu Garagen und privaten Stellplätzen über festgesetzte öffentliche Parkplätze ist nicht zulässig. Ausnahmsweise kann, bei der Errichtung von Reihenhäusern in den Baufeldern WA 1 und WA 3 von dieser Festsetzung abgewichen werden.

1.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

Bei dem Lärmpegelbereich (LPB) IV gekennzeichneten Fassaden sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 (November 1989) 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) | erforderliche R _w des Außenbauteils in dB |
|------------------|--------------------------------------|--|
| III | 61 bis 65 | 30 |
| IV | 66 bis 70 | 35 |

Bei der ersten und zweiten Baureihe entlang der Kreisstraße 45, für die kein LPB IV festgesetzt ist, ist an den gekennzeichneten Ostfassaden die Belüftung von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder durch gleichwertige Maßnahmen sicherzustellen. Der Nachweis, dass die o.g. Vorgaben eingehalten werden, ist als zusätzliche Bauvorlage auch im Rahmen der Vorlage in der Festsetzung (§ 61 BauO NRW) vorzulegen, da ansonsten ein Baugenehmigungsverfahren verlangt werden muss.

2. Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB

2.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Während der Bauarbeiten des geplanten Kreisverkehrs auf der K 44 ist der östlich des Kreisverkehrs vorhandene und zu erhaltende Gehölzbestand durch einen Bauschutzzaun zu schützen. Der Bauschutzzaun ist in die Bauausführungsmaterialien zu übernehmen. Außerdem ist eine ökologische Bauüberwachung erforderlich, die den Schutz der landschaftsarchitektonisch geschützten Flächen und Gehölze während des Baubetriebes sicherstellt.

2.2 Begründung des Lärmschutzwalles

Die insgesamt 1.850m² große Pflanzfläche der öffentlichen Grünfläche ist den Eingriffen durch Verkehrsflächen gem. § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Die dem Plangebiet abgewegte Seite des Lärmschutzwalles ist flächendeckend mit einem stufig aufgebauten Gehölzstreifen aus heimischen Straucharten (Pflanzliste siehe „Umweltbericht“ als Teil der Begründung) zu bepflanzen.

2.3 Begründung der Park- bzw. Grünanlage

Die insgesamt 2.029m² große Pflanzfläche der öffentlichen Grünfläche ist den Eingriffen durch Verkehrsflächen gem. § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Sie ist flächendeckend mit einer Rasenmischung einzusäen und locker mit stufig aufgebauten Gehölzgruppen aus heimischen Arten (Pflanzliste siehe „Umweltbericht“ als Teil der Begründung) zu bepflanzen.

2.4 Eingrünung der Versickerungsmulde

Die Pflanzfläche im Umfeld der Versickerungsmulde ist den Eingriffen durch Verkehrsflächen gem. § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Die Versickerungsfläche ist durchgehend mindestens 1,50m hoch und umlaufend mit Ausnahme eines schmalen Zugangs einzugrünen. Dazu ist eine mind. 650m² große Fläche oberhalb der Böschungskanten bis zu den Grundstücksgrenzen mit einem stufig aufgebauten Gehölzstreifen aus heimischen Pflanzenarten (Pflanzliste siehe „Umweltbericht“ als Teil der Begründung) lückelos zu bepflanzen.

2.5 Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets

Außerhalb des Plangebiets ist den Eingriffen durch die Wohnbauflächen gem. § 9 (1a) BauGB eine geeignete Maßnahme zum Ausgleich mit einer Flächengröße von 5,875m² in Wertstufe 3 (z.B. extensives Grünland) bzw. 3,521m² in Wertstufe 5 (z.B. Laubmischwald) auf einer von der Stadt Erftstadt bereitgestellten Okokontofläche (siehe „Umweltbericht“ als Teil der Begründung) zugeordnet.

2.6 Straßenbäume

Auf den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind klimatarige Laubbäume (Pflanzliste siehe „Umweltbericht und Ökologischer Fachbeitrag“ als Anlage zu der Begründung) in ein mind. 1,5m x 2m großes Pflanzbeet zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Bauordnung NW

3.1 Dachform

Im Plangebiet sind Pult- und Flachdächer nur in Verbindung mit einem Staffelgeschoss zulässig. In den mit WA 1 und WA 3 bezeichneten Baufeldern sind nur Pult- oder Flachdächer zulässig. Die Traufrichtung muss dabei der festgesetzten Firstrichtung entsprechen.

3.2 Dacheindeckungen

Als Dacheindeckung sind nur braunrote, braune und anthrazitfarbene Dachziegel oder Beton- oder Tonsteine, Grundächer oder graue Metallächer zulässig. Bei der Errichtung von Solarkollektoren bzw. Solarzellen sind Abweichungen zulässig, ebenso bei Pultdächern mit weniger als 22° Dachneigung.

3.3 Gestaltung der Doppelhäuser und Hausgruppen

Bei einer Doppelhaus- oder Hausgruppenbebauung sind die Doppelhaushälften oder die Gebäude in den Hausgruppen hinsichtlich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie der Farbgebung, der Dachform, -neigung und der Proportionen der Wandöffnungen einheitlich zu gestalten.

3.4 Gestaltung der Haus- und Vorgärten

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten, sofern sie nicht für notwendige Garagen, Stellplätze und Zufahrten benötigt werden. In den Vorgärten sind Arbeits- und Lagerflächen unzulässig. Standplätze für Abfallbehälter in den Vorgärten sind nur zulässig, wenn sie zum Sichtschutz mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen bewachsen sind. Einbau von Pergolen, Holzläden, Klettergerüste etc.) oder durch Laubbäume zu den Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken abgesehen werden.

3.5 Bodenbefestigungen

Bodenbefestigungen sind auf die Flächen zu beschränken, die für die Bebauung, Platz- und Wegebefestigungen unbedingt notwendig sind. Private Bodenbefestigungen wie Hausengänge, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten dürfen nicht asphaltiert oder betoniert werden, sondern sind mit Hilfe von wasserdurchlässigen Materialien wie breittüftigem Pflaster, Klopflaster oder Rasengittersteinen etc. auf unversiegeltem Untergrund zu befestigen. Die öffentlichen Stellplätze sowie der Rad- und Fußwege sind ebenfalls teildurchlässig zu befestigen.

3.6 Einfriedungen

Einfriedungen entlang von festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Hecke oder heckentartige Bepflanzung bis zu einer Höhe von max. 1,20m über der Oberkante der angrenzenden ausgebauten Verkehrsfläche im Scheitel zulässig. Maschendraht- oder Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 1,20m über der Oberkante der angrenzenden ausgebauten Verkehrsfläche im Scheitel sind nur in Verbindung mit einer mindestens gleich hohen Hecke zulässig.

Als **Sichtschutz** für eine Hausterasse kann die Hecke oder heckentartige Bepflanzung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche in einer Länge von max. 4,00m und in einer Höhe von max. 2,00m angelegt werden.

Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken sowie entlang der öffentlichen Grünflächen der Grünfläche besondere Zweckbestimmung Versickerungsmulde sowie auf den Lärmschutzwällen sind nur als Maschendraht- oder Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 1,20m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

Im Bereich von **Hausterrassen** ist als Sichtschutz entlang der Grundstücksgrenze in einer Länge von max. 4,00m und in einer Höhe von max. 2,00m eine geschlossene bzw. massive Einfriedung zulässig.

4. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet sind insbesondere im südwestlichen Teilbereich humose Böden vorhanden. Bei einer Bebauung sind daher wegen der Baugrundeigenschaften in diesem Bereich ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich, hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und die DIN 18196 „Erd- und Grundbau, Bodenklassifizierung für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalens zu beachten.

5. Hinweise

Der Bebauungsplan liegt nach der in der Aufstellung befindlichen Verordnung (Stand 13.07.1998) zur Festsetzung des Wasserschutzbereiches für die Wassergewinnungsanlage Erftstadt - Dimerzheim in der Wasserschutzzone III B.

Wegen der Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone III B (Wassergewinnungsanlage Dimerzheim) ist vor dem Einbau von Recyclingbaustoffen eine Genehmigung bei der Unteren Aufwirtschafsbehörde des Rhein-Erft-Kreises zu beantragen.

Das Plangebiet liegt außerdem im Bereich braunkohlebergbaubedingter Grundwasserbeeinträchtigung.

Beim Aufrufen archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Untere Denkmalbehörde (Stadt Erftstadt, Bauordnungsamt, Holzgässchen 10, 50374 Erftstadt, 02235/409-336) oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Niedeggen, Zehnhoef 45, 52385 Niedeggen, Tel. 02425/90390 zu informieren.

Werden im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten oder vergleichbare Arbeiten durchgeführt, wird eine Tiefenordnung zur „Kampfmittelüberprüfung“ empfohlen (siehe auch Anlage zur Begründung „Merkblatt für das Errichten von Sondierbohrungen“). Zur Durchführung der Tiefenordnung ist der Kampfmittelbesichtigungsdienst NRW - Rheinland (KBD), Außenstelle Köln, Gardestraße 7, 50968 Köln unter Angabe des Antragszeichens 22-5-353020-87/07/ Kreis Erftkreis, zu benachrichtigen.

6. Empfehlungen

- Aus ökologischen Gründen wird empfohlen,
 - die unbelasteten Dachflächenwasser zur Garten- bzw. Grünanlagenbewässerung zu verwenden,
 - die Dächer unter 20° Dachneigung extensiv zu begrünen,
 - nur heimische Arten (Pflanzliste siehe Ökologischer Fachbeitrag als Anlage zu der Begründung) zu pflanzen und auf das Pflanzen von Nadelbäumen mit Ausnahme der Gem. Kiefer (Pinus silvestris) und der Eibe (Taxus baccata) zu verzichten und
 - Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Solarzellen zur Stromerzeugung einzusetzen.

Legende:

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

WA Allgemeines Wohngebiet

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

- 0,4 Grundflächenzahl z. B.
- I zulässige Anzahl der Vollgeschosse z. B.
- II zwingend festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Offene Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- Firstrichtung

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

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche Zweckbestimmung: Parkfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg

Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Versickerungsbecken

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage
- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz

Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwandkonstruktion)

Maßnahmen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

- Anzupflanzende Bäume

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

- Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Planzeichen

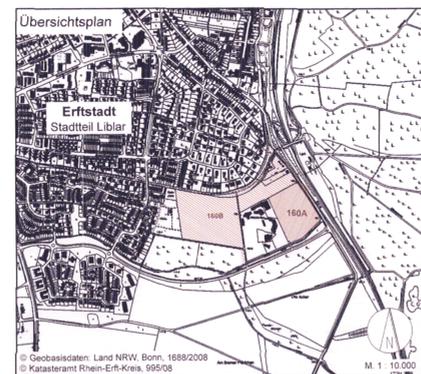
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Darstellung

- Vorgeschlagener Grundstückszuschnitt
- WA 1 Bezeichnung von Baufeldern z. B.
- Lärmpegelbereich
- Ostfassade der ersten und zweiten Baureihe
- Verwallung
- Richtung der Dachneigung

Bebauungsplan Nr. 160A

Erftstadt - Liblar Am Villehang



Bearbeitung:

Stadt Erftstadt
Der Bürgermeister
- Umwelt- und Planungsamt -

ERFTSTADT
Umwelt- und Planungsamt

Im Auftrag
Wirtz
Stadtbauirektor

Erftstadt, den 01.04.2010

Bebauungsplan Nr. 160A

Erftstadt-Liblar, Am Villehang Rechtskraft 14.04.2010



Bearbeitung:

Stadt Erftstadt
Umwelt- und Planungsamt

ERFTSTADT
Umwelt- und Planungsamt

Im Auftrag
Wirtz
Stadtbauirektor