

Bebauungsplan Nr. 163 Erftstadt - Lechenich, Erper Straße

Rechtsgrundlagen:

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 132).

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256).

Die genannten Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassungen.

Plangrundlage:

Die vorliegende Plangrundlage ist eine Verkleinerung der Flurkarte. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand (Stand 17.07.2013 im Koordinatensystem ETRS89-UTM).

Erftstadt, den 17.12.2013.

Im Auftrag
Levy
Öffentlich bestellter Vermessungsgenieur



Verfahren:

Der Rat der Stadt hat gemäß § 2 BauGB durch Beschluss vom 22.03.2011, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 163 beschlossen.

Erftstadt, den 01.10.2013.

Der Bürgermeister
(Emer)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.09.2013 bis 16.05.2013.

Erftstadt, den 01.10.2013.

Der Bürgermeister
(Emer)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung erfolgte am 12.01.2013.

Erftstadt, den 01.10.2013.

Der Bürgermeister
(Emer)

Dieser Plan ist gemäß § 3 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Erftstadt vom 24.09.2013 zur Offenlegung beschlossen worden.

Erftstadt, den 01.10.2013.

Der Bürgermeister
(Emer)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses gemäß § 3 BauGB ist am 25.09.2013 erfolgt.

Erftstadt, den 02.10.2013.

Der Bürgermeister
(Emer)

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 07.10.2013 bis 06.11.2013 öffentlich ausliegen.

Erftstadt, den 17.12.2013.

Der Bürgermeister
(Emer)

Der Beschluss des Rates über die in der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragene Stellungnahme erfolgte am 30.12.2013.

Erftstadt, den 17.12.2013.

Der Bürgermeister
(Emer)

Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Erftstadt am 10.12.2013, als Satzung beschlossen worden.

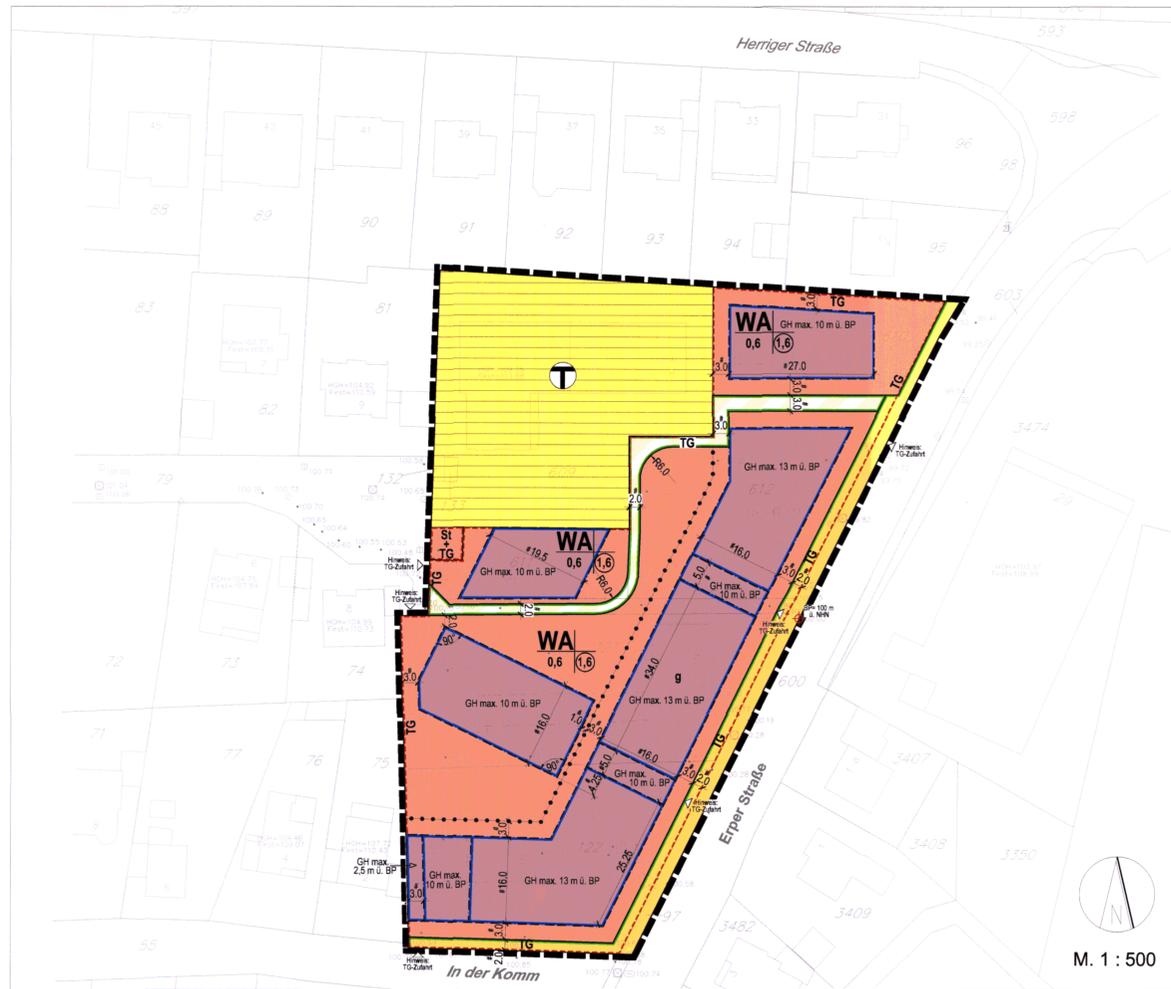
Erftstadt, den 17.12.2013.

Der Bürgermeister
(Emer)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB ist am 22.01.2014 erfolgt.

Erftstadt, den 24.01.2014.

Der Bürgermeister
(Emer)



Legende:

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

WA WA Allgemeines Wohngebiet

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

1,5 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
0,6 Grundflächenzahl

GH max. ü. BP Gebäudehöhe als Maximalmaß in Metern über Bezugspunkt

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

Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise: geschlossene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsräume

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Telekommunikation

Sonstige Planzeichen

TG Flächen für Tiefgaragen
St + TG Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Bezugspunkt über Normalhöhennull

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe, Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1 Grundflächenzahl
Im WA darf die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
Gemäß § 21 a Absatz 5 BauNVO ist die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Stellplätze, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

2.3 Geschossfläche
Für das allgemeine Wohngebiet wird festgesetzt, dass das oberste Geschoss maximal 3/4 der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses umfassen darf.

2.4 Höhe baulicher Anlagen
Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile beziehungsweise bauliche Anlagen zum Beispiel Antennen, Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzugsberfahrflächen überschritten werden. Dabei bemisst sich das maximal zulässige Maß der Überschreitung nach dem Abstand der Anlage zur Gebäudefassade.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. mit § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet ein Vortreten von Terrassen bezogen auf die Baugrenze zulässig ist.
Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. mit § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die festgesetzte Baugrenze im ersten und dritten Obergeschoss um bis zu 1 m, im zweiten Obergeschoss um bis zu 2 m überschritten werden darf.

4 Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

4.1 Nebenanlagen
Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen - mit Ausnahme von privaten Kinderspielflächen gemäß § 9 BauO NRW, Flächen zur Abfallentsorgung, Fahrradständern und Ausgängen der Tiefgarage - nicht zulässig.

4.2 Stellplätze
Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet ebenerdige Kfz-Stellplätze ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3 Tiefgaragen
Innerhalb der als Tiefgarage (TG) festgesetzten Bereiche sind außerhalb der durch Baugrenzen eingefassten überbaubaren Flächen Fahrradstellplätze, Räume zur Abfallentsorgung, Lagerflächen, Technik- und Nebenräume bis zu einer maximalen Fläche von 20% der verbleibenden Tiefgaragenfläche zulässig.

5 Festsetzungen zum Lärmschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

5.1 Fensterunabhängige Belüftung
Innerhalb der Fassaden, die der Erper Straße zugewandt sind, ist für Schlaf- und Kinderzimmer eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen über fensterunabhängige Lüfter sicher zu stellen.
Auf die Sicherstellung einer fensterunabhängigen Belüftung kann verzichtet werden, wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein Außenpegel von 45 dB (A) im Nachtschlafraum eingehalten wird.

5.2 Tiefgaragen
Der Zu- und Ausfahrtsbereich (Rampe) der Tiefgarage an der Straße „In der Komm“ ist einzuhausen. Auf die Einhausung kann verzichtet werden, wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

Zur Vermeidung von Schallreflexionen sind die Seitenwände und die Decke der Tiefgaragenrampen bis zu einer Tiefe von 10 m ab der Ein-/Ausfahrt Schall absorbierend zu verkleiden (mittlerer Schallabsorptionsgrad $\alpha > 0,7$). Die Seitenwände bzw. Dachkonstruktion sind dabei aus Materialien herzustellen, die ein Schalldämmmaß von $R_w \geq 25$ dB aufweisen.

Bei Entwässerungsinnen im Bereich der Fahrstreifen sind hierfür entsprechend geeignete Konstruktionen nach dem Stand der Lärmminderungslehre zu wählen, die keine zusätzlichen Geräuschmissionen (z. B. Klappern) beim Überfahren verursachen.

6 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

6.1 Dachbegrünung Tiefgarage im WA
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen zu mindestens 50% dauerhaft zu begrünen sind. Die Vegetationsschicht im Bereich von unterbauten Flächen ist in einer Stärke bis 50 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht auszubilden.

6.2 Dachbegrünung
Flache und flach geneigte Dächer (Dachneigung bis max. 5°) des obersten Geschosses sind zu mindestens 50% ihrer Fläche extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dächer, die mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ausgestattet sind.

B HINWEISE

Wasserschutzzone
Der Bebauungsplan liegt nach der in Aufstellung befindlichen Verordnung (Stand 13.07.1998) zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Erftstadt - Dimerzheim in der Wasserschutzzone III B. Vor dem Einbau von Recyclingbaustoffen ist eine Genehmigung bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises zu beantragen.

Grundwasser
Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohleanlage, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet ist in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Es wird empfohlen in diesem Zusammenhang an die RWE Aktiengesellschaft, Stüttenweg 2 in 50935 Köln eine Anfrage zu stellen und für konkrete Grundwasserdaten den Erftverband um Stellungnahme zu bitten.

Archenschutzrechtliche Beurteilung (Juli 2013)
Die archenschutzrechtliche Beurteilung liegt der Begründung als Anlage bei.

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

Kampfmittel
Werden im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung, z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten oder vergleichbare Arbeiten durchgeführt, wird eine Tiefensondierung zur „Kampfmittelüberprüfung“ empfohlen (siehe auch Anlage zur Begründung „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“). Zur Durchführung der Tiefensondierung ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland (KBD), Außenstelle Köln, Gardestraße 7, 50968 Köln unter Angabe des Aktenzeichens: 22-5-5362020-64/13 Kreis Erftkreis, zu benachrichtigen.

Leitungen
Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Im Plangebiet befinden sich 10 kV- und 1kV-Kabel der RWE und ihrer Kunden sowie Straßenbeleuchtungskabel der Stadt Erftstadt, die bei der Planung zu berücksichtigen sind.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Erftstadt im Rathaus, Holzdammer 10 (Planungs- und Umweltamt 3. Etage, Raum 325) eingesehen werden.

Bebauungsplan Nr. 163

Erftstadt - Lechenich
Erper Straße



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW
© Geobasis NRW 2012

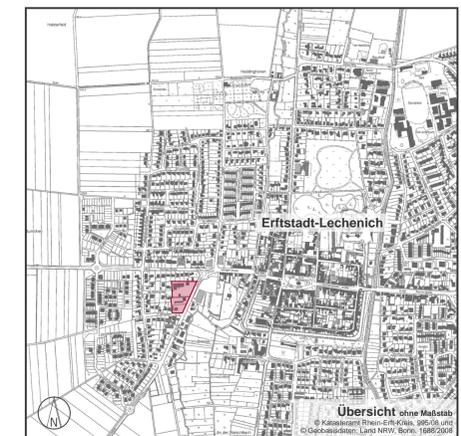
Bearbeitung:

Entwurf und Bearbeitung
Köln, den 28.08.2013

Stadtplanung Zimmermann GmbH
Lilienthalstraße 31 - 50839 Köln
Tel.: 0221 41 19 11-4, Fax: 41 19 11-22

Bebauungsplan Nr. 163

Erftstadt-Lechenich, Erper Straße
Rechtskraft 22.01.2014



Bearbeitung:

Stadt Erftstadt
Umwelt- und Planungsamt

ERFTSTADT
Umwelt- und Planungsamt
Für an der Natur

Maßstab 1 : 500



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 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!