Bebauungsplan Nr. 168 — Erftstadt - Liblar, Spickweg

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 (Planzeichenverordnung 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 ein Ausschnitt der Katasterflurkarte des Rhein-Erft-Kreises (Stand Mai 2011). Die Darstellung entspricht dem Koordinatensystem Gauß-Krüger.

Erftstadt, den ..17.12.2013.....

Im Auftrag
(Wirtz)
Stadtbaudirektor

Verfahren:

Der Rat der Stadt hat gemäß § 2 BauGB durch Beschluss vom..13.12.2011.... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 168 beschlossen.

Erftstadt, den ..01.10.2013..... Der Bürgermeister
(Erner)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ..09.01.2012.... bis ..06.02.2012... .

Erftstadt, den ..01.10.2013..... Der Bürgermeister
(Erner)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung erfolgte am ..28.06.2012 .

Erftstadt, den ..01.10.2013..... Der Bürgermeister
(Erner))

Dieser Plan ist gemäß § 3 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Erftstadt vom Rat am..26.09.2013... zur Offenlegung beschlossen worden.

Erftstadt, den ..01.10.2013..... Der Bürgermeister
(Erner)

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

Erftstadt, den ..01.10.2013..... Der Bürgermeister
(Erner)

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 ausgelegen.

Erftstadt, den ..17.12.2013..... Der Bürgermeister
(Erner)

Der Beschluss des Rates über die in der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Stellungnahmen erfolgte am ..10.12.2013.... .

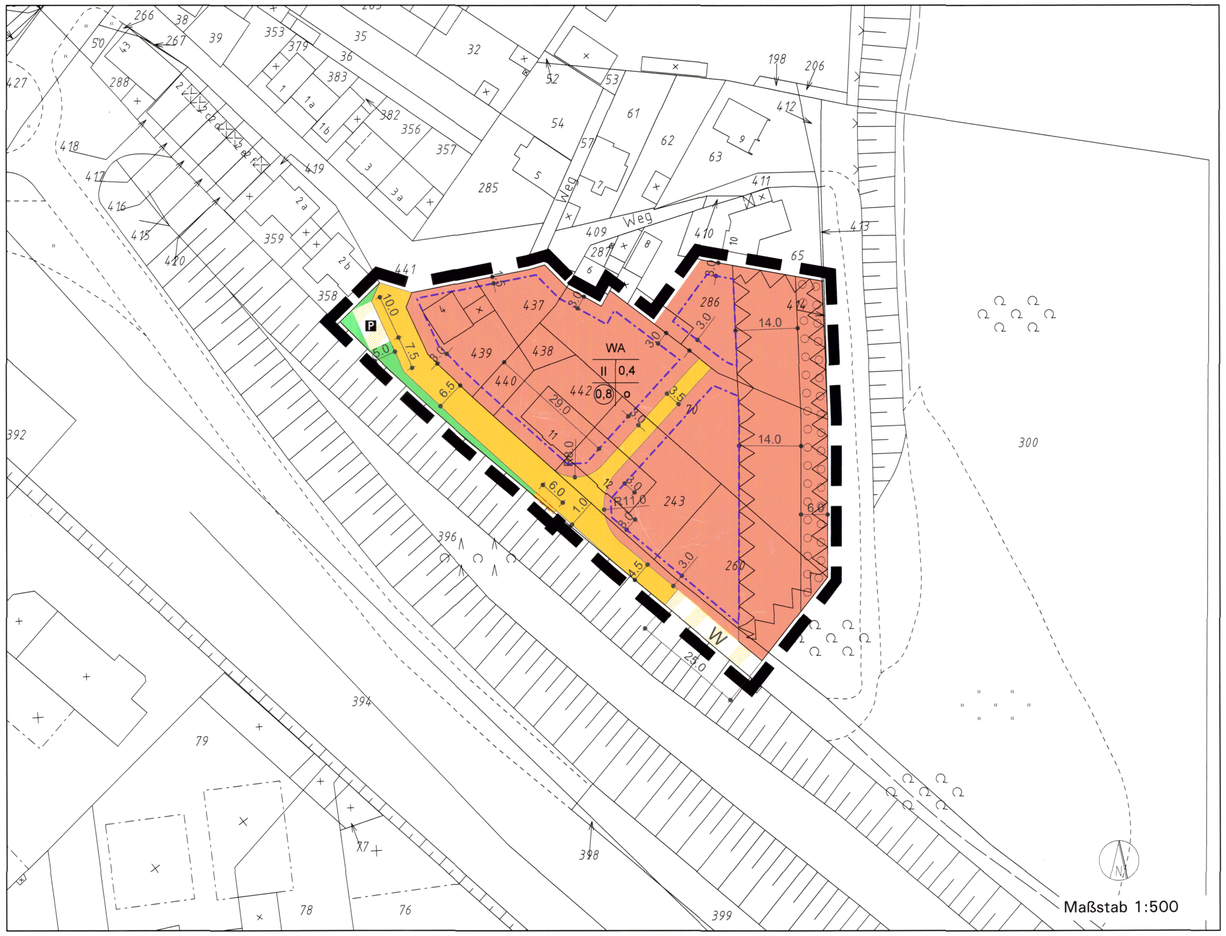
Erftstadt, den ..17.12.2013..... Der Bürgermeister
(Erner)

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
(Erner)

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

Erftstadt, den ..24.01.2014..... Der Bürgermeister
(Erner)



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
- 0,8 — Geschossflächenzahl
- II — zulässige Anzahl der Vollgeschosse z. B.

Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o — Offene Bauweise
- Baugrenze

Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

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

- Öffentliche Verkehrsfläche
- P — Öffentliche Verkehrsfläche Zweckbestimmung: Parkfläche
- W — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- Standort für Müllbehälter

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Begleitgrün
- Flächen mit Erhaltungs- und Pflanzbindung

Sonstige Planzeichen

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

Textliche Festsetzungen:

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

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 wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 4. Gartenbaubetriebe.
- Nr. 5. Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

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

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Gebäudehöhe (oberste Begrenzung der Dachhaut) wird auf maximal 9,50 m festgesetzt

Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschossfußboden) wird
für das gesamte Plangebiet auf maximal 0,50m über der Bezugshöhe festgesetzt.

Als Bezugshöhe für die festgesetzten Sockel- und Gebäudehöhen ist der mittlere Höhenwert der an das Grundstück angrenzenden ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche im Scheitel festgesetzt.

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

2.1 Begleitgrün
Die als Begleitgrün festgesetzte Fläche ist mit Ihrer Befianzung zu erhalten und zu pflegen.

2.2 Externe Ausgleichsfläche
Außerhalb des Plangebiets ist den Eingriffen durch die Wohnbau- und Verkehrsflächen gem. § 9 (1a) BauGB eine geeignete Maßnahme zum Ausgleich mit einer Flächengröße von 2228 m² auf der von der Stadt Erftstadt bereitgestellten Ökokontofläche "Friesheimer Busch Nordost" (Gemarkung: Friesheim, Flur 10, Flurstück 124) gem. § 1 a Abs. 3 BauGB festgesetzt. Die Fläche wird anteilig auf Wohnbau- und Verkehrsflächen gem. §135 a bis c BauGB (Natruschutzkostensatzung) vom 22.01.1999 (siehe „Umweltbericht" als Teil B der Begründung) zugeordnet.

Besonderer Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz
Für den Verlust von potenziellen Nist- und Ruhestätten besonders geschützter Arten sind als vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme nach § 44 (5) BNatSchG im Bereich der Gehölzflächen am Bahndamm westlich des Plangebietes (Gem. Liblar, Flur 12, Flurstücke 396; Eigentümer: Stadt Erftstadt) folgende künstliche Nisthilfen an geeignete Standorte zu installieren: fünf Halbhöhlenkästen, fünf Meisenkästen und fünf Fledermauskästen.
Diese müssen den Tieren vor der Baufeldräumung bzw. dem Verlust der bisherigen Ruhe- und Niststätten zur Verfügung stehen. Die Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

2.3 Flächen mit Erhaltungs- und Pfanzbindungen von Gehölzen
Der am östlichen Rand des Plangebietes liegende 6 Meter breite Streifen ist in seinem Baumbesatz zu erhalten oder durch die Unterpflanzung von Bäumen und Sträuchern (siehe Pflanzliste im Umweltbericht) als Übergang zum Waldrand auszubilden, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

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

3.1 Dachform
Im Plangebiet sind Flach- und Pultdächer bei eingeschossig ausgeführten Gebäuden nur in Verbindung mit einem Staffelgeschoss zulässig.

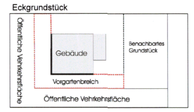
3.2 Dacheindeckungen
Es sind naturrote, braune oder graue Dacheindeckungen in nichtglänzender Ausführung sowie Dachbegrünungen durch Bepflanzung zulässig. Bei der Errichtung von Solarkollektoren bzw. Solarzellen sind Abweichungen zulässig.

3.3 Gestaltung der Haus- und Vorgärten
In dem Bereich der Vorgärten (Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den seitlichen Grundstücksgrenzen bis zur Hauptgebäudekante) sind Versiegelungen sowie die Nutzung als Arbeits- und Lagerflächen unzulässig.

Skizzen

Grundstück

Eckgrundstück



Für notwendige Garagen, Stellplätze und Zufahrten sind Versiegelungen zugelassen gemäß Ziffer 3,4 Versiegelungen.
Standplätze für Abfallbehälter in den Vorgärten sind nur zulässig, wenn sie zum Sichtschutz mit Rank-Schling- oder Kletterpflanzen bewachsenen Einhausungen (z.B. Pergolen, Holzzaune, Klettergerüste etc.) oder durch Laubhecken zu den Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken abgeschirmt werden.

3.4 Versiegelungen
Versiegelungen sind auf die Flächen zu beschränken, die für die Bebauung und Wegebefestigungen unbedingt notwendig sind. Versiegelungen für Hauseingänge, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten dürfen nicht asphaltiert oder betoniert werden, sondern sind mit Hilfe von wasserdurchlässigen Materialien wie breitfugigem Pflaster, versickerungsfähigen Pflastersteinen oder Rasengittersteinen etc. auf unversiegeltem Untergrund zu befestigen.

3.5 Einfriedungen
Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als heckenartige Bepflanzung aus heimischen Gehölzen (siehe Pflanzliste) bis zu einer Höhe von max. 1,60m über der Oberkante der angrenzenden ausgebauten Verkehrsfläche im Scheitel zulässig. Maschendraht- oder Stahlgitterzäune in einer Höhe bis zu 1,40m sind nur in Verbindung mit einer auf der Seite der öffentlichen Verkehrsfläche angepflanzen Hecke aus heimischen Gehölzen (siehe Pflanzliste) zulässig. Die Einfriedungen im Bereich der Vorgärten (Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den seitlichen Grundstücksgrenzen bis zur Hauptgebäudekante) sind wie die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auszuführen. Einfriedungen innerhalb oder entlang der Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Gehölzen können als Maschendraht- oder Stahlgitterzaun bis zu einer Höhe von max. 1,40m ohne begleitende Hecke ausgeführt werden.

4. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB (Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind)

Im Plangebiet ist im östlichen Teilbereich eine nicht überbauare Fläche als Abstandszone von 35m zum Hochwald festgesetzt.
Diese im Bebaungsplan gekennzeichnete Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dies gilt auch für Nebenanlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO, die auf den nichtbebaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden dürfen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze gem. §12 BauNVO sind ebenfalls ausgeschlossen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

5. Hinweise

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

Das Plangebiet grenzt an ehemalige Braunkohlentagebauflächen. Eine braunkohlebergbaubedingte Grundwasserbeeinflussung ist nicht auszuschließen. Die Grundwassersituation im Plangebiet sollte daher im Rahmen der Baugrunduntersuchung erkundet werden.

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

Werden im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten 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 Angaben des Aktenzeichens: 22.5-3-5362020-14/12 Kreis Erftkreis, zu benachrichtigen.

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

6. Empfehlungen

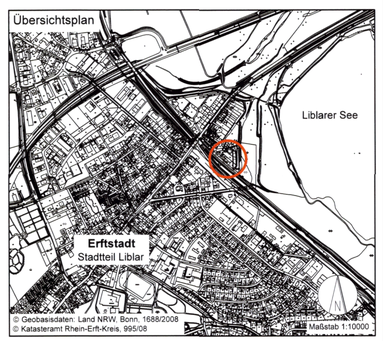
Aus ökologischen Gründen wird empfohlen:

- die unbelasteten Dachflächenwässer 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 Nadelhölzern mit Ausnahme der Gem. Kiefer (Pinus silvestris) und der Eibe (Taxus baccata) zu verzichten und
- Solarkollektoren zur Warmwasseraufbereitung und Solarzellen zur Stromerzeugung einzusetzen.

Bebauungsplan Nr. 168

Erftstadt - Liblar
Spickweg

Übersichtsplan



Bearbeitung:

Stadt Erftstadt
Der Bürgermeister
- Umwelt- und Planungsamt -

ERFTSTADT Umwelt- und Planungsamt — Tür an Tür mit der Natur

Erftstadt, den ..17.12.2013.....

Im Auftrag
Stadtbaudirektor
(Wirtz)

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.

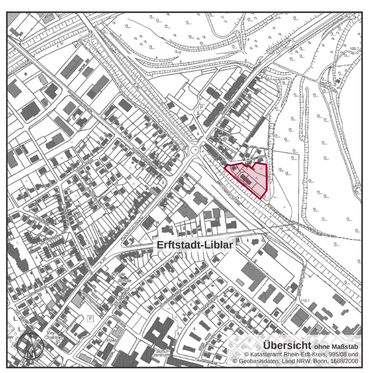
Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Maßhaltigkeit und Genauigkeit der hier dargestellten digitalisierten Fassung des Original-Bebauungsplanes wird nicht übernommen!

Maßstab 1 : 500

0 5 10 15 20 25 50 75

Bebauungsplan Nr. 168

Erftstadt-Liblar, Spickweg
Rechtskraft 22.01.2014



Bearbeitung:

Stadt Erftstadt
Umwelt- und Planungsamt

ERFTSTADT Umwelt- und Planungsamt — Tür an Tür mit der Natur