Bebauungsplan Nr. 174 Erftstadt - Blessem,Reinoldweg

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 mit Stand vom April 2015.
Die Darstellung entspricht dem Koordinatensystem ETRS89 - UTM32.

Erftstadt, den 04.11.2016

Im Auftrag
(Seyfried)
Leitung Umwelt- und Planungsamt

Verfahren:

Der Rat der Stadt hat gemäß § 2 BauGB durch Beschluss vom 30.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174 beschlossen.

Erftstadt, den 04.11.2016 Der Bürgermeister
(Erner)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.10.2014 bis 06.11.2014.

Erftstadt, den 04.11.2016 Der Bürgermeister
(Erner)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung erfolgte am 02.11.2015.

Erftstadt, den 04.11.2016 Der Bürgermeister
(Erner)

Dieser Plan ist gemäß § 3 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Erftstadt vom Rat am 27.04.2016 zur Offenlegung beschlossen worden.

Erftstadt, den 04.11.2016 Der Bürgermeister
(Erner)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses gemäß § 3 BauGB ist am 24.05.2016 erfolgt.

Erftstadt, den 04.11.2016 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 02.06.2016 bis 01.07.2016 öffentlich ausgelegen.

Erftstadt, den 04.11.2016 Der Bürgermeister
(Erner)

Der Beschluss des Rates über die in der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Stellungnahmen erfolgte am 25.10.2016.

Erftstadt, den 04.11.2016 Der Bürgermeister
(Erner)

Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Erftstadt am 25.10.2016 als Satzung beschlossen worden.

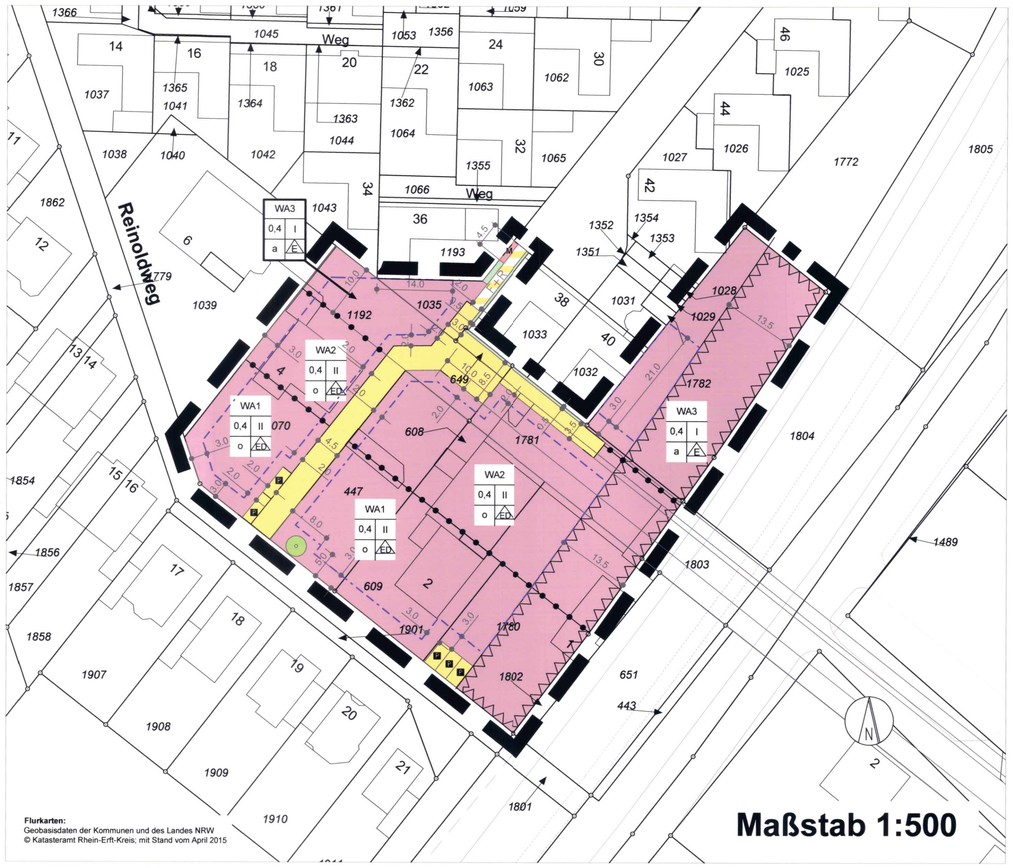
Erftstadt, den 04.11.2016 Der Bürgermeister
(Erner)

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

Erftstadt, den 04.11.2016 Der Bürgermeister
(Erner)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB ist am 23.11.2016 erfolgt.

Erftstadt, den 24.11.2016 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

II — zulässige Anzahl der Vollgeschosse

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen

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

Öffentliche Verkehrsfläche

P — Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplätze

F+R — Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Grünflächen und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Grünflächen

zu erhaltender Einzelbaum

Sonstige Planzeichen

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

mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Öffentlichkeit und der Leitungsträger zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

M — Standort für Müllbehälter

Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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 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) im WA 1 wird auf maximal 9,50m über der Bezugshöhe festgesetzt.

Die Gebäudehöhe (oberste Begrenzung der Dachhaut) im WA 2 wird auf maximal 7,50m über der Bezugshöhe festgesetzt.

Die Traufhöhen der Gebäude im WA 3 sind an der Traufhöhe des jeweiligen Nachbargebäudes auszurichten, an das angebaut wird.

Als Bezugshöhe für die unter 1.2.1. festgesetzten Höhen ist der mittlere Höhenwert der an das Grundstück angrenzenden ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche im Scheitel festgesetzt.

Es sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.
Bei einer Doppelhausbebauung sind die First-, Trauf- und Sockelhöhen der Doppelhaushälften in gleicher Höhe auszubilden.

1.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Im WA 3 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zu den nördlich bzw. nordwestlich angrenzenden Gartenhofhausgrundstücken (FlSt. 1031, 1032, 1043 und 1193, Gem. Lechenich, Flur 13) muss keine Abstandsfläche eingehalten werden. An diesen Grenzen gilt die geschlossene Bauweise, sofern die Überbaubare Grundstücksfläche dies zulässt

1.4 Geh- Fahr- und Leitungsrecht (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der an der Erschließung beteiligten Ver- und Entsorgungsträger sowie an die Flächen angrenzenden Grundstücke.

1.5. Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
Zum Schutz vor den Lärmimmissionen der angrenzenden Verkehrwswege sind im gesamten Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen des Lärmpegelbereichs III gem. DIN 4109 fesgesetzt. Das Schalldämmmaß der Außenbauteile (R´wres) hat bei Wohnräumen mindestens 35 dB(A) und bei Büroräumen mindestens 30dB(A) zu betragen.

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

2.1 Dachform
Im WA 3 sind ausschließlich Flachdächer mit 0-5° Dachneigung oder Walmdächer mit 20° Dachneigung zulässig.

2.2 Dacheindeckungen
Es sind naturrote, braune oder graue Dacheindeckungen in nichtglänzender Ausführung sowie Dachbegrünungen durch Bepflanzung zulässig. Bei der Errichtung von Solarkollektoren bzw. Solarzellen und bei flach geneigten Dächern (Dachneigung weniger als 10°) sind Abweichungen zulässig.

2.3 Versiegelungen
Versiegelungen sind auf die Flächen zu beschränken, die für die Bebauung, Platz- 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.

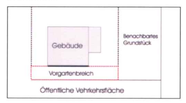
2.4 Garagen und Nebenanlagen
Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nur in einem Abstand von mindestens 0,5m zur Grundstücksgrenze zulässig. Der 0,5m breite Streifen ist durch eine dichte Bepflanzung aus heimischen und standortgerechten Gehölzen (für Schnitthecken sind geeignet: Hainbuche, Liguster, Weißdorn, Heckenrose) zu bepflanzen. Vor Garageneinfahrten ist ein Stauraum von mindestens 5,5m bis zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.

2.6 Einfriedungen
Als bauliche Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang von Flächen für Verkehrsbegleitgrün sind Maschendraht- oder Stahlgitterzäune in einer Höhe bis zu 1,40m nur in Verbindung mit einer mindestens gleich hohen Hecke aus heimischen Gehölzen (siehe Pflanzliste) zulässig. Dabei sind die Maschendraht- oder Stahlgitterzäune auf den Privatgrundstücken in einem Abstand von mindestens 0,5m von der Grundstücksgrenze zu setzen, die heckenartige Bepflanzung ist in dem verbleibenden Zwischenraum zu pflanzen.

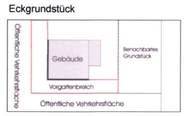
2.7. Gestaltung der Haus- und Vorgärten
Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. In den Vorgärten (siehe Skizzen) sind Arbeits- und Lagerflächen unzulässig.
Standplätze für Abfallbehälter in den Vorgärten sind nur zulässig, wenn sie zum Sichtschutz durch mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen bewachsenen Einhausungen (z.B. Pergolen, Holzzäune, Klettergerüste etc.) oder durch Laubhecken zu den Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken abgeschirmt werden.

Skizzen

Grundstück



Eckgrundstück



Für notwendige Garagen, Stellplätze und Zufahrten sind Versiegelungen gemäß Ziffer 2.3 zugelassen.

4. Hinweise

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

Das Plangebiet liegt im Nahbereich der ehemaligen Römerstraße Köln-Trier. Eine archäologische Begleitung der Abriss- und Erdarbeiten ist daher erforderlich. Die Untere Denkmalbehörde (Stadt Erftstadt, Bauordnungsamt, Holzdamm 10, 50374 Erftstadt, 02235/409-336) oder das Rheinische Amt für
Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthof 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/90390 ist daher spätestens 4 Wochen vor Baubeginn zu informieren.

Eine Luftbildauswertung brachte keine Hinweise auf deas Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Werden im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten durchgeführt, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen (siehe auch Anlage zur Begründung „Merkblatt für Baugrundeingriffe"). Zur Durchführung der Sicherheitsdetektion ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland (KBD), Außenstelle Köln, Gardestraße 7, 50968 Köln unter Angaben des Aktenzeichens: 22.5-3-5362020-243/14 Kreis Erftkreis, zu benachrichtigen.

Im Plangebiet ist mit Verkehrsimmissionen (Lärm, Staub, Abgase, Spritzwasser, Sprühfahnen) von der angerenzenten Bundesstraße 265 zu rechnen.

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises als Altlastenverdachtsfläche geführt. Im Vorfeld der Baumaßnahmen ist eine Gefährdungsabschätzung und Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Rhein-Erft-Kreis erforderlich.

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.

5. 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 und standortgerechte Arten zu pflanzen und auf das Pflanzen von Nadelhölzern mit Ausnahme der Gemeinen Kiefer (Pinus silvestris) und der Eibe(Taxus baccata) zu verzichten und
- Solarkollektoren zur Warmwasseraufbereitung und Solarzellen zur Stromerzeugung einzusetzen.

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.

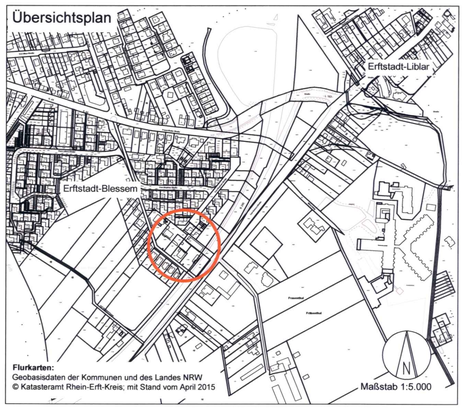
Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Maßhaltigkeit und Genauigkeit der hier dargestellten digitalisierten Fassung des Original-Bebauungsplanes wird nicht übernommen!

Maßstab 1:500

0 5 10 15 20 25 50 75

Bebauungsplan Nr. 174
Erftstadt-Blessem, Reinoldweg

Übersichtsplan



Bearbeitung

Stadt Erftstadt
Der Bürgermeister
- Umwelt- und Planungsamt -

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

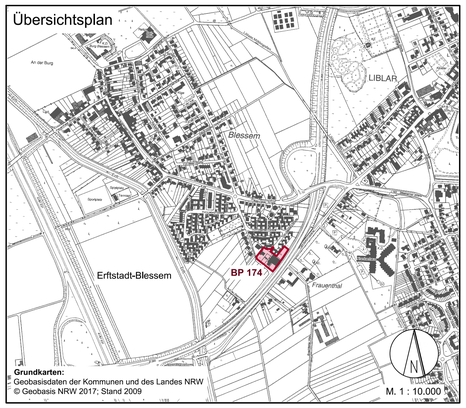
Im Auftrag
(Seyfried)
Leitung Umwelt- und Planungsamt

Erftstadt, den 04.11.2016

Bebauungsplan Nr. 174
Erftstadt-Blessem, Reinoldweg

Rechtskraft 23.11.2016

Übersichtsplan



Bearbeitung:

Stadt Erftstadt
Umwelt- und Planungsamt

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