

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 178

Erftstadt - Lechenich, Bonner Straße

Rechtsgrundlagen:

- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt gültigen Fassung.
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 132) in der zuletzt gültigen Fassung.
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zuletzt gültigen Fassung.
- Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) in der zuletzt gültigen Fassung.

Plangrundlage:

Die vorliegende Plangrundlage ist eine Verkleinerung der Flurkarte.
Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand (Stand 21.05.2015 im Koordinatensystem ETRS89-UTM).

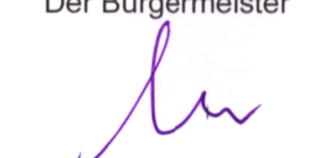
Erftstadt, den 28.06.2016


Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Verfahren:

Der Rat der Stadt hat gemäß § 2 BauGB durch Beschluss vom 23.06.2015 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 178 beschlossen.

Erftstadt, den 05.07.2016

Der Bürgermeister


Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.07.2015 bis 25.08.2015.

Erftstadt, den 05.07.2016

Der Bürgermeister


Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Öffentlichkeitsversammlung erfolgte am 13.08.2015.

Erftstadt, den 05.07.2016

Der Bürgermeister


Dieser Plan ist gemäß § 3 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Erftstadt vom 15.12.2015 zur Offenlegung beschlossen worden.

Erftstadt, den 05.07.2016

Der Bürgermeister


Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses gemäß § 3 BauGB ist am 19.02.2016 erfolgt.

Erftstadt, den 05.07.2016

Der Bürgermeister


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 19.02.2016 bis 18.03.2016 öffentlich ausgelegen.

Erftstadt, den 05.07.2016

Der Bürgermeister


Der Beschluss des Rates über die in der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Stellungnahmen erfolgte am 28.06.2016.

Erftstadt, den 05.07.2016

Der Bürgermeister


Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Erftstadt am 28.06.2016 als Satzung beschlossen worden.

Erftstadt, den 05.07.2016

Der Bürgermeister


Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB ist am 26.07.2016 erfolgt.

Erftstadt, den 27.07.2016

Der Bürgermeister


Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP)



A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Mischgebiet MI

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6-8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die in § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Bedingte Festsetzung

Gemäß § 12 Absatz 3 Buchstabe a in Verbindung mit § 9 Absatz 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

2.1 Lärmpegelbereiche (LPB)

Entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen sind Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989) zu treffen. Die daraus resultierenden Bauschallschutzeinzelmaßnahmen einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung ein niedriger Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird.

2.2 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Materialien für die Lärmschutzwand mit einer festgesetzten Höhe von 2,4 m über Bezugspunkt (BP) so zu wählen sind, dass ein Schalldämmmaß von $RW \geq 25$ dB erreicht wird. Die Lage der Lärmschutzwand ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Von der festgesetzten Lage und Ausdehnung der Lärmschutzwand kann abgewichen werden, wenn ein gleichwertiger Lärmschutz nachgewiesen wird. Ausnahmsweise kann auf die Lärmschutzwand oder Teile davon verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass ein Außenpegel an den maßgeblichen Immissionsorten nach TA Lärm in Mischgebieten von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) und im Allgemeinen Wohngebiet von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten wird.

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

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 sowie die eingeschossige Überdachung der Gartenwirtschaft.

B HINWEISE

Telekommunikationslinien

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

Zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanschlüssen ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich. Falls notwendig, müssen hierfür bereits ausgebaute Straßen wieder aufgedeckt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL West, PTI 22, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgt Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Bodendenkmalpflege

Auf die Bestimmungen der §§ 15 bis 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) wird verwiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnhoferstr. 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR - Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung (ASP I) durchgeführt (Artenschutzbericht Bonner Straße 41-41a, Smeets Landschaftsarchitekten, Erftstadt, November 2015). Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (Zugriffsverbote) können aus fachlicher Sicht ausgeschlossen werden.

Aus der Gegenüberstellung der artspezifischen Lebensraumsprüche und der gegenwärtigen Habitat Ausstattung des Plangebietes resultiert, dass bei allen der für den Quadranten bekannten planungsrelevanten Arten entweder aufgrund des Fehlens geeigneter Habitate oder fehlender Beeinträchtigungen eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch die Bebauung des Plangebietes aus fachlicher Sicht ausgeschlossen werden kann.

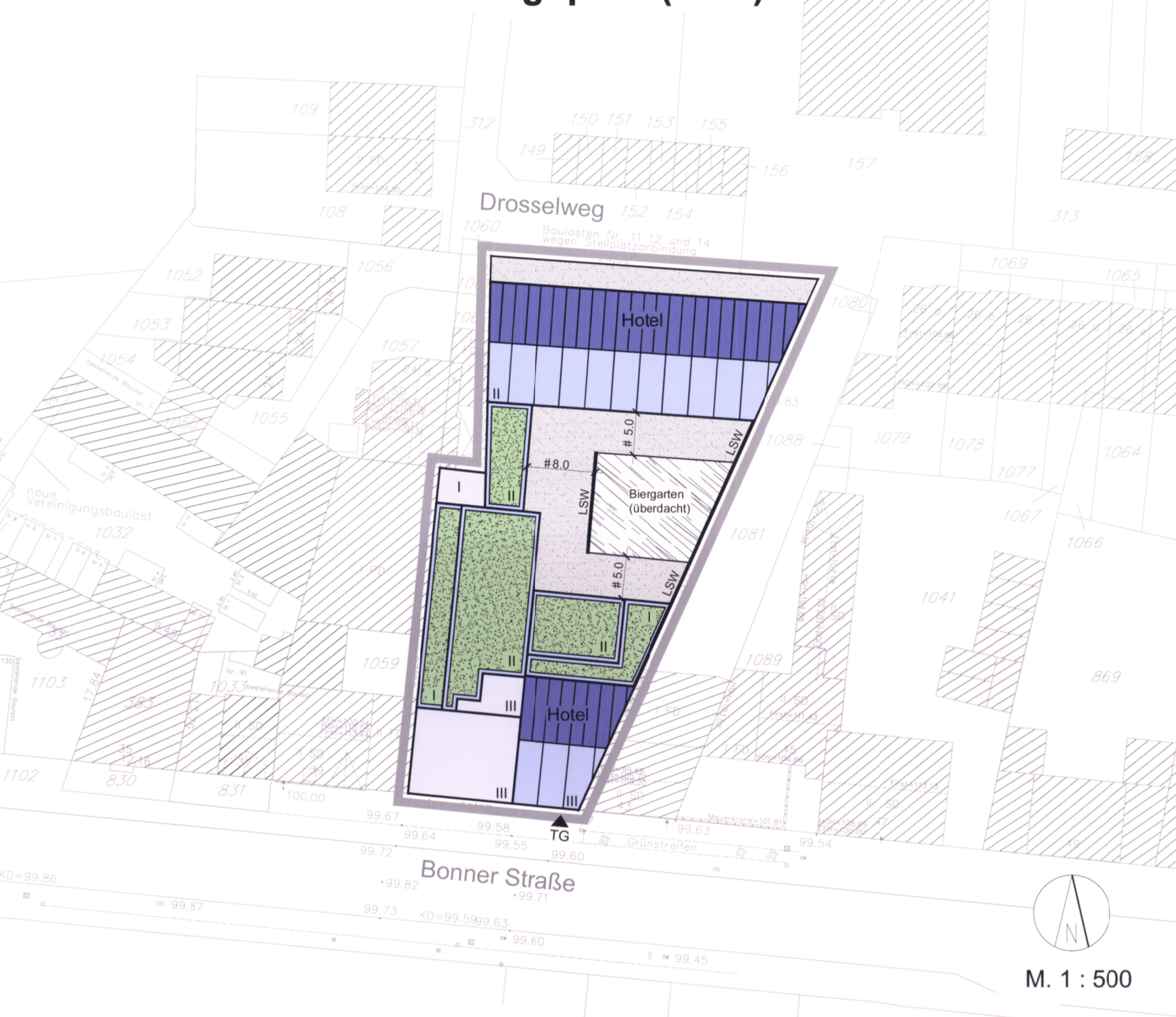
Falls vorhabenbedingt Gehölze der angrenzenden Gärten entfernt werden müssen, muss einer Zerstörung belegter Nester von "Wespeleuten" und somit einem ggf. eintretenden Totungsstatbestand, insbesondere von Jungvögeln und Eiern in ihren Nestern durch eine Baufeldräumung außerhalb der Brut und Aufzuchtzeiten entgegengewirkt werden.

Gewässerschutz

Das Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Dimerzheim.

Das Plangebiet liegt am Rande des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Rotbaches und des Lechenicher Mühlengraben. Im nördlichen Bereich des Grundstückes (Drosselweg) grenzt das Überschwemmungsgebiet direkt an die bestehende Babauung des Grundstückes an. Auf eine hochwasserangepasste Bauweise gemäß der Hochwasserschutzleitf des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung wird daher hingewiesen. Dies gilt insbesondere für die geplante Tiefgarage. Die Planung ist mit der unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen.

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)



Für einen möglichen Einbau von Recyclingbaustoffen ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Rhein-Erft-Kreis zu beantragen. Der Einbau von RCL-Material ist aufgrund der Lage des Gebietes in der gepl. Wasserschutzzone III B nur eingeschränkt zulässig. Details hierzu sind mit dem Rhein-Erft-Kreis abzustimmen.

Bodenschutz

Aufgrund von jahrhundertlangem Erzbergbau in der Eifel weisen Überschwemmungsgebiete des Rotbaches und teilweise der Erft erhöhte Schwermetallgehalte (insbesondere Bleigehalte) auf. Die Vorhabensfläche liegt im ehemaligen und/oder aktuellen Überschwemmungsgebiet. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Entsorgung des Bodens unbedenklich ist. Erdaushub zum Abtransport von der Vorhabensfläche ist daher zu untersuchen und entsprechend der Ergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen (gem. LAGA M20; Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall 20 - Kap.1.2 TR Boden; aktualisiert 2004).

Bergbau

Das Plangebiet liegt über auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern im Eigentum der RWE Power AG.

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

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Diesbezüglich und zu bergbaulichen Planungen wird empfohlen, eine Anfrage an die bergbautreibende RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.

DIN-Normen

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

Legende:

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

1. überbaubar 2. nicht überbaubar
MI MI Mischgebiet

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

1,0 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
1,0 Grundflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse

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

g geschlossene Bauweise
Baugrenze
Baulinie
Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise

Sonstige Planzeichen

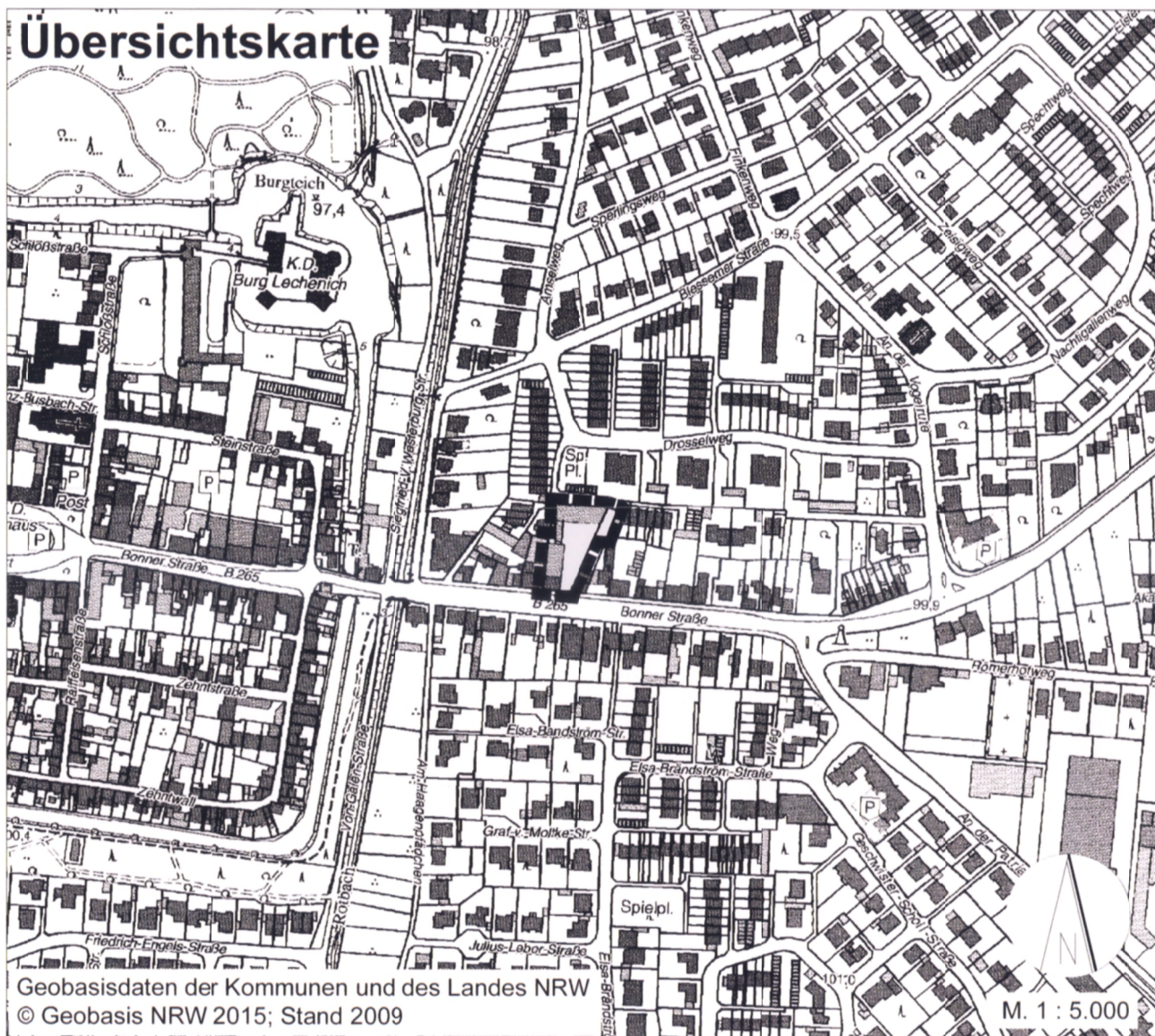
TG Fläche für Tiefgaragen
Tiefgaragen Zu- und Abfahrt
Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten des Flurstücks Nr. 1081
Lärmschutzwand
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
Bezugspunkt über Normalhöhennull
Zwingende Wandhöhe über Normalhöhennull

Legende VEP:

II Geschossigkeiten
Satteldach, Planung
Flachdach, Planung
Schotterfläche
Bestand
Tiefgaragen Zu- und Abfahrt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 178

Erftstadt - Lechenich Bonner Straße



Bearbeitung:

Entwurf und Bearbeitung
Köln, den 12.04.2016

Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linden Straße 31 - 50939 Köln
Tel.: 0221/411111-4 - Fax 41151122

ERFTSTADT
Umwelt- und Planungsamt

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:

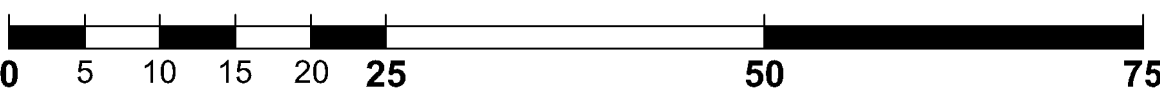
Der hier dargestellte Bebauungsplan ist eine digitalisierte Fassung des Original-Bebauungsplanes und dient ausschließlich zu Informationszwecken und begründet keinen Rechtsanspruch! Alleine Grundlage für verbindliche Auskünfte ist der Original-Bebauungsplan der Stadt Erftstadt - nur diese Darstellung 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!

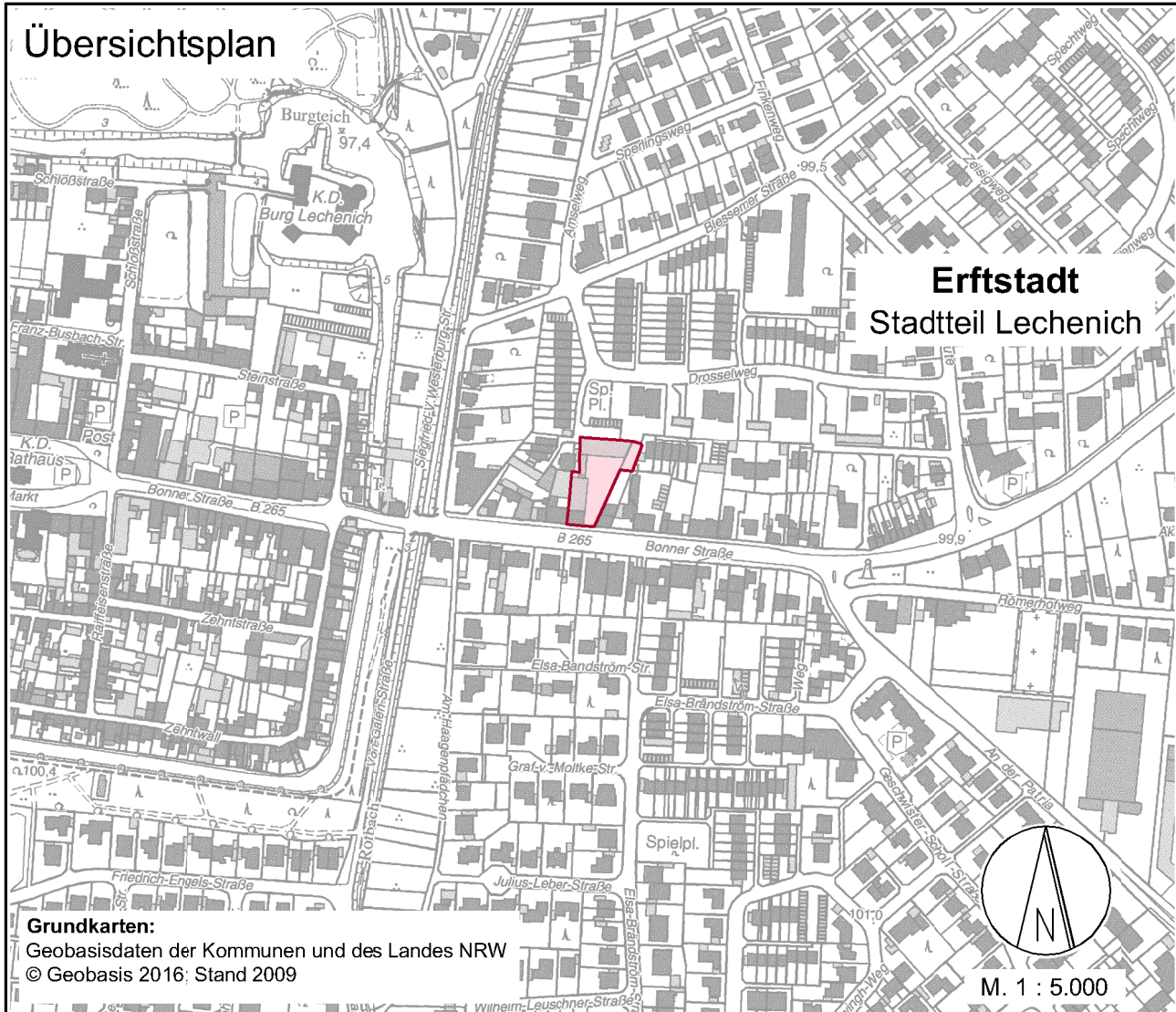
Maßstab 1:500



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 178

Erftstadt-Lechenich, Bonner Straße

Rechtskraft Bebauungsplan 26.07.2016



Bearbeitung:

Stadt Erftstadt
Umwelt- und Planungsamt

ERFTSTADT
Umwelt- und Planungsamt