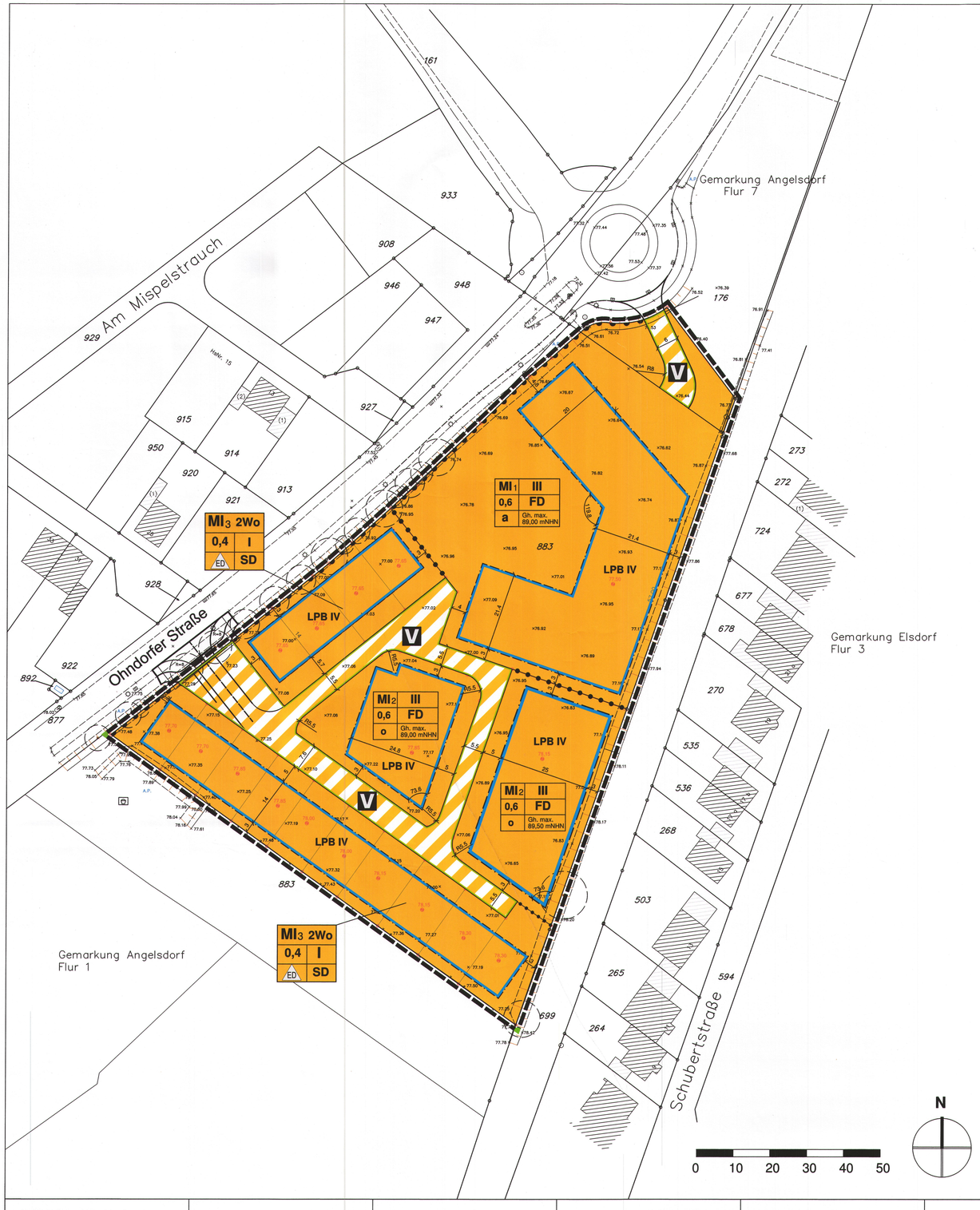
STADT ELSDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 117 "Angelsdorf, Ohndorfer Straße"



Legende

1. Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Gh. max. 89,00 mNHN — maximal zulässige Gebäudehöhe (OK Attika) in Meter über Normalhöhenull (mNHN)

77,65 — Geländeoberfläche / Bezugshöhe für die Bemessung der Abstandsflächen

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

2 WE — max. 2 Wohneinheiten

a — abweichende Bauweise

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässsig

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. der Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

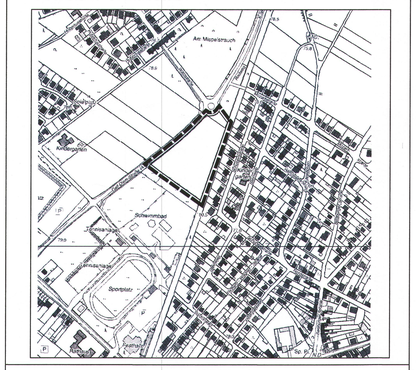
LPB IV — Bereiche bei denen bauliche Vorkehrungen gegen Straßenverkehrslärm und Freizeitlärm erforderlich sind. (Lärmpegelbereiche vgl. textliche Festsetzungen)

6. Sonstige Darstellungen

vorhandene Gebäude

417 426 / 418 427 — Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Übersicht o. Maßstab



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Februar 2015 (GV. NRW. S. 208).

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Mischgebiet –MI- (§ 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des festgesetzten Mischgebiete die nachfolgenden, gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 7 Tankstellen und
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

nicht zulässig.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Mischgebiete die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes

nicht zulässig.

1.3 Darüber hinaus sind großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Elsdorf nicht zulässig.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl(GFZ) und durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

2.2 Im Mischgebiet MI 1 und MI 2 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,6 durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

2.3 Im Mischgebiet MI 3 mit einer zulässigen GRZ von 0,4 für die Hauptbaukörper ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze bis zu einer Höhe von max. 0,65 GRZ zulässig.

3. Geländehöhe / Abstandsflächen

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird in allen Mischgebieten die Höhenlage festgesetzt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenlage gilt als Festlegung der Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 4 BauO NRW.
Diese Bezugshöhe ist auch für die Bemessung der Abstandsflächen heranzuziehen Die Höhenfestsetzungen gelten auch für die innerhalb der Abstandsflächen zulässige Bebauung (Grenzbebauung).
Die Bezugshöhen sind in den jeweiligen Baufenstern als Höhe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

4. Anlage von Aus- und Einfahrten

Zur Ohndorfer Straße (K38) ist die Anlage von privaten Einfahrten und Ausfahrten (sh. Planzeichnung) nicht zulässig.

5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.1 Für das Mischgebiet MI 1 gilt eine abweichende Bauweise. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ohne Einschränkung der Länge der Gebäude (§ 22 BauNVO).

5.2 Für das Mischgebiet MI 2 gilt die offene Bauweise.

5.3 Für das Mischgebiet MI 3 gilt die offene Bauweise. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 3 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden auf maximal eine je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt.

7. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der Mischgebiete generell zulässig.

In den mit MI 3 bezeichneten Bereichen entlang der Freibadfläche dürfen die Stellplätze, Carports und Garagen die vordere (straßenzugewandte) und rückwärtige Baugrenze nicht mehr als 1 Meter überschreiten. Dies betrifft nicht, die östliche Baufläche am Ende des Stichweges.

8. Begrünung nicht überbauter oder befestigter Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Innerhalb des Gebiete MI 1 und MI 2 sind jeweils 20 lebensraumtypische Bäume (insgesamt 40 Stück) zu pflanzen.

PFLANZLISTE EINZELBÄUME

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Betula pendula	-	Hängebirke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus domestica	-	Speierling
Tilia cordata	-	Winterlinde

OBSTBÄUME

Malus domestica in Sorten	-	Kulturapfel
Prunus avium in Sorten	-	Süßkirsche
Prunus cerasifera	-	Kirschpflaume
Prunus domestica subsp. Syriaca	-	Mirabelle
Pyrus domestica in Sorten	-	Kulturbirne

PFLANZQUALITÄT
Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden:

Laubbäume: 3xv., m. B., Stammumfang 14-16 cm
Obstbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm, gemessen in 1 m Höhe

Die Pflanzungen sind zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Etablierung der Bäume ist mindestens eine 3-jährige Anwuchspflege durchzuführen.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Ausgleichsfläche Oberembt
Auf einer Fläche in der Gemarkung Oberembt, Flur 2, Flurstück 50 (tlw.) von 3.041 m², östlich der Sportanlage von Oberembt, ist ein lebensraumtypischer Eichenwald zu entwickeln. An die Fläche grenzen die Sportanlage, das offene Feld und ein Hohlweg (Casterhohlweg) an. Entlang der Böschung des Hohlweges stehen bereits einige Gehölze.
Das Eichenwäldchen soll zur offenen Feldflur und zum Sportplatz hin mit Waldmantel und Waldsaum ausgestattet werden. Zum Casterhohlweg hin bildet die Böschung den Übergang.
Die Pflanzung ist zum Acker und zur Sportanlage mit einem Wildschutzzaun einzufrieden.

9.1.1 **Hauptwald**
Der Hauptwald besteht aus Haupt- und Nebenbaumarten, die in einem Raster von 2,0 x 1 m in Gruppen zu 5 bis 8 St. anzupflanzen sind. Die so zu bepflanzende Fläche hat eine Größe von etwa 1.880 m². Folgende Arten sind im angegebenen prozentualen Anteil zu verwenden:

PFLANZLISTE HAUPTWALD

50 % Quercus robur	Stieleiche
15 % Fraxinus excelsior	Esche
15 % Carpinus betulus	Hainbuche
10 % Prunus avium	Vogelkirsche
10 % Acer campestre	Feldahorn

9.1.2 **Waldmantel/Strauchgürtel**
Der Waldmantel/Strauchgürtel fasst Arten beider Lebensräume zusammen und ist 5 m breit anzulegen. Die Gesamtfläche macht etwa 700 m² aus. Die Pflanzabstände sind hier weiter zu wählen, nämlich 2,0 x 1,5 m.
Folgende Arten sind im angegebenen prozentualen Anteil zu verwenden:

PFLANZLISTE WALDMANDEL/STRAUCHGÜRTEL

10 % Pyrus pyraster	Wildbirne
10 % Malus sylvestris	Wildapfel
10 % Sorbus domestica	Speierling
10 % Corylus avellana	Hasel
10 % Rosa canina	Hundsrose
10 % Cornus sanguinea	Hartriegel
20 % Prunus spinosa	Schlehe
20 % Crataegus monogyna	Weißdorn

9.1.3 **Waldsaum**
Der außenliegende 3 m breite Krautsaum hat eine Gesamtgröße von ca. 461 m². Er soll mit einer artenreichen Kräuter-Gräser-Mischung, orientiert an einer Glatthaferwiese eingesät werden. Das Saatgut sollte autochton sein, also aus der südlichen niederrheinischen Bucht stammen. Dieses kann bei der Firma Rieger-Hofmann bzw. bei der Biologischen Station Bonn-Rheinerft bezogen werden.

9.1.4 **Pflanzqualität**
Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden:

Laubbäume: 2xv., o.B., Höhe 100/150 cm
Sträucher 2xv., o.B., Höhe 80/100 cm
Kräuter/Gräser autochtones Saatgut aus der südl. niederrheinischen Bucht

Die Pflanzungen sind zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Etablierung der Bäume ist mindestens eine 3-jährige Anwuchspflege durchzuführen.

9.2 Ausgleichsfläche Stiftung Rheinische Kulturlandschaft
Auf einem in Etablierung befindlichen Ökokonto der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft (Stadt Heinsberg, Gemarkung Dremmen, Flur 26, Parzellen 48-51 und 183 sowie Gemarkung Porselen, Flur 8, Parzelle 3) sind zur Kompensation für den Bebauungsplan Nr. 117 „Angelsdorf, Ohndorfer Straße" 8.686 ökologische Einheiten abzubuchen.

10. Maßnahmen zur Vermeidung des artenschutzrechtlichen Tötungsverbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

- Das Baufeld inkl. benötigter Arbeitsräume ist außerhalb der Brutzeit, also von Anfang Oktober bis Ende Februar von den zu rodenden Gehölzen freizumachen. Zu erhaltende Gehölze sind vor den Beeinträchtigungen der Baumaßnahme gem. DIN 18 920 zu schützen. Sollte von diesen Zeiten abgewichen werden müssen, so ist die Untere Landschafsbehörde des Rhein-Erft-Kreises zu informieren und ein faunistische Begleitung unerlässlich.
- Während der Bauphase ist der Zutritt zum Bahndamm zu verhindern und ggf. durch einen Bauzaun zu gewährleisten
- Die Baugrundstücke und Zufahrten sind mittels Zäunen vom Bahndamm abzugrenzen um einen Zutritt zu verhindern.

11. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 Passive Schallschutzmaßnahmen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im gesamten Plangebiet an den Fassaden von zum dauernden Aufenthalt geeigneten Räumen nach außen abschließende Bauteile dergestalt auszuführen, dass schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109 entsprechend dem Lärmpegelbereich **IV** gemäß der Tabelle 8 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen" im gesamten Plangebiet eingehalten werden können.

Damit sind gemäß DIN 4109 Tabelle 8 folgende Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu stellen (erforderliches resultierendes bewertetes Schalldämmmaß R'w,res):
- Für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien: erf $R'_{w,res}$ = 45 dB
- Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches: erf $R'_{w,res}$ = 40 dB
- Büroräume und ähnliches: erf $R'_{w,res}$ = 35 dB

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 DIN 4109 zu erhöhen oder zu mindern.
Im Einzelnen hängen die konkreten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Außenlärm also auch von der Raumgeometrie ab, so dass eine differenzierte Festlegung gemäß DIN 4109 Kapitel 5 erst im Rahmen der Objektplanung erfolgen kann.

11.2 Für zum Schlafen genutzte Räume und Aufenthaltsräume mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle sind schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Die Lüftungseinrichtungen müssen den schalltechnischen Anforderungen der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich IV erfüllen.

11.3 Im Einwirkungsbereich der Ohndorfer Straße sind die Außenwohnbereiche (wie Balkone, Terrassen, Loggien) dort, wo die nutzungsspezifischen schalltechnischen Orientierungswerte tags überschritten werden, auf der durch Eigenabschirmung geschützten Gebäudeseite (Südostseite) anzuordnen.
In Bereichen, in denen tags der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV überschritten wird, sind Außenwohnbereiche, die zum dauernden Aufenthalt dienen, unzulässig.

11.4 Im Einwirkungsbereich der Sportanlagen sind die Außenwohnbereiche im Gebiet MI 1 (Pflegeheim), die zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, nur an Gebäudefassaden zulässig, die durch die Eigenabschirmung des Gebäudes ausreichend geschützt sind.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche (wie Terrassen, Balkone, Loggien) im Mischgebiet MI 2 im Süden wird empfohlen, dass Außenwohnbereiche nicht auf der Südwestseite in direkter Zuordnung zum Freibad angeordnet werden.

11.5 Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 zu führen. Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrie im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Gebäudeseiten vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

B. Hinweise und Kennzeichnungen

1. **Boden / Archäologie**

Auf die §§ 15 (Entdeckung von Bodendenkmälern), 16 (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und 41 (Ordnungswidrigkeiten) des Gesetzes zum Schutze und zur Pflege der Bodendenkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DSchG- vom 11.03.1980; GV NRW S. 226) in der zurzeit gültigen Fassung wird hingewiesen.
Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon: 02206-9030-0, Fax: 02206-9030-22 frühzeitig mitzuteilen.

2. **Kampfmittelbeseitigung**

Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Beim Auffinden von Bomben/Blindgängern/Kampfmitteln während der Erd- /Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.

3. **Erdbebenzone**

Elsdorf befindet sich in Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse S (Gebiete mit tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006).

Gemäß der technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4109:2005-04 „Bauen in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen.

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:

....., den .... 20.....

.....
öbvi

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katastermachweis überein und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dez.1990.
Stand der Planunterlagen: .....

....., den .... 20.....

.....
öbvi

Der Ausschususs für Bau und Planung der Stadt Elsdorf hat in der Sitzung vom 18. . 11. . 2015 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 117 "Angelsdorf, Ohndorfer Straße" aufzustellen.
Der Beschluss wurde ortsüblich am 2. . 12. . 2015 bekanntgemacht.

Elsdorf, den 27.10. . 2015

Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom 23.11.2015 bis 11.12.2015.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 23.11.2015 bekanntgemacht.

Elsdorf, den 27.10.2015

Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuches am 2.12.2015 vom Ausschuss für Bau und Planung zur Offenlage beschlossen worden.

Elsdorf, den 27.10.2015

Bürgermeister

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 14. . 12. . 2015 bis 14. . 01. . 2016 offengelegen.

Die Offenlage wurde am 11.12.15 ortsübliche bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 4.12.15 von der Auslegung benachrichtigt.

Elsdorf, den 27.10.2015

Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Elsdorf vom 17. . 11. . 2015 als Satzung beschlossen worden.

Elsdorf, den 30. 11. 2015

Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 27. . 11. . 2015 am 27. . 11. . 2015 als Satzung in Kraft getreten.

Elsdorf, den 30. 11. 2015

Bürgermeister

STADT ELSDORF

BEBAUUNGSPLAN Nr. 117 "Angelsdorf, Ohndorfer Straße"

GEMARKUNG Angelsdorf — **M. 1:500** — FLUR 1

___. Ausfertigung