

# Bebauungsplan Nr. 13 D - Änderung

## Erftstadt - Liblar, Carl-Schurz-Straße

### Rechtsgrundlage:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), 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 - PlanV 90-) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 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 eine Verkleinerung der Flurkarte.  
Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand (Februar 2007).

Erftstadt, den 07.07.2008...

Im Auftrag  
(Wirtz)  
Stadtbauinspektor

### Vefahren:

Der Rat der Stadt hat gemäß § 2 BauGB durch Beschluss vom 28.10.2005... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 D - Änderung beschlossen.

Erftstadt, den 07.07.2008...

Der Bürgermeister  
(Bosche)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.11.2005... bis 06.12.2005...

Erftstadt, den 07.07.2008...

Der Bürgermeister  
(Bosche)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung erfolgte am 16.02.2006...

Erftstadt, den 07.07.2008...

Der Bürgermeister  
(Bosche)

Dieser Plan ist gemäß § 3 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Erftstadt vom 19.06.2007... und vom 01.04.2008... zur Offenlegung beschlossen worden.

Erftstadt, den 07.07.2008...

Der Bürgermeister  
(Bosche)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses gemäß § 3 BauGB ist am 30.07.2007... und am 15.04.2008... erfolgt.

Erftstadt, den 07.07.2008...

Der Bürgermeister  
(Bosche)

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.06.2007... bis 07.09.2007... und vom 24.04.2008... bis 23.05.2008... öffentlich ausgelegen.

Erftstadt, den 07.07.2008...

Der Bürgermeister  
(Bosche)

Der Beschluss des Rates über die in der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragene Anregungen erfolgte am 19.06.2008...

Erftstadt, den 07.07.2008...

Der Bürgermeister  
(Bosche)

Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Erftstadt am 12.06.2008... als Satzung beschlossen worden.

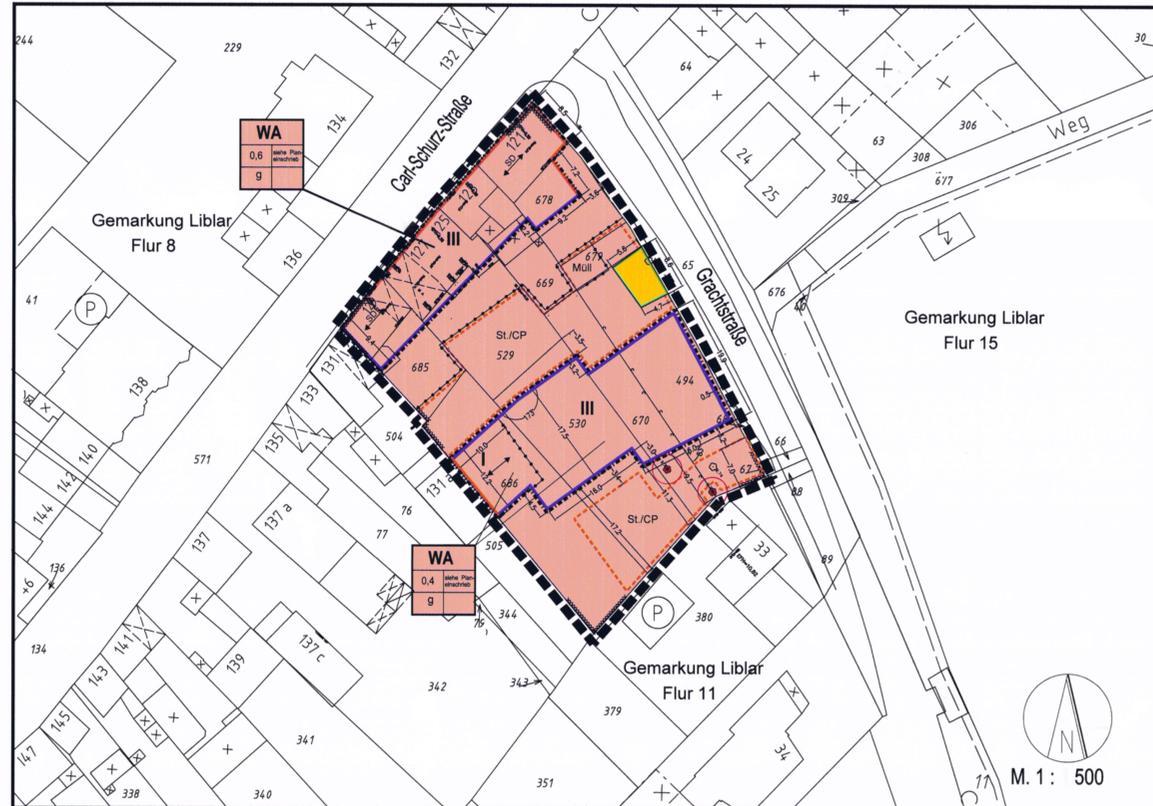
Erftstadt, den 07.07.2008...

Der Bürgermeister  
(Bosche)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB ist am 14.07.2008... erfolgt.

Erftstadt, den 16.07.2008...

Der Bürgermeister  
(Bosche)



M. 1 : 500

### Textliche Festsetzungen:

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

- Art der baulichen Nutzung  
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO  
Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 (3) BauGB  
2.1 Bei der zulässigen dreigeschossigen Bebauung darf eine Firsthöhe von maximal 11,80 m über OK Bürgersteig, entsprechend der Höhe des Carl-Schurz-Straße 121, nicht überschritten werden.  
2.2 In Anschluss an das vorhandene Wohngebäude Carl-Schurz-Straße Nr. 131a (zulässige eingeschossige Bebauung) wird festgesetzt, dass die Trauf- und Firsthöhen des vorhandenen Gebäudes Nr. 131a nicht überschritten werden dürfen.
  - Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen  
Sind Baulinien festgesetzt, kann im Einzelfall ein geringfügiges Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen von bis zu 0,3 m als Ausnahme zugelassen werden.
  - Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO/ § 23 BauNVO)  
4.1 Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO sind in dem Baugebiet Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Zufahrten allgemein zulässig soweit sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen - Zweckbestimmung Stellplätze / Garagen liegen.  
4.2 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0,75 durch Stellplätze und Carports und deren Zufahrten überschritten werden darf.
  - Nebenanlagen  
Die gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen sind entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig.  
Das gleiche gilt für gemeinschaftliche Nebenanlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern - Anlagen und Einrichtungen von Kinderspielflächen
  - Grünordnerische Festsetzungen
  - Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
  - Baumbestand  
Der nach Baumschutzsatzung der Stadt Erftstadt vorhandene erhaltenswerte Baumbestand im Plangebiet ist zu erhalten, soweit er nicht von baulichen Maßnahmen betroffen ist.
- #### B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 Bauordnung NRW
- Dächer  
Als Dachform wird für die Hauptbaukörper allgemein geneigtes Dach vorgesehen. Der Anschluss an das Gebäude Carl-Schurz-Straße 131a ist mit einem Satteldach, entsprechend dem vorhandenen Gebäude, auszuführen.
  - Dachüberstände  
Dachüberstände sind zulässig, gemessen von der Gebäudeaußenseite max. 0,4 m.

- Einfriedigungen  
Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen sind als Maschendrahtzaun zulässig. Diese Einfriedung ist zusätzlich durch Pflanzen zu begrünen. Höhe über gewachsenem Gelände max. 1,20 m.
  - Bodenversiegelung  
Die befestigte Fläche der ungebauten Grundstücksfläche ist auf notwendige Wege und Terrassen zu beschränken.
  - Standplätze für Abfallbehälter  
Der im Bebauungsplan festgesetzte Standort für Abfallbehälter (Fäkalie für Gemeinschaftsanlagen) ist zur nordwestlichen Seite (Grenze zu Grundstück Nr. 678) und zur südöstlichen Seite baulich zu schließen und insgesamt zu überdachen und soweit eigentumsrechtlich möglich einzuzäunen.
- #### C. Kennzeichnungen (gem. § 9 (5) BauGB)
- Baugrundverhältnisse  
Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen weist für das gesamte Plangebiet Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Das gesamte Plangebiet wird daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau“, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- #### D. Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 (6) BauGB)
- Wasserschutzzone  
Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone III B des Wasserverkes Erftstadt-Dormerzheim.
- #### E. Hinweise
- Bodendenkmalpflege  
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Ausweststraße Nideggen, Zentralfstraße 45, 52385 Nideggen (Tel. 02425 / 9039-0; Fax 02425 / 9039-199) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
  - Erdbebenzonen  
Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2005, in der Erdbebenzone 2. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

**Ergänzung nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durch Ratsbeschluss vom 19.06.2008:**

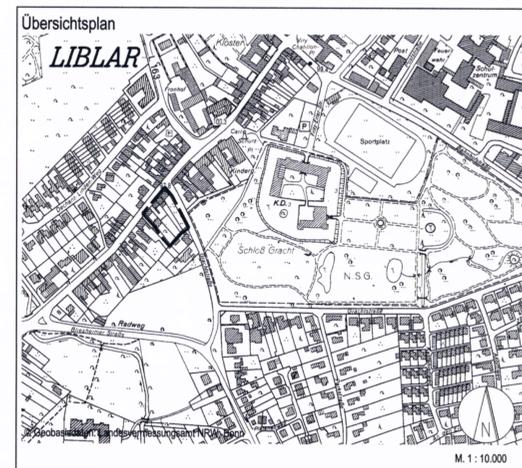
**Erklärung der Hinweise:**  
Nach Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD), Bezirksregierung Düsseldorf, gibt es im unmittelbaren Bereich des Plangebietes keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln kann jedoch nicht gegeben werden. Sind bei der Durchführung der Bauarbeiten beim Ausub außerhalb üblicher Verfahren festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde der KBD oder der nächsten Polizeidienststelle zu verständigen.  
Sollten im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfählgründungen, Verbaurebeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefenordnung empfohlen (siehe auch Anlage zur Begründung „Merkblatt für das Eindringen von Sondierbohrungen“) zur Durchführung der Tiefenordnung ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW, Rheinland, Außenstelle Köln, Gardestraße 7, 50968 Köln unter Angabe des Aktenzeichens: 22-5-4362020-13307/BM zu benachrichtigen.  
6.0 Bei der Errichtung von Verbebenzonen entlang der Carl-Schurz-Straße (L 163) ist § 28 StVG i. V. m. § 25 StVG zu beachten. Danach sind Verbebenzonen nur an der Stelle der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudemasse zulässig. Anlagen der Außenwerbung dürfen bis zu einer Errichtung von 20 m, gemessen von Außenrand der für den KBD-verfahren bestimmten Fundamente, nicht errichtet werden.

### Legende:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß z.B. GRZ 0,6
  - Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. drei Vollgeschosse (maximal)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baulinie
  - Baugrenze
  - g geschlossene Bauweise
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - Stellplätze/Carports/Tiefgarage
  - Umgrenzung der Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (Kennzeichnungen)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maße der baulichen Nutzung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Hauptftrichtung der Hauptbaukörper
  - Satteldach
- Ergänzung nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durch Ratsbeschluss vom 19.06.2008:
- Erhaltung von Bäumen

### Bebauungsplan Nr. 13 D - Änderung

Erftstadt - Liblar  
Carl-Schurz-Straße



### Bearbeitung:

Planungsbüro  
Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath  
Veynauer Weg 22  
53881 Euskirchen

Euskirchen, den 07.07.08

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



### Bebauungsplan Nr. 13D 1. Änderung

Erftstadt-Liblar, Carl-Schurz-Straße  
Rechtskraft 14.07.2008



### Bearbeitung:

Stadt Erftstadt  
Umwelt- und Planungsamt

ERFTSTADT  
Umwelt- und Planungsamt