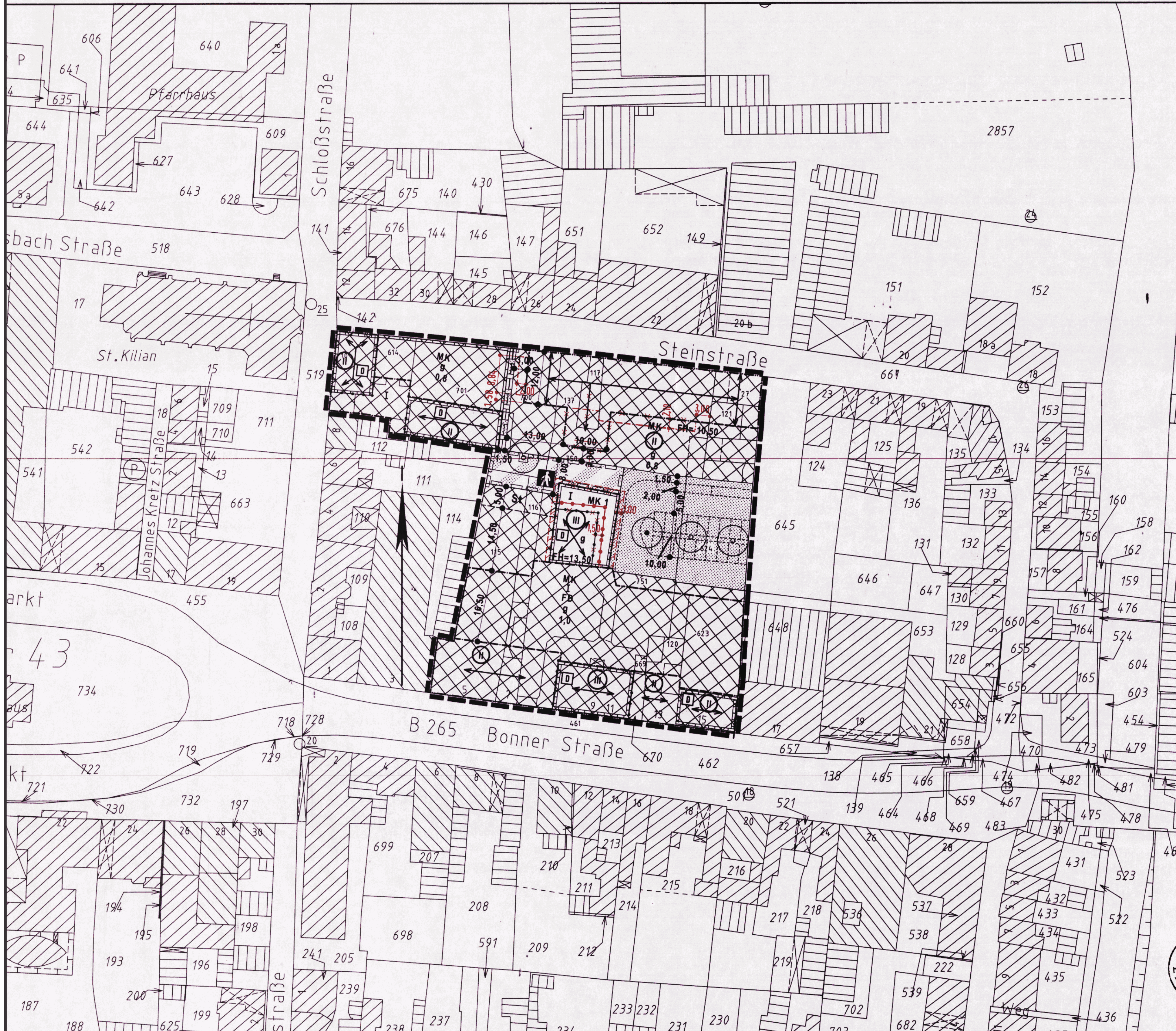


BEBAUUNGSPLAN NR. 40 A

ERFTSTADT - LECHENICH

STEINSTRASSE

M 1 : 500



PLANZEICHEN ERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 7 BauNVO)	
Kerngebiet	
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
Grundflächenzahl	0,8
Zahl der Vollgeschosse	1
Zahl der Vollgeschosse zwingend	II
max. Firsthöhe der baulichen Anlage	FH
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO)	
geschlossene Bauweise	g
Baulinie	
Baugrenze	
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Fußgängerbereich	
öffentliche Parkfläche	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	
Anpflanzung von Einzelbäumen	
Erhaltung von Einzelbäumen	
Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)	
Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen	
sonstige Planzeichen	
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	
mit Fahrten zugunsten der Anwohner zu belastende Fläche	
Grenze des gültigen Geltungsbereichs	
vorgeschriebene Firstrichtung	
Satteldach	
Zelt Dach	
Mansarddach	
Flachdach	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - Zahl der Vollgeschosse	
Mauer	

- TEXTUELLE FESTSETZUNGEN
- 1.1 MK - KERNGEBIET
IN DEN KERNGEBIETEN (MK UND MK1) SIND SONSTIGE WOHNUNGEN GEM. § 7 ABS. 2 ZIFFER 7 BAUNVO IN DEN ERDGESCHOSSEN NUR AUSNAHMSWEISE, IN DEN OBERGESCHOSSEN OHNE EINSCHRÄNKUNG ZULÄSSIG.
TANKSTELLEN GEM. § 7 ABS. 2 ZIFFER 5 UND ABS. 3 ZIFFER 1 BAUNVO SIND IN DEN KERNGEBIETEN NICHT ZULÄSSIG.
- 1.2 AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN SIND GEM. § 23 ABS. 5 BAUNVO NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 ABS. 1 BAUNVO AUSGESCHLOSSEN.
AUSNAHMSWEISE KÖNNEN NEBENANLAGEN GEM. § 14 ABS. 2 BAUNVO AUCH AUßERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN ZUGELASSEN WERDEN.
- 1.3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
- 1.3.1 DIE ZEICHNERISCH FESTGESETZTEN MAXIMALEN FIRSTHÖHEN DÜRFEN NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN. BEZUGSPUNKT IST DIE HÖHE DER STRASSENSEITIGEN GRUNDSTÜCKSGRENZE IM MITTEL BEZÜGLICH DES MK 1 GILT DIE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE IM BLOCKINNEN ENTSPRECHEND. IN DEM KERNGEBIET MK BETRÄGT DIE ZULÄSSIGE SOCKELHÖHE (OBERKANTE ERDGESCHOSS FÜßBODEN) ÜBER BEZUGSPUNKT 0,30 M. AUSNAHMEN VON DIESER HÖHE KÖNNEN BIS ZU 0,20 M ZULÄSSIG SEIN.
- 1.3.2 DIE FESTGESETZTE MAUER IST MIT EINER HÖHE VON 0,80 M BIS 1,20 M ZU ERRICHTEN. ENTLANG DER STEINSTRASSE DARF DIE MAUER AUF EINER GESAMTLÄNGE VON MAX. 4,5 M ZUR SCHAFFUNG JE EINER EIN- / AUSFAHRT UND EINES EIN- / AUSGANGES UNTERBROCHEN WERDEN.
- 1.4 VERKEHRSFLÄCHEN
DIE VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG DIENT AUSSCHLIESSLICH DEM FUSSGÄNGERVERKEHR UND DEM KRAFTFAHRZEUGVERKEHR DER ANWOHNER. SIE IST MIT EINEM ENTSPRECHENDEN FAHRRECHT ZU BELASTEN.
ZWISCHEN DEN ÖFFENTLICHEN STELLPLÄTZEN GEM. ZEICHNERISCHER FESTSETZUNG SIND LAUBÄUMLINIE ZU PFLANZEN. DER ZEICHNERISCH FESTGESETZTE EINZELBAUM IN DER VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG DIENT DEM AUSLICH DER VERKEHRSFLÄCHE (LUGLANS REGIA). HIER IST ALS ERSATZPFLANZUNG EIN WALNUSBAUM MIT EINEM MINDESTUMFANG VON 20 CM IN 1 M HÖHE ÜBER DEM ERDBODEN ZU PFLANZEN.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 18 BAUGB I.V.M.
2. DÄCHER
- 2.1 DACHFORMEN
ENTLANG DER ERSCHESSUNGSSTRASSEN (BONNER STRASSE UND STEINSTRASSE) SIND AUSSCHLIESSLICH TRAUFSTÄNDIGE SATTELDÄCHER ZULÄSSIG. DIE DACHNEIGUNG MINDESTENS EINES NACHBARGEBÄUDES IST ZU ÜBERNEHMEN. SOWEIT SICH HIERAUS NICHTS ANDERES ERGIBT, SIND DIE DACHNEIGUNGEN ZWISCHEN 35° UND 45° FESTGESETZT. (S. NR. 4.)
SATTELDÄCHER IM SINNE DIESER FESTSETZUNG SIND DÄCHER MIT ZWEI GLEICH GENEIGTEN DACHFLÄCHEN, WELCHE SICH IN EINEM GEMEINSAMEN FIRST IN DER DACHMITTE TREFFEN. DIE TRAUFE SIND AUF GLEICHER HÖHE ANZULEGEN.
IM MK 1 IST AUF DEM DREIßGESCHOSSIGEN GEBÄUDETEIL EIN ZELTDACH MIT EINER DACHNEIGUNG VON 20° BIS 25° ZU ERRICHTEN. EIN ZELTDACH IM SINNE DIESER FESTSETZUNG HAT EINEN AUF EINEN PUNKT REDUZIERTE FIRST SOWIE ZUR BEGRENZUNG DER DACHFLÄCHEN EINE UMLAUFEDE TRAUFE IN GLEICHER HÖHE.
AUF DEM ANGRENZENDE EINGESCHOSSIGEN GEBÄUDETEIL IST EINE ZUM MEHRGESCHOSSIGEN GEBÄUDETEIL ANSTIEGENDE FLACH GENEIGTE DACHFLÄCHE VON BIS ZU 15° ZULÄSSIG.
DACHÜBERSTÄNDE - GEMESSEN VON DER AUSSENWAND BIS ZUR AUSSENKANTE DACHRINNE - SIND MIT MAXIMAL 50 CM TIEFE ZULÄSSIG.
- 2.2 DACHAUFBAUTEN - EINSCHNITTE
DACHAUFBAUTEN SIND ALS SCHLEPP- ODER SPITZGAUBEN AUSZUBILDEN. DIE JEWEILIGE GAUBENFORM IST AUF EINEM GEBÄUDE EINHEITLICH ZU GESTALTEN. DIE MAXIMALE BREITE EINER EINZELGAUBE DARF 1,50 M, DIE GESAMTBREITE ALLER GAUBEN AUF EINER DACHFLÄCHE DARF DIE HALBE DER LÄNGE DER DACHTRAUFE DIESER GEBÄUDES NICHT ÜBERSCHREITEN. DIE BREITE EINER GAUBE IST IM GAUBENFUSS, AUFSETZPUNKT AUF DIE DACHFLÄCHE ZU MESSEN.
ZWERGGAUBEL, ZWERGHÄUSER ODER ÄHNLICHE DACHAUFBAUTEN SOWIE DACHSCHNITTE SIND AUF DEN VON DEN ERSCHESSUNGSSTRASSEN (BONNER STRASSE UND STEINSTRASSE) EINGEBAREN DACHFLÄCHEN NICHT ZULÄSSIG.
- 2.3 DACHEINDECKUNG
DIE DACHEINDECKUNG DER GENEIGTEN DÄCHER IST AUSSCHLIESSLICH MIT NICHTGLÄNZENDEN, ZIEGELN ODER BETONDACHSTEINEN IN GRAU- UND SCHWARZTÖNEN ZULÄSSIG.
DIE DACHEINDECKUNG DES DREIßGESCHOSSIGEN GEBÄUDETEILS IM MK 1 HAT MIT EINER GRAUEN METALLDECKUNG UND GLAS ODER ÄHNLICHEN MATERIALIEN ZU ERFOLGEN.
3. FASSADEN
- 3.1 MATERIAL
ALS MATERIAL FÜR DIE FASSADENGESTALTUNG SIND VERBLENDMAUERWERK SOWIE GLATTE UND STRUKTURIERTE PUTZE IN HELLEN FARBÖNEN ZULÄSSIG.
- 3.2 FASSADENGIEDERUNG, FENSTER, TÜRÖFFNUNGEN, WERBEANLAGEN UND SCHAUFENSTER
DIE FASSADENGIEDERUNG MUSS SICH IN DEN DURCH DIE VORHANDENEN BAUTEN VORGEZEICHNETEN MASSSTAB EINFÜGEN.
FÜR FENSTER- UND TÜRÖFFNUNGEN SIND STEHENDE, HOCHRECHTECKIGE FORMATE ZU WÄHLEN.
LIEGENDE FENSTERFORMATE SIND UNZULÄSSIG.
DIE ERRICHTUNG VON BALKONEN AN DER DEN ERSCHESSUNGSSTRASSEN ZUGEWANDTEN FASSADE IST UNZULÄSSIG.
- 3.3 SCHAUFENSTERFRONT - ERDGESCHOSSZONE - MUSS AUS DER FASSADE DES EINZELNEN GEBÄUDES ENTWICKELT WERDEN UND SICH IN DIE GESAMTFASSADE EINORDNEN. DAS GILT FÜR DIE WAHL DES MASSSTABES, DER GIEDERUNG, FÜR DAS MATERIAL UND DIE FARBE.
SCHAUFENSTERFRONTEN SIND DURCH MAUERPFELER ZU UNTERBRECHEN. IN DEN OBERGESCHOSSEN SIND SCHAUFENSTER UNZULÄSSIG.
- MARKISEN UND ANDERE SCHAUFENSTERNVORBAUTEN SOWIE WERBEANLAGEN MÜSSEN ENTSPRECHEND DER SCHAUFENSTERGIEDERUNG UNTERTEILT WERDEN UND DÜRFEN NICHT EINZELGEBÄUDE ÜBERGREIFEND AUSGEBAUT WERDEN. SIE SIND NACH MASSSTAB, WERKSTOFF, FORM UND FARBE IN DEN ARCHITEKTONISCHEN AUFBAU DER BAULICHEN ANLAGE EINZUPORDNEN.
4. EINFRIEDRUNGEN
EINFRIEDRUNGEN ZU DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN SIND ALS MAUER ODER HECKE BIS ZU EINER HÖHE VON 1,20 M ZULÄSSIG.
5. DENKMÄLER
DIE BAUDENKMÄLER SIND IN IHRER URSPRÜNGLICHEN FORM, IHRER FARBGEUNG UND IHRER MATERIALGESTALTUNG ZU ERHALTEN. AUSNAHMEN SIND NUR MIT ZUSTIMMUNG DES LANDESKONSERVATORS RHEINLAND ZULÄSSIG.

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:

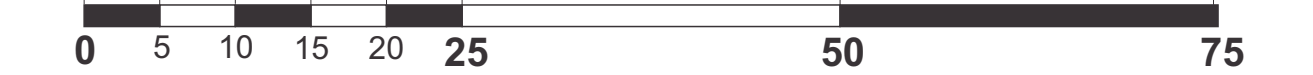
Der hier dargestellte Bebauungsplan ist eine digitalisierte Fassung des Original-Bebauungsplanes und dient ausschließlich zu Informationszwecken und begründet keinen Rechtsanspruch! Alleine Grundlage für verbindliche Auskünfte ist der Original-Bebauungsplan der Stadt Erftstadt - nur diese Darstellung 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 Farbtqualität 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. 40A

Erftstadt-Lechenich, Steinstraße

Rechtskraft 31.03.2006



Bearbeitung:

Stadt Erftstadt
Umwelt- und Planungsamt

ERFTSTADT
Umwelt- und Planungsamt

DIESER BEBAUUNGSPLAN ENTHÄLT RECHTSVERBINDLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS
*BAUSETZBUCH (BAUGB) VOM 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ZULETZT GEÄNDERT AM 27.7.2001 (BGBl. I S. 1950)
*BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
*VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANEINARBEITUNGSVERORDNUNG 1990 PLANEV 90) VOM 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3) VOM 22.01.1991
*96 BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BAU NRW) VOM 01.03.2000 (GV NRW S. 255)

BEARBEITUNG:
STADT ERFTSTADT
DER STADTDIREKTOR
UMWELT- UND PLANUNGSAMT
ERFTSTADT, DEN 13.03.2006

ES WIRD BESCHNITTEN, DASS DIE FESTSTELLUNGEN DER STADTBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINEDEUTIG IST.

ERFTSTADT, DEN 13.03.2006

DS.

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 2 BAUGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT ERFTSTADT VOM 9.5.2000 AUFGESETZT WORDEN.

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 3 BAUGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT VOM 9.12.2005 ZUR AUSLEGUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN (STAND 2004).

ERFTSTADT, DEN 13.03.2006

DS.

DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE IST EINE VERGRÖßERUNG DER FLURKARTE. DIE FLURKARTE IST ENTSTANDEN IM JAHRE 2004. IM MASSSTAB 1:5000 DURCH NEUKARTIERUNG AUFGRUND DER LUKAUFNAHME TEIL- UND NEUVERMESSUNG. DIE PLANGRUNDLAGE ENTHÄLT AUßERDEM DIE ERGEBNISSE VON ERGÄNZUNGSMESSUNGEN (Z.B. GEBÄUDE).

DIE DARSTELLUNG ENTSPRICHT DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND.

ERFTSTADT, DEN 13.03.2006

DS.

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 2 BAUGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT ERFTSTADT VOM 9.5.2000 AUFGESETZT WORDEN.

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 3 BAUGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT VOM 9.12.2005 ZUR AUSLEGUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN (STAND 2004).

ERFTSTADT, DEN 13.03.2006

DS.

DIESER PLAN HAT GEMÄSS § 3 (2) BAUGB IN DER ZEIT VOM 14.01.2004 BIS 13.02.2004 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ERFTSTADT, DEN 13.03.2006

DIESER PLAN IST GEM. § 10 BAUGB VOM 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), ZULETZT GEÄNDERT AM 27.7.2001 (BGBl. I S. 1950), VOM RAT DER STADT ERFTSTADT AM 23.03.2006 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

ERFTSTADT, DEN 13.03.2006

DIESER PLAN IST AM 30.03.2006 BEKANNTMACHTET WORDEN. GEM. § 10 BAUGB ZULETZT GEÄNDERT AM 27.7.2001 (BGBl. I S. 1950) TRITT DER BEBAUUNGSPLAN MIT DER BEKANNTMACHUNG IN KRAFT.

DIESER PLAN IST AM 30.03.2006 BEKANNTMACHTET WORDEN. GEM. § 10 BAUGB ZULETZT GEÄNDERT AM 27.7.2001 (BGBl. I S. 1950) TRITT DER BEBAUUNGSPLAN MIT DER BEKANNTMACHUNG IN KRAFT.

DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN (STAND 2004).

ERFTSTADT, DEN 13.03.2006

DS.



Die Roteintragungen im zeichnerischen Teil und darauffolgenden Text entsprechen den Änderungen / Ergänzungen nach der Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) gem. Ratsbeschluss vom 21.03.2006:

Ergänzungen der textuellen Festsetzungen zwischen Pkt. 1.2 und 1.3

Innerhalb der mit // gekennzeichneten erweiterten überbaubaren Grundstücksflächen (im Bereich des als Denkmal geschützten Gewölbekellers) ist ausschließlich die Errichtung von tragenden Bauteilen in Form von schlanken Stützen zulässig.

Zur Errichtung der überbaubaren Grundstücksfläche (ein- u. dreigeschossigen) Bebauung ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Errichtung eines transparent (z. B. Stahlkonstruktion mit vorgehängter Glasfassade) ausgebildeten notwendigen Treppenhauses zulässig.

Aufnahme von Hinweisen nach Pkt. 5 - 6, Hinweise

Archaische Bodenfunde

Das Plangebiet liegt innerhalb der mittelalterlichen Stadt Lechenich. Aufgrund der Nähe zum Bodendenkmal BM 50 (mittelalterliche Stadtbefestigung) und Bodendenkmal BM 48 (mittelalterliche Burg Lechenich) sowie des unter Denkmal stehenden Gewölbekellers der ehemaligen Brauerei Gansler ist im Plangebiet mit dem Aufdecken von Siedlungsresten zu rechnen. Planungen die zu Erdarbeiten führen, sind deshalb frühzeitig mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Niedeggen, Zehnhofer 45, 52385 Niedeggen abzustimmen, damit eventuelle Untersuchungen im Vorfeld stattfinden können.

Kampfmittelbeseitigung

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf- bzw. Kampfbereich. Im unmittelbaren Bereich ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Werden im Plangebiet jedoch Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (z.B. Rammarbeiten, Pfahngründungen, Verarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt, ist eine Tiefensondierung zu empfehlen. In diesem Fall ist zwecks Abstimmung der Vorgehensweise Kontakt mit der Bezirksregierung Köln - Dezernat 22 aufzunehmen.

