

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 3 BAUG DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT ERFSTADT VOM 08.03.94 AUFGESETZT WORDEN.

ERFSTADT, DEN 13.02.95
DER BÜRGERMEISTER
S. Hanisch
(HANISCH)

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 3 BAUG DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT ERFSTADT VOM 13.09.94 ZUR AUSLEGUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

ERFSTADT, DEN 13.02.95
DER BÜRGERMEISTER
S. Hanisch
(HANISCH)

DIESER PLAN HAT GEMÄSS § 3 BAUG IN DER ZEIT VOM 25.10.94 BIS 24.11.94 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ERFSTADT, DEN 13.02.95
DER STADTDIREKTOR
IN VERTRETUNG
M. Mehlhahn
TECHN. BEIGEORDNETER

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 10 BAUG VOM RAT DER STADT ERFSTADT AM 7.2.95 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

ERFSTADT, DEN 13.02.95
DER BÜRGERMEISTER
S. Hanisch
(HANISCH)

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 10 BAUG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), ZULETZT GEÄNDERT AM 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), IN VERBINDUNG MIT § 2 MASSNAHMENGESETZ ZUM BAUGESETZBUCH (BAUGB) VOM 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) VOM RAT DER STADT ERFSTADT AM 07.02.95 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

ERFSTADT, DEN 13.02.95
DER BÜRGERMEISTER
S. Hanisch
(HANISCH)

DIESER PLAN IST AM 13.03.95 BEKANNTGEMACHT WORDEN GEM. § 2 MASSNAHMENGESETZ ZUM BAUGESETZBUCH (BAUGB) VOM 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) IN VERBINDUNG MIT § 2 MASSNAHMENGESETZ ZUM BAUGESETZBUCH (BAUGB) VOM 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), ZULETZT GEÄNDERT AM 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), TRITT DER BEBAUUNGSPLAN MIT DER BEKANNTMACHUNG IN KRAFT.

ERFSTADT, DEN 24.03.95
DER BÜRGERMEISTER
S. Hanisch
(HANISCH)

DIESER PLAN IST AM 13.03.95 BEKANNTGEMACHT WORDEN GEM. § 2 MASSNAHMENGESETZ ZUM BAUGESETZBUCH (BAUGB) VOM 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) IN VERBINDUNG MIT § 2 MASSNAHMENGESETZ ZUM BAUGESETZBUCH (BAUGB) VOM 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), ZULETZT GEÄNDERT AM 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), TRITT DER BEBAUUNGSPLAN MIT DER BEKANNTMACHUNG IN KRAFT.

ERFSTADT, DEN 24.03.95
DER STADTDIREKTOR
IN VERTRETUNG
M. Mehlhahn
TECHN. BEIGEORDNETER

ES WIRD BESCHNIGT, DASS DIE FESTSTELLUNGEN DER STADTBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

ERFSTADT, DEN 29.03.95
BERGHEIM, DEN 29.03.95
DS.
F. Heine
LTD. KREISVERMESSUNGSDIREKTOR

ES WIRD BESCHNIGT, DASS DIE FESTSTELLUNGEN DER STADTBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

ERFSTADT, DEN 29.03.95
BERGHEIM, DEN 29.03.95
DS.
F. Heine
LTD. KREISVERMESSUNGSDIREKTOR

ES WIRD BESCHNIGT, DASS DIE FESTSTELLUNGEN DER STADTBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

ERFSTADT, DEN 13.02.95
DS.
IM AUFTRAG
W. Kisthaus
(RISTHAUS)
STADTVERMESSUNGSRAT

DIESER BEBAUUNGSPLAN ENTHÄLT RECHTSVERBINDLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS

BAUGESETZBUCH (BAUGB) VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986, ZULETZT GEÄNDERT AM 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. S. 132)

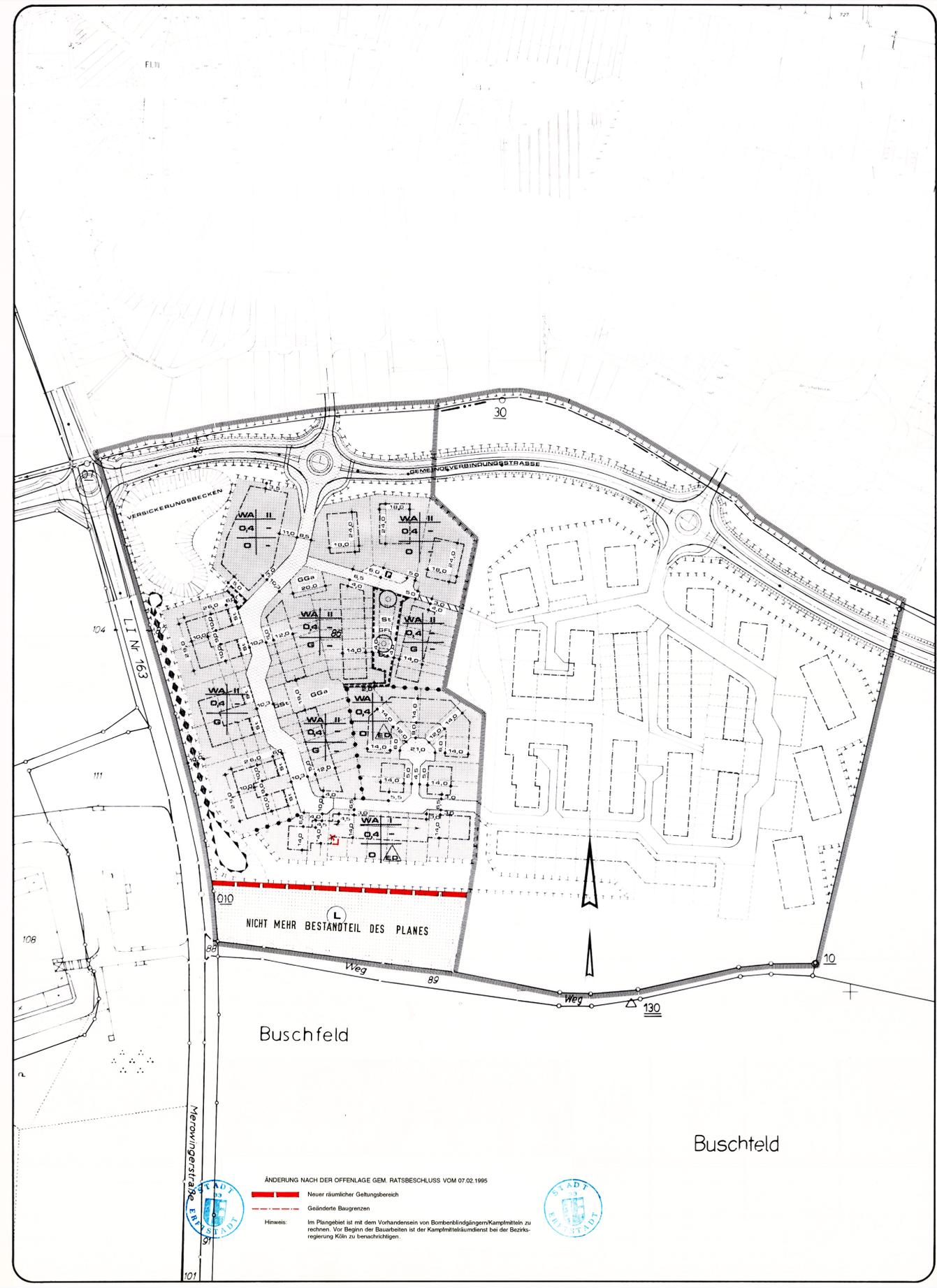
VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHNUNGSVERORDNUNG 1990 PLANVZ 90) VOM 18.12.1990 (BGBl. I NR. 3 VOM 22.01.1991)

§ 81 BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BAUO NW) VOM 26.06.1984 (GV NW S. 419)

BEARBEITUNG

STADT ERFSTADT
DER STADTDIREKTOR
UMWELT- UND PLANUNGSAMT

ERFSTADT, DEN 13.02.95
IM AUFTRAG
W. Kisthaus
(WIKT)
DIPLOM.



ÄNDERUNG NACH DER OFFENLAGE GEM. RATS BESCHLUSS VOM 07.02.1995
- - - - - Neuer räumlicher Geltungsbereich
- - - - - Geänderte Baugrenzen
Hinweis: Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln zu rechnen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln zu benachrichtigen.

GEMARKUNG FLUR 3		BLIESHEIM M 1:1000	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)			
ALLGEMEINES WOHNGEBIET		WA	
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)			
ZAHL. DER VOLLESGESOSSE Z.B.		II	
GRUNDFLÄCHENZAHL z.B.		0,4	
BAUWEISE: BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)			
OFFENE BAUWEISE		O	
GESCHLOSSENE BAUWEISE		G	
NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG		△	
BAUGRENZE		---	
FIRSTRICHTUNG		→	
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)			
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE		□	
VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (FUSS- UND RADWEG)		▨	
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE		P	
GEH.-FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)			
LEITUNGSRECHT		L	
GEH.-FAHR- UND LEITUNGSRECHT		GFL	
FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (AUSGLEICHFLÄCHE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)			
ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)		○	
EINZELBÄUME		○	
FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)		□	
FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT		□	
FLÄCHE FÜR EINE ANLAGE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)			
LÄRMSCHUTZWALL		■	
SONSTIGE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 sowie Abs. 7 BauGB u. § 1 Abs. 2 u. § 16 Abs. 3 BauVVO)			
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE		GGst / St	
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSGARAGEN		GGa	
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES		□	
ABGRENZUNG DES UNTERSCHIEDLICHEN MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG		□	
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)		L	
LANDSCHAFTSCHUTZGEBIET		L	
SONSTIGE DARSTELLUNG		□	
VORGESCHLAGENER GRUNDSTÜCKSSCHNITT		---	
TEXTUELLE FESTSETZUNG			
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN			
1.1 WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET			
GEMÄß § 1 ABS. 6 NR. 1 BAUNVO WIRD FESTGESETZT, DASS DIE NACH § 4 ABS. 3 BAUNVO AUSNAHMENSWEISE ZULASSIGEN NUTZUNGSARTEN			
NR. 2 SONSTIGE NICHTSTÖRENDE GEBWERBETRIEBE.			
NR. 4 GARTENBAUBETRIEBE.			
NR. 5 TANKSTELLEN			
NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES WERDEN.			
1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG			
DIE ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE DARF DURCH DIE UNTER § 19 (4) NR. 1 BAUNVO BEZEICHNETEN ANLAGEN NICHT MEHR ALS UM 25% ÜBERSCHRITTEN WERDEN.			
1.3 NEBENANLAGEN			
1.3.1 NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 (1) BAUNUTZUNGSVERORDNUNG SIND AUßERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE NICHT ZULÄSSIG.			
1.3.2 NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 (2) BAUNUTZUNGSVERORDNUNG SIND AUCH AUßERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ZULÄSSIG.			
1.4 HOHE DER BAULICHEN ANLAGEN			
1.4.1 DIE FIRSHOHE WIRD ALS HOCHSTGRENZE BEI DER FESTGESETZTEN I-GESCHOSSIGEN BEBAUUNG MIT 8,25 M. BEI DER FESTGESETZTEN II-GESCHOSSIGEN BEBAUUNG MIT 11,00 M UND BEI DER FESTGESETZTEN III-GESCHOSSIGEN BEBAUUNG MIT 13,75 M ÜBER DER NATÜRLICHEN GELÄNDEOBERFLÄCHE FESTGESETZT.			
FIRSHOHE IST DIE OBERE BEGRENZUNG DER HAUPTDACHFLÄCHE BZW. DER OBEREN ABSCHLUß DER BAULICHEN ANLAGE.			

IN DER OFFENEN BAUWEISE WIRD DIE NATÜRLICHE GELÄNDEOBERFLÄCHE FÜR DIE JEWEILIG ZU BEBAUENDE GRUNDSTÜCK IN DER MITTE DER FESTGESETZTEN ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ERMITTELT.

IN DER GESCHLOSSENEN BAUWEISE WIRD DIE NATÜRLICHE GELÄNDEOBERFLÄCHE FÜR SÄMTLICHE BETROFFENE BAUGRUNDSTÜCKE IN DER MITTE DER ZUSAMMENHÄNGENDEN ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ERMITTELT.

1.4.2 DIE HOHE DES LÄRMSCHUTZWALLES WIRD ZWINGEND AUF 4,00 M ÜBER DER NATÜRLICHEN GELÄNDEOBERFLÄCHE FESTGESETZT (SIEHE BEGRÜNDUNG).

1.5 GEH.-FAHR- UND LEITUNGSRECHT

DIE MIT EINEM LEITUNGSRECHT FESTGESETZTE FLÄCHE IST MIT EINEM LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER STADT ERFSTADT (STADTWERKE) ZU BELASTEN. DIE MIT GEH.-FAHR- UND LEITUNGSRECHT VERSEHENE FLÄCHE IST MIT EINEM GEH.-FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER UND DER ANLIEGER SOWIE MIT EINEM GERECHT ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT ZU BELASTEN.

2. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (AUSGLEICHFLÄCHE)

2.1 IM BEBAUUNGSPLAN SIND FÜR DEN IM PLANGEBIET ZU ERWARTENDEN EINGRIFF ENTSPRECHEND DER EINGRIFFS- UND AUSGLEICHFLÄCHENBEWERTUNG DES ÖKOLOGISCHEN FACHBEITRAGS (SIEHE BEGRÜNDUNG) INSGESAMT 0,9910 HA AUSGLEICHFLÄCHEN ALS FLÄCHE FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT FESTGESETZT.

AUF DIESEN AUSGLEICHFLÄCHEN SIND FOLGENDE MAßNAHMEN DURCHFÜHREN, DIE MIT DER BEENDIGUNG DER BAUMAßNAHMEN (EINGRIFF) BZW. FALLS DER EINGRIFF ABSCHNITTWEISE ERFOLGT, ALS TEILKOMPENSATION FÜR DIE BETROFFENEN FLÄCHEN MIT DEM ABSCHLUß DES TEILEINGRIFFS DURCHFÜHRT SEIN MÜSSEN.

2.1.1 FÜR DIE KOMPENSATION ALLER FLÄCHEN IM PLANGEBIET (SAMMELZURORDNUNG) MIT AUSNAHME DER AUSGLEICHFLÄCHEN FÜR DIE FESTGESETZTEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN SIND INSGESAMT 0,7360 HA AUSGLEICHFLÄCHE FESTGESETZT UND WIE FOLGT ANZULEGEN:

DIE AUSGLEICHFLÄCHE IM SÜDEN DES PLANGEBIETES (0,1915 HA) IST ENTLANG DER HAUSGARTEN MIT EINEM 10 BIS 15 M BREITEN UND STUFIG AUFGEBAUTEN GEHÖLZSTREIFEN AUS HEIMISCHEN ARTEN ZU BEPFLANZEN. HOCHSTÄMME SIND VERSETZT IN EINEM ABSTAND VON MINDESTENS 6 M ZU SETZEN. HEISTER IN EINEM ABSTAND VON 3 M UND STRAUCHER IN EINEM ABSTAND VON 1 M BIS 1,2 M SÜDLICH DES GEHÖLZSTREIFENS IST EIN WILDKRAUTSAUM VON MINDESTENS 1,5 M BREITE EINGUSSEN. IN DEN JE NACH BREITE EINZELNE GEHÖLZE EINZUSTREUEN SIND.

DIE AUSGLEICHFLÄCHE IM NORDWESTEN (0,4860 HA) DIENT DER VERDICKEUNG DES NIEDERSCHLAGWASSERS VON DACH- UND STRAßENFLÄCHEN UND IST FLÄCHENDECKEND MIT HEIMISCHEN BAUM- UND STRAUCHARTEN ZU BEPFLANZEN. DIE AUSGLEICHFLÄCHE SÜDLICH DER GEMEINDEVERBINDUNGSSTRAßE (0,0885 HA) IST MIT BAUMGRUPPEN UND GEHÖLZSTREIFEN VON MINDESTENS 5 M BREITE SOWIE EINZELBÄUMEN AUS STANDORTGERECHTEN ARTEN ZU BEPFLANZEN. DIE WIESENFLÄCHEN SIND MIT EINER KRAUTREICHEN MAGERWIESENMISCHUNG EINGUSSEN.

DIE ENTSPRECHENDE PFLANZLISTE IST DEM ÖKOLOGISCHEN FACHBEITRAG (SIEHE BEGRÜNDUNG) ZU ENTNEHMEN.

2.1.2 FÜR DIE KOMPENSATION DER FESTGESETZTEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE SIND INSGESAMT 0,2550 HA AUSGLEICHFLÄCHE ENTLANG DER WESTLICHEN PLANGEBIETSGRENZE AUSGEWIESEN. DIE GLEICHZEITIG ALS LÄRMSCHUTZWALL ANGELEGTE FLÄCHE IST FLÄCHENDECKEND UND MIT STUFIG AUFGEBAUTEN BODENSTÄNDIGEN GEHÖLZEN ZU BEPFLANZEN. DIE ENTSPRECHENDE PFLANZLISTE IST DEM ÖKOLOGISCHEN FACHBEITRAG (SIEHE BEGRÜNDUNG) ZU ENTNEHMEN.

2.2 AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN DER BAUGRUNDSTÜCKE DES FESTGESETZTEN "ALLGEMEINEN WOHNGEBIETES" SIND ENTSPRECHEND DEM ÖKOLOGISCHEN FACHBEITRAG FOLGENDE ANPFLANZUNGEN VORZUNEHMEN:

2.2.1 AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN SIND PRO ANFANGENE 200 QM NICHT ÜBERBAUBARER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:

EIN KLEINKRONIGER BAUM DER POTENTIELLEN VEGETATION MIT EINEM MAXIMALEN KRONENDURCHMESSER VON 7 M ODER

ZWEI LANDSCHAFTSTYPISCHE STRÄUHE (HOCHSTAMM) ODER

ZWEI STARK WACHSENDE STRÄUCHER DER POTENTIELLEN NATÜRLICHEN VEGETATION MIT EINER ANZUSTREBENDEN MINDESTBREITE VON 3,5 M PRO EINZELPFLANZE ODER

EINE MINDESTENS 1,5 M BREITE, 7 M LANGE UND 1,5 M HOHE HECKE AUS SCHWACHWÜCHSIGEN STRÄUCHERN DER POTENTIELLEN NATÜRLICHEN VEGETATION ANZUPFLANZEN; DIE ENTSPRECHENDE PFLANZLISTE IST DEM ÖKOLOGISCHEN FACHBEITRAG (SIEHE BEGRÜNDUNG) ZU ENTNEHMEN.

2.2.2 AUF JEDEM BAUGRUNDSTÜCK IST MINDESTENS EINE HAUSWAND MIT EINER AUSDAUERNDEN KLETTERPFLANZE ZU BEGRÜNEN. DAS PFLANZBEET MUß DABEI EINE GRÖÖE VON MINDESTENS 1 QM AUFWEISEN. DIE ENTSPRECHENDE PFLANZLISTE IST DEM ÖKOLOGISCHEN FACHBEITRAG (SIEHE BEGRÜNDUNG) ZU ENTNEHMEN.

2.3 DIE FLÄCHE FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT NÖRDLICH DER GEMEINDEVERBINDUNGSSTRAßE DIENT AUSSCHLIEßLICH ALS AUSGLEICH FÜR DIE GEMEINDEVERBINDUNGSSTRAßE.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I V. MIT § 81 ABS. 4 LANDESBAUORDNUNG NW

3.1 ENFRIEDUNG

ENTLANG VON ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN UND ZUR ABGRENZUNG DER VORGÄRTEN SIND ENFRIEDUNGEN NUR BIS ZU EINER HOHE VON 0,5 M ÜBER OBERKANTE ANGRENZENDER VERKEHRSFLÄCHE IM SCHEITEL, EINE HECKENARTIGE BEPFLANZUNG ODER NUR IN VERBINDUNG MIT DIESER BEPFLANZUNG - EIN MASCHENDRAHTZAUN VON MAX. 1,00 M HOHE GESTATET. DER MASCHENDRAHTZAUN IST NUR AN DER INNENSEITE DER BEPFLANZUNG, NICHT AN DER ZUR VERKEHRSFLÄCHE BZW. GRUNDSTÜCKSGRENZE GEGEBENEN SEITE MIT EINEM GRENZABSTAND VON MINDESTENS 0,50 M, ZU ERRICHTEN.

ALS VORGÄRTEN WIRD DIE ZWISCHEN DER UNMITTELBAREN ERSCHEIDUNG UND DER BAUGRENZE ODER DER BAUFUCHT UND DEN SEITLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN LIEGENDE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE BESTIMMT.

4. EMPFEHLUNG

ES WIRD EMPFOHLEN, DIE UNBELASTETEN DACH- UND OBERFLÄCHENWASSER ZUR BRAUCHWASSERNUTZUNG (Z.B. GARTENBASSIN) ZU VERWENDEN.

Für Auskünfte zum aktuellen Bauplanungsrecht und zur Einsichtnahme in die Original-Bebauungspläne steht das Umwelt- und Planungsamt der Stadt Ertstadt zur Verfügung.

Verbindliche Auskünfte im Rahmen eines formellen Bauantrages oder einer Bauvoranfrage erteilt das Bauordnungsamt der Stadt Ertstadt.

Hinweise:
Der hier dargestellte Bebauungsplan ist eine digitalisierte Fassung des Original-Bebauungsplanes und dient ausschließlich zu Informationszwecken und begründet keinen Rechtsanspruch. Aktuelle Grunddaten für verbindliche Auskünfte ist der Original-Bebauungsplan der Stadt Ertstadt - 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, Bildschirmes 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!



Bebauungsplan Nr. 112A

Ertstadt-Liblar, Buschfeld
Rechtskraft 13.03.1995

