

# STADT ERFSTADT BEBAUUNGSPLAN NR. 133

Dieser Plan ist gemäß § 2 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Erftstadt vom 06.05.2003 aufgestellt worden.

Erftstadt, den 13.02.2006

Der Bürgermeister

*Flümm*

Dieser Plan ist gemäß § 3 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Erftstadt vom 05.07.2005 zur Auslegung beschlossen worden.

Erftstadt, den 13.02.2006

Der Bürgermeister

*Flümm*

Dieser Plan hat gemäß § 3 BauGB in der Zeit vom 10.08.2005 bis 09.09.2005 öffentlich ausliegen.

Erftstadt, den 13.02.2006

Der Bürgermeister

*Flümm*

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Erftstadt am 18.10.2005 als Satzung beschlossen worden.

Erftstadt, den 13.02.2006

Der Bürgermeister

*Flümm*

Die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am 14.11.2005 erfolgt.

Erftstadt, den 13.02.2006

Der Bürgermeister

*Flümm*

Dieser Plan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen gemäß: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718) i.V.m. § 233 Abs. 1 und § 244 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

§ 86 Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen ( BauO NW ) vom 13.04.2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S.255) in der zuletzt gültigen Fassung

Es wird bescheinigt, dass die Feststellungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein. Die vorliegende Plangrundlage ist eine Vergrößerung der Flurkarte.

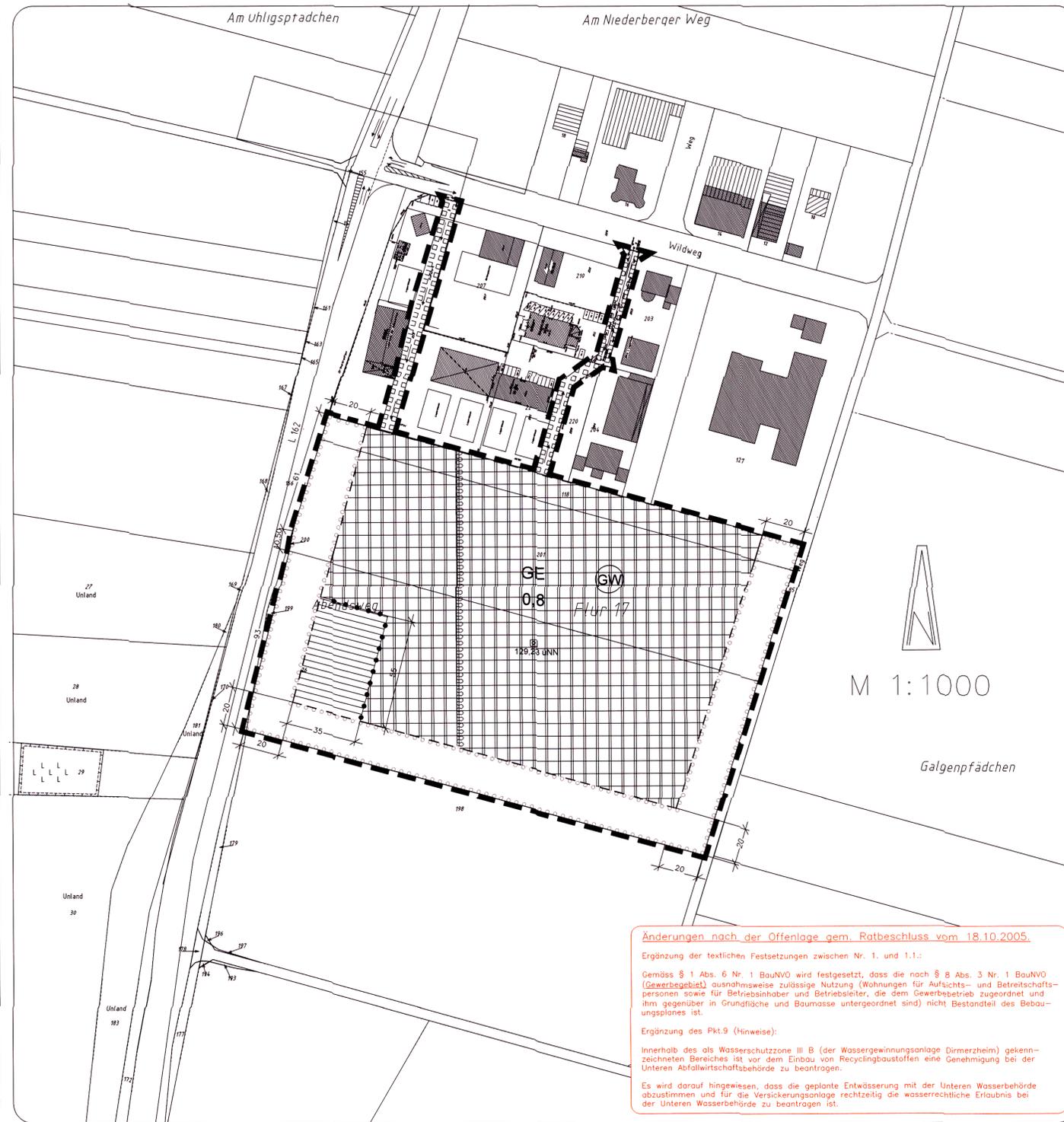
Erftstadt, den 17.11.2005 der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur



*Uy*

Erftstadt, den 16. JAN. 2006 der Planverfasser

Bearbeitung: SCHWISTER ARCHITEKTUR SCHULTE  
Frentzenhofstraße 71, 50354 Hürth, Tel. 02233 65214



**Änderungen nach der Offenlage gem. Ratbeschluss vom 18.10.2005.**  
Ergänzung der textlichen Festsetzungen zwischen Nr. 1. und 1.1.:  
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Gewerbegebiet) ausnahmsweise zulässige Nutzung (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.  
Ergänzung des Pkt.9 (Hinweise):  
Innerhalb des als Wasserschutzzone III B (der Wassergewinnungsanlage Dirmierzheim) gekennzeichneten Bereiches ist vor dem Einbau von Recyclingbaustoffen eine Genehmigung bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zu beantragen.  
Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Entwässerung mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen und für die Versickerungsanlage rechtzeitig die wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

## GEMARKUNG FRIESHEIM FLUR 17 LEGENDE

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

Gewerbegebiet

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

Grundflächenzahl

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Baugrenze

Fläche zur Versickerung des Oberflächenwassers (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

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

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Leitungsrecht (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstückseigentümer und Nutzungsberechtigten der Flurstücke 118, 198 und 201 und der Ver- und Entsorgungsträger

Sonstige Festsetzungen (§ 9 Abs.7 BauGB sowie § 1 Abs.4 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Grenze zwischen Nutzungsarten

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs.6 BauGB)

Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch BauGB

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

1.1 Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächern für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig sind, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB 3) der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00 - 13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegeartikel (WB 15 - 18)
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB19 - 36)
- Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212, 214, 218)
- Rundfunk, Fernsehen und Phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektronische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumtechniken (WB 3930, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40 - 47)
- Antiquitäten, Holz-, Korb-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50, 51)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckererzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52 - 57)
- Camping- und Sportartikel, Handelswaren, Bostesätze (WB 652, 653, 655 - 659)
- Tafel-, Küchen- und ähnliche Haushaltsgeräte (WB 66)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Mopeds, Motor-, Fahrräder (WB 7803 - 7809)
- Nähmaschinen (WB 819)
- Arzneimittel und sonstige Pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
- Gebrauchsgüter dieser Liste

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, dass von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

Allgemein zulässig sind abweichend von der vorstehenden Festsetzung Handwerks- und Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächern für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung am Standort stammt.

1.2 Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, nur in integriert in Betriebsgebäuden zulässig sind.  
1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungststätten) nicht zulässig ist.

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

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 10,00 m festgesetzt. Als Bezugspunkt ist die mittlere Höhe des Grundstückes mit (B (129,23 üNN)) gekennzeichnet.

3. Bauweise § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Um einzelne Baukörper miteinander zu kombinieren, sind Gebäudegruppen bis zu einer Gesamtlänge von 120 m unter Einhaltung der Grenzabstände zulässig.

4. Aufschüttungen gem. § 9 Abs.1 Nr.17 BauGB

Entlang der östlich, südlich und westlichen Plangebietsgrenze ist innerhalb der zeichnerisch festgelegten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ein zu bepfanzender Erwall in 2m Höhe ausgehend von Geländekante zu errichten.

5. Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB

5.1 Eingrünung der Bebauung (gem. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)  
Die östlich, südlich und westlich des Gewerbegebietes festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sind den Eingriffen durch das Gewerbegebiet zugeordnet und entsprechend dem flächenspezifisch mit Feldgehölzen ausschließlich heimischer Arten nach Maßgabe des ökologischen Fachbeitrages (siehe Anlage zur Begründung) dicht zu bepflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

5.2 Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)  
Den Eingriffen durch das Gewerbegebiet zugeordnet wird entsprechend dem ökologischen Fachbeitrag (siehe Anlage zur Begründung) eine 5640 qm große Maßnahme zum Ausgleich gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB in Verbindung mit § 9 (1a) BauGB und § 1a (3) BauGB auf einer geeigneten städtischen Fläche festgesetzt.

6. Eingrünung der Versickerungsmulde gem. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Die festgesetzte Fläche zur Versickerung des Oberflächenwassers ist mit heimischen Gehölzen (Gehölzlisten siehe Landschaftspflegebericht) Fachbeitrag (siehe Anlage zur Begründung) einzugrünen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW

Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer sowie Pult-, Zell- und Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig.

8. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen bis zu einem Abstand von 40 m entlang der L 162 (gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn) die Höhe der Betriebs- und Bürogebäude nicht überschreiten. Im übrigen Plangebiet dürfen die Werbeanlagen der Betriebs- und Bürogebäude maximal um einen Meter überschreiten.

9. Hinweise

Das Bebauungsplangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Dirmierzheim GbR.

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!



## Bebauungsplan Nr. 133

Erftstadt-Friesheim  
Erweiterung Gewerbegebiet  
Rechtskraft 13.02.2006

