

STADT ERFTSTADT

BEBAUUNGSPLAN

BP 134

M. 1 : 1000

Anderungen nach der Offenlage gem. Ratsbeschluss vom 09.12.2003.

Der Punkt 2 (Maß der baulichen Nutzung) der textlichen Festsetzungen ist wie folgt zu ergänzen:

2.3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 600 qm festgesetzt

Der Punkt 8 (Hinweise) der textlichen Festsetzungen ist wie folgt zu ergänzen:

Das Plangebiet ist insbesondere durch die östlich gelegene Autobahn (A 61) durch Verkehrslärm vorbelastet.

Die Überprüfung der vorhandenen archaischen Archivrunterlagen lässt für den Planbereich derzeit keine konkrete Gefährdung archaischer Bodendenkmale erkennen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei der Durchführung von Erdbewegungen archaische Bodenfunde zutage treten.

Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW beim Auftreten von archaischen Bodenfunden oder Befunden unverzüglich die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Niedeggen, Zehnhofstr. 45, 52385 Niedeggen zu informieren ist.

Dieser Plan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen gemäß:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert am 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- 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 1991 S. 58)
- § 86 Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NW) mit Stand vom 30.04.2002 (GV NW S. 150)

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

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Erftstadt, den 12.08.2004.....

i. A. 
(Wirtz)
Stadtoberbaurat

Die vorliegende Plangrundlage ist eine Vergrößerung der Flurkarte. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsmessungen (z. B. Gebäude).

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.

Erftstadt, den 12.08.2004.....

i. A. 
(Wirtz)
Stadtoberbaurat

Bearbeitung:

Stadt Erftstadt
Der Bürgermeister
- Umwelt- und Planungsamt -

Erftstadt, den 12.08.2004.....

i. A. 
(Wirtz)
Stadtoberbaurat

Dieser Plan ist gemäß § 2 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Erftstadt vom 29.10.2002 / aufgestellt worden.

Erftstadt, den 12.08.2004.....

Der Bürgermeister

(Bösch)

Dieser Plan ist gemäß § 3 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Erftstadt vom 29.10.2002 / zur Auslegung beschlossen worden.

Erftstadt, den 12.08.2004.....

Der Bürgermeister

(Bösch)

Dieser Plan hat gemäß § 3 BauGB in der Zeit vom 21.11.2002 bis 20.12.2002 öffentlich ausgelegt.

Erftstadt, den 12.08.2004.....

Der Bürgermeister

(Bösch)

Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Erftstadt am 16.11.2005 als Satzungsbeschluss beschlossen worden.

Erftstadt, den 12.08.2004.....

Der Bürgermeister

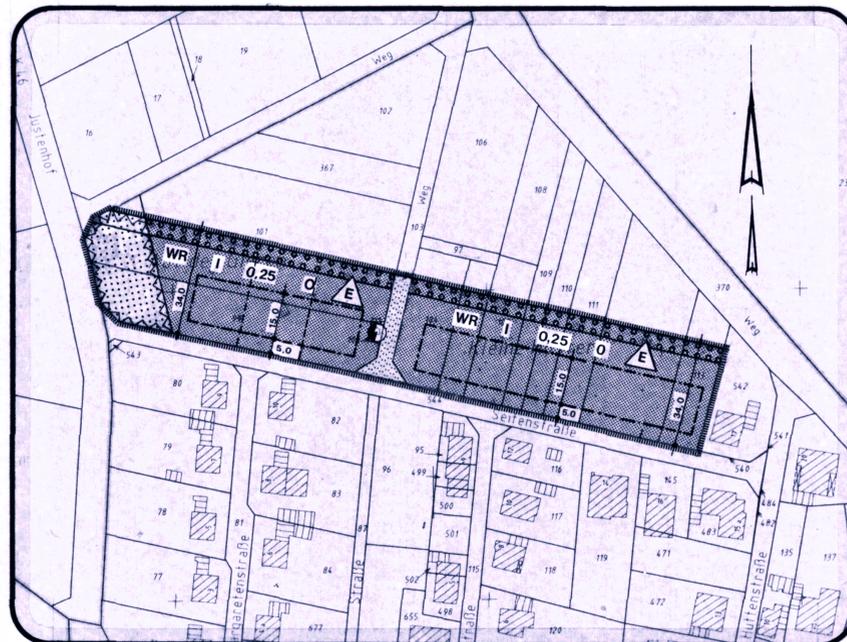
(Bösch)

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB ist am 16.11.2005 erfolgt.

Erftstadt, den 12.12.2005.....

Der Bürgermeister

(Bösch)



Gemarkung Dirmerzhelm, Flur: 4		M. 1 : 1000
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Reines Wohngebiet	WR
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	0,25 1
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Offene Bauweise	O
	nur Einzelhäuser zulässig	E
Baugrenze		
Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg	
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)		
Fläche für Versorgungsanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) Zweckbestimmung: Elektrizität		
Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)		
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)		
Grenze der räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)		
Sonstige Darstellungen	vorgeschlagener Grundstückszuschnitt	

Planungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9 BauGB)

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

1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO NW wird festgesetzt, dass die nach § 3 Abs. 3 BauNVO NW ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

Nr. 1 Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nr. 2 Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

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

2.1 Zulässige Grundflächenzahlen

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die unter § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht mehr als 25 % überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die max. Firsthöhe (Oberste Begrenzung der Dachhaut) wird auf 8,50 m festgesetzt.

Die max. Drempeelhöhe wird (Maß von Oberkante (OK) Fußboden des Dachgeschosses bis Schnittpunkt Außenkante des aufsteigenden Mauerwerkes und der Außenkante Dachhaut) auf 1,00 m und die max. Sockelhöhe (OK Erdgeschossfußboden) auf 0,50 m festgesetzt.

Die First- und Sockelhöhen-Festsetzungen beziehen sich auf die unmittelbar an das Grundstück angrenzende ausgebaute öffentliche Verkehrsfläche im Schiefel. Es ist der mittlere Höhenwert der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche zu bilden.

Staffelgeschosse sind gänzlich ausgeschlossen.

2.3. Mindestgröße der Baugrundstücke (Textformulierung s. Änderung nach der Offenlage)

3. Fläche für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Garagen gem. § 12 BauNVO und überdachte Stellplätze sind an Grundstücksgrenzen, die zur freien Landschaft grenzen, nur in einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Zwischen der baulichen Anlage (Nebenanlage, Garage oder überdachter Stellplatz) und der Grundstücksgrenze ist eine Ortsrandeinfriedung anzulegen.

4. Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen

Innerhalb der „Von der Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche“ sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Dies gilt auch für Garagen gem. § 12 BauNVO, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

5. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone II der in Aufstellung befindlichen Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Dirmerzhelm. Zum Schutz vor der Verschmutzung des Grundwassers sind im gesamten Plangebiet folgende bauliche und technische Vorkehrungen durchzuführen:

Die Beheizung der baulichen Anlagen ist ausschließlich mit Fernwärme oder Gas zulässig.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist zu fassen und der städtischen Kanalisation zuzuführen, d.h. die Entwässerung der befestigten Flächen (Dach-, Terrassen- und Garagenflächen einschließlich Garagenzufahrten) sind durch Gefälle- und Abwasserkanäle in ausreichender Entfernung und geeignete Kanaleinlaufsysteme sicherzustellen bzw. an die städtische Kanalisation anzuschließen.

Die für die Entwässerung der Baugrundstücke erforderlichen Kanalisationsanlagen (alle unzugänglich im Erdreich gelegene Grundstücksentwässerungsleitungen einschl. Kanalanalysen) sind wasserschutzgebietsgerecht zu erstellen, d.h. die im Zuge der Maßnahme zu erstellenden Kanalisationsanlagen einschließlich der Dichtheitsprüfungen nach Fertigstellung (DIN EN 1610) sowie die im 5-jährigen Turnus durchzuführenden Dichtheitsprüfungen mittels TV - Untersuchung müssen von Firmen mit entsprechender Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit erstellt bzw. ausgeführt werden; die Anforderungen der vom Deutschen Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V. herausgegebenen RAL - Gütesicherung GZ 961 erfüllen. Diese Anforderungen sind erfüllt, wenn die ausführenden Firmen im Besitz eines entsprechenden RAL-Gütesicherungskanalbau sind.

Ersatzweise sind die Anforderungen erfüllt, wenn Unternehmen einen entsprechenden Nachweis gem. Abschnitt 4.1 RAL-GZ 961 vorlegen und mit Beginn der Arbeiten eine Gütesicherung gem. Abschnitt 4.3 RAL-GZ 961 bestehen.

Alle Abwasserleitungen dürfen nur Regenwasserleitungen sowie Hausanschlussleitung zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Hausseite und der städtischen Kanalisation verlegt werden. Eine Kellerbodenentwässerung ist nicht möglich.

Im Tiefbaubereich, d.h. unmittelbar auf der Erdoberfläche bzw. im Erdreich dürfen keine Recyclingbaustoffe verwendet werden.

(siehe auch Hinweise (Pkt. 8.) der textlichen Festsetzungen)

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW)

6.1 Gestaltung der Haus- und Vorgärten

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

In den Vorgärten sind Arbeits- und Lagerflächen unzulässig.

Standplätze für Abfallbehälter in den Vorgärten sind nur zulässig, wenn sie zum Sichtschutz durch mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen bewachsenen Einhausungen (z.B. Pergolen, Holzläden, Klettergerüste etc.) oder durch Laubhecken zu den Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken abgeschrmt werden.

6.2 Bodenbefestigungen

Bodenbefestigungen sind auf die Flächen zu beschränken, die für die Bebauung, Platz- und Wegebefestigungen unbedingt notwendig sind.

6.3 Einfriedungen

Als Einfriedungen der Hausgärten, die an die freie Landschaft grenzen, sind ausschließlich Maschendraht- oder Stahlgitterzäune zulässig.

7. Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB)

7.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Plangebiets ist als Ortsrandeinfriedung ein 5 m breiter Streifen durchgehend mit heimischen Gehölzen (Pflanzliste siehe Ökologischer Fachbeitrag als Anlage zu der Begründung) gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu bepflanzen. Innerhalb dieses Pflanzstreifens dürfen keine Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser und Garagen), keine Spielgeräte und keine Komposthaufen o.ä. angelegt werden.

7.2 Ausgleichsfläche zum Ausgleich außerhalb des Plangebiets

Der für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderliche Ausgleich von 3.250 qm in Wertstufe 5 (davon 156 qm für den Ausgleich der Eingriffe durch Verkehrsflächen und 3.094 qm für den Ausgleich der Eingriffe durch Wohnbebauung), wird nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 (1a) BauGB und § 1a (3) BauGB als Fläche zum Ausgleich außerhalb des Plangebiets auf einem entsprechend großen Teilstück einer bereits im Winter 2000/01 angelegten Erstaufforstungsfläche (Okokonto der Stadt Erftstadt) im Bereich Gemarkung Blesheim, Flur 3, Flurstück 138 festgesetzt. Diese Erstaufforstung wird gem. § 135a (2) BauGB als Maßnahme zum Ausgleich an anderer Stelle der Eingriffs-Grundstücken nach § 9 (1a) BauGB zugeordnet und wurde von der Stadt Erftstadt anstelle der Eingriffsverursacher auf von der Stadt Erftstadt bereitgestellten Flächen bereits vor der Baumaßnahme und der Zuordnung umgesetzt. Die 3.094 qm zum Ausgleich der Eingriffe durch die Wohnbebauung werden den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, gem. Satzung der Stadt Erftstadt über die Erhebung von Kostenersatzbeträgen nach § 135 a bis c BauGB (Naturerschützungsbeitrag) vom 22.01.1999 zugeordnet. Die 156 qm zum Ausgleich der Eingriffe durch Verkehrsflächen werden den Grundstücken gem. Satzung der Stadt Erftstadt über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen zugeordnet.

8. Hinweis

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone II der in Aufstellung befindlichen Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Dirmerzhelm.

Neben den unter Pkt. 5 (Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes) getroffenen Festsetzungen ist bei allen Bauvorhaben, dass Merkblatt für Tiefbauarbeiten in Wasserschutzgebieten im Bereich des Erftkreises, welches als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt ist, zu beachten. (Ergänzungen s. Änderungen nach der Offenlage)

9. Empfehlungen

Aus ökologischen Gründen wird empfohlen, die unbelasteten Dachflächenwässer zur Brauchwassererzeugung (z.B. Grünanlagenbewässerung) zu verwenden, die Dächer unter 20 Grad Dachneigung extensiv zu begrünen, nur heimische Arten (Pflanzliste siehe Ökologischer Fachbeitrag als Anlage zu der Begründung) zu pflanzen und auf das Pflanzen von Nadelgehölzen mit Ausnahme der Gemeinen Kiefer (Pinus silvestris) und der Erbe (Taxus baccata) zu verzichten und Solarkollektoren zur Warmwassererzeugung und Solarzellen zur Stromerzeugung einzusetzen.

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! Alleinige 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!

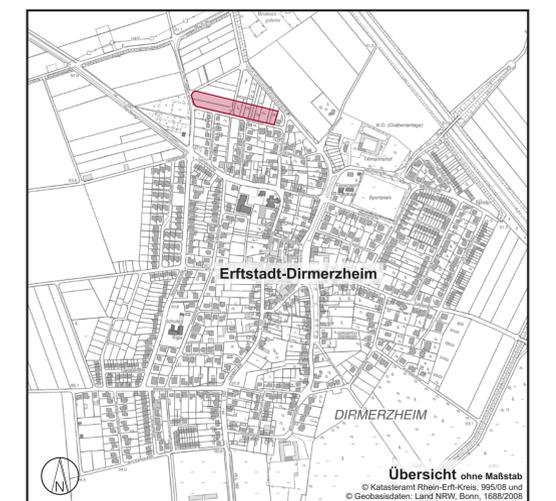
Maßstab 1 : 1.000



Bebauungsplan Nr. 134

Erftstadt-Dirmerzhelm, Seitenstraße

Rechtskraft 14.11.2005



Bearbeitung:

Stadt Erftstadt
Umwelt- und Planungsamt

ERFTSTADT
Umwelt- und Planungsamt