

Bebauungsplan Nr. 135

Erftstadt - Liblar, Bergstraße

Rechtsgrundlage:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) 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 (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90.) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I 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 ein Ausschnitt der Katasterflurkarte des Rhein-Erft-Kreises (Stand Mai 2011). Die Darstellung entspricht dem Koordinatensystem Gauß-Krüger. Erftstadt, den ..20.12.2011.....

Im Auftrag
(Wirtz)
Stadtbauordner

Verfahren:

Der Rat der Stadt hat gemäß § 2 BauGB durch Beschluss vom 30.06.2009... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 beschlossen. Erftstadt, den ..26.07.2011.....

Der Bürgermeister
(Dr. Rips)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ..25.07.2009... bis ..16.08.2009... Erftstadt, den ..26.07.2011.....

Der Bürgermeister
(Dr. Rips)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung erfolgte am ..25.11.2009... Erftstadt, den ..26.07.2011.....

Der Bürgermeister
(Dr. Rips)

Dieser Plan ist gemäß § 3 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Erftstadt vom Rat am ..18.02.2011... zur Offenlegung beschlossen worden. Erftstadt, den ..26.07.2011.....

Der Bürgermeister
(Dr. Rips)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses gemäß § 3 BauGB ist am ..10.08.2011... erfolgt. Erftstadt, den ..26.07.2011.....

Der Bürgermeister
(Dr. Rips)

Dieser Plan hat mit der Begründung und den wesentlichen zu diesem Zeitpunkt bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..19.08.2011... bis ..18.09.2011... öffentlich ausliegen. Erftstadt, den ..20.12.2011.....

Der Bürgermeister
(Dr. Rips)

Der Beschluss des Rates über die in der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgestellten Stellungnahmen erfolgte am ..13.12.2011... Erftstadt, den ..20.12.2011.....

Der Bürgermeister
(Dr. Rips)

Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Erftstadt am ..13.12.2011... als Satzung beschlossen worden. Erftstadt, den ..20.12.2011.....

Der Bürgermeister
(Dr. Rips)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB ist am ..09.01.2012... erfolgt. Erftstadt, den ..19.01.2012.....

Der Bürgermeister
(Dr. Rips)



Textliche Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (4 BauGB) Gem. § 1 Abs. 9 Nr. 1 BauNBVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNBVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 4 Gartenbetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

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

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

- Die **Ersthöhe** (oberste Begrenzung der Dachhaut) wird bei einer festgesetzten eingeschossigen Bebauung auf mindestens 7,00m und maximal 8,50m zulässig.
- bei einer festgesetzten zweigeschossigen Bebauung auf mindestens 8,50m und maximal 9,50m festgesetzt

Die **Traufhöhe** (konstruktiver Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand) wird bei der festgesetzten zweigeschossigen Bebauung auf mindestens 4,50m festgesetzt

Die **Sockelhöhe** (Oberkante Erdgeschossfußboden) wird für das gesamte Plangebiet auf maximal 0,50m über der Bezugshöhe festgesetzt.

Als **Bezugshöhe** für die festgesetzten **Sockel-, First- und Traufhöhen** ist der mittlere Höhenwert der an das Grundstück angrenzenden ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche im Scheitel festgesetzt.

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

Die Anlage von Zufahrten zu Garagen und privaten Stellplätzen über festgesetzte öffentliche Parkplätze ist nicht zulässig.

2. Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB

2.1 Begrünung der Park- bzw. Grünanlage

Die als öffentlichen Grünfläche festgesetzte Fläche ist flächendeckend zu begrünen und mit vier großkronigen Bäumen (Pflanzliste siehe „Umweltbericht“ als Teil B der Begründung) zu bepflanzen.

2.2 Externe Ausgleichsfläche

Außerhalb des Plangebietes ist den Eingriffen durch die Wohnbau- und Verkehrsflächen gem. § 9 (1a) BauGB eine geeignete Maßnahme zum Ausgleich mit einer Flächengröße von 11,147m² auf von der Stadt Erftstadt bereitgestellten Ökotoptfläche „Friesheimer Busch Nordost“ (Gemarkung: Friesheim, Flur 10, Flurstück 122) gem. § 1 a Abs. 3 BauGB festgesetzt. Die Fläche wird anteilig auf Wohnbau- und Verkehrsflächen gem. § 135 a bis c BauGB (Naturschutzkostenersatzung) vom 22.01.1999 (siehe „Umweltbericht“ als Teil B der Begründung) zugeordnet.

2.3 Besonderer Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz

Für den Verlust von potenziellen Nist- und Ruhestätten besonders geschützter Arten sind als vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme nach § 44 (3) BNatSchG im Bereich der Gehölzflächen östlich des Sportplatzes (Gem. Liblar, Flur 18, Flurstücke 125, 127, 129, 223 und 287) folgende künstliche Nisthilfen zu installieren: Acht Halbhöhlenkästen, acht Mesenkästen, drei große Nistkästen für Eulenvogel und fünf Fledermauskästen. Die künstlichen Nisthilfen und Kästen sind an geeigneten Standorten anzubringen. Diese müssen den betroffenen Arten vor der Aufbaufreigabe bzw. dem Verlust der bisherigen Ruhe- und Niststätten zur Verfügung stehen. Die Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

2.4 Straßenbäume

Auf den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten sind kleinkronige Laubbäume (Pflanzliste siehe „Umweltbericht und Ökologischer Fachbeitrag“ als Anlage zu der Begründung) in ein mind. 1,5m x 2m großes Pflanzbeet zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.5 Erhalt von Bäumen

Der am südwestlichen Rand des Flurstücks 455, Flur 13, Gemarkung: Liblar stehende, ortsbildprägende Walnusbaum (Stammumfang über 2m) ist zur Erhaltung festgesetzt (siehe zeichnerische Festsetzung). Der Baum ist insbesondere während der Bauphase nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Bauordnung NW

3.1 Dachform

Im Plangebiet sind Walmdächer bei einer eingeschossigen Bebauung unzulässig. Putz- und Flachdächer sind nur in Verbindung mit einem um mindestens 1,50m eingestockten Staffeldgeschoss zulässig.

3.2 Dacheindeckungen

Als Dacheindeckung sind braunrote, braune und graue Dachziegel (Betondachziegel) oder graue Metallziegel oder Dachabgründungen zulässig. Bei der Errichtung von Solaranlagen oder graue Solarzellen sowie bei Putzschirmen sind Abdeckungen zulässig.

3.3 Gestaltung der Haus- und Vorgärten

In dem Bereich der Vorgärten (Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den seitlichen Grundstücksgrenzen bis zur Hauptgebäudekante) sind Versiegelungen sowie die Nutzung als Arbeits- und Lagerflächen unzulässig.

3.4 Versiegelungen

Versiegelungen sind auf die Flächen zu beschränken, die für die Bebauung und Wegebefestigungen unbedingt notwendig sind. Versiegelungen für Hausanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten dürfen nicht asphaltiert oder betoniert werden, sondern sind mit Hilfe von wasserdrurchlässigen Materialien wie breittörnigen Pflaster, versickerungsfähigen Pflastersteinen oder Rasengittersteinen etc. auf unverfestigtem Untergrund zu befestigen.

3.5 Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur aus Holz oder heckenartige Befriedigung bis zu einer Höhe von max. 1,20m über der Oberkante der angrenzenden ausgebauten Verkehrsfläche im Scheitel zulässig. Die Einfriedigungen im Bereich der Vorgärten (Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den seitlichen Grundstücksgrenzen bis zur Hauptgebäudekante) sind wie die Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auszuführen.

Entlang der öffentlichen Grünfläche (Platz) ist eine geschlossene bzw. massive Einfriedung bis zu einer Höhe von max. 1,80m zulässig.

4. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

(Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind)

Im Plangebiet ist im nordwestlichen Teilbereich eine „tektonische Störzone“ vorhanden. Diese im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche ist von jeglicher Neubebauung freizuhalten. Dies gilt auch für Nebenanlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNBVO, die auf den nichtbebaubaren Grundstückflächen zugelassen werden dürfen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNBVO sind ebenfalls ausgeschlossen, das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

5. Hinweise

Der Bebauungsplan liegt nach der in Aufstellung befindlichen Verordnung (Stand 13.07.1998) zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Erftstadt - Dirmmerheim in der Wasserschutzzone II B. Vor dem Erbau von Regenablaufanlagen ist eine Genehmigung bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises zu beantragen.

Das Plangebiet grenzt an ehemalige Südtagebauflächen. Eine braunkohlebergbaubedingte Grundwasserbeeinträchtigung ist nicht auszuschließen. Die Grundwasserlage im Plangebiet sollte daher im Rahmen der Baugrunduntersuchung erkundet werden.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Untere Denkmalbehörde (Stadt Erftstadt, Bauordnungsamt, Holzdammer 10, 50374 Erftstadt, 02265409-330) oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Niedergg, Zehnhof 45, 52385 Niedergg, Tel. 02425/50390 zu informieren.

~~Wenden im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verarbeiten oder vergleichbare Arbeiten durchgeführt wird, eine Tiefenordnung zur Kampfmittelüberprüfung empfohlen werden durch Anlage zur Begründung Merkblatt für das Einbringen von Sandverbodungen. Zur Durchführung der Tiefenordnung ist der Kampfmittelüberprüferdienst NRW - Rheinland (KMD), Außenstelle Köln, Gardestraße 7, 50968 Köln unter Angabe des Aktenzeichens 22-5-3-5362020-12309 Kreis Erftkreis zu benachrichtigen.~~

Bei der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN - Normen) können bei der Stadt Erftstadt im Rathaus, Holzdammer 10 (Planungs- und Umweltamt 3. Etage, Raum 325) eingesehen werden.

6. Empfehlungen

- Aus ökologischen Gründen wird empfohlen:
 - die unbefestigten Dachflächenwässer zur Garten- bzw. Grünanlagenbewässerung zu verwenden,
 - die Dächer unter 20° Dachneigung extensiv zu begrünen,
 - nur heimische Arten (Pflanzliste siehe Ökologischer Fachbeitrag als Anlage zu der Begründung) zu pflanzen und auf das Pflanzen von Nadelbäumen mit Ausnahme der Gem. Kiefer (Pinus silvestris) und der Eibe (Taxus baccata) zu verzichten und
 - Solar Kollektoren zur Warmwasserbereitung und Solarzellen zur Stromerzeugung einzusetzen.

Einrichtungen nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB Abs. 2 BauGB durch Ratsbeschluss vom 13.12.2011)

Erklärung der textlichen Festsetzungen und Hinweise:

Die textlichen Festsetzungen werden unter Ziffer 7 wie folgt ergänzt:

7. Bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2, Satz 1 Nr. 3 BauGB in dem als Fläche, deren Böden erkennbare Kriegseinwirkungen aufweisen gekennzeichneten Bereich muss vor jeglicher Baustätigkeit eine Überprüfung des Kampfmittelräumdienstes erfolgen.

Unter Ziffer 5 (Hinweise) wird der Absatz „Kampfmittelüberprüfung“ gestrichen und durch folgenden Text ersetzt:

Das Plangebiet liegt in einem Bombenbaugebiet und Kampfbereich. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorrichtung auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbefehle, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelüberprüferdienst mit Hinweis auf das Aktenzeichen 22-5-3-5362020-12309 zu benachrichtigen.

Wenden darüber hinaus im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung z.B. Rammarbeiten, Verarbeiten oder vergleichbare Arbeiten durchgeführt wird, eine Tiefenordnung zur Kampfmittelüberprüfung empfohlen werden durch Anlage zur Begründung Merkblatt für das Einbringen von Sandverbodungen. Zur Durchführung der Tiefenordnung ist der Kampfmittelüberprüferdienst NRW - Rheinland (KMD), Außenstelle Köln, Gardestraße 7, 50968 Köln unter Angabe des Aktenzeichens 22-5-3-5362020-12309 Kreis Erftkreis zu benachrichtigen.

Die zeichnerischen Festsetzungen werden durch folgende Festsetzung bzw. Kennzeichnung (Sonstige Planzeichen) ergänzt:

Flächen, deren Böden erkennbare Kriegseinwirkungen aufweisen

Legende:

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

WA Allgemeines Wohngebiet

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

0,4 Grundflächenzahl

I zulässige Anzahl der Vollgeschosse z. B.

Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o Offene Bauweise

△ Nur Einzelhäuser zulässig

--- Baugrenze

Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Offentliche Verkehrsfläche

Offentliche Verkehrsfläche Zweckbestimmung: Parkfläche

R+F Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Offentliche Grünfläche (Parkanlage)

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

Anzupflanzende Bäume

zu erhaltende Bäume

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNBVO)

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Darstellung

Vorgesagter Grundstückszuschnitt

Bebauungsplan Nr. 135

Erftstadt - Liblar, Bergstraße



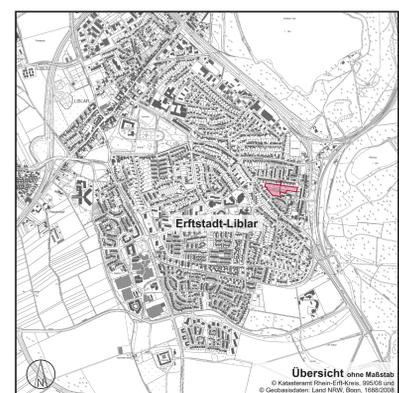
Erftstadt, den ..20.12.2011.....

Der Bürgermeister
(Wirtz)
Stadtbauordner

Umwelt- und Planungsamt

Bebauungsplan Nr. 135

Erftstadt-Liblar, Bergstraße Rechtskraft 09.01.2012



Erftstadt, den ..20.12.2011.....

Der Bürgermeister
(Wirtz)
Stadtbauordner

Umwelt- und Planungsamt



ERFTSTADT
Umwelt- und Planungsamt