

Bebauungsplan Nr. 147 Erftstadt-Lechenich, Bonner Tor

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 (Planzeichenverordnung - PlanzV 90-) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der zuletzt gültigen Fassung
- § 86 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 255 / SGV NRW 232) in der zuletzt gültigen Fassung

Plangrundlage:

Die vorliegende Plangrundlage ist eine Vergrößerung der Flurkarte. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand (Juli 2006).

Erftstadt, den ..02.07.2007...

Im Auftrag
Witz
(Wirtz)
Stadtbauirektor

Verfahren:

Der Rat der Stadt hat gemäß § 2 BauGB durch Beschluss vom ..19.10.2006... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 beschlossen.

Erftstadt, den ..02.07.2007...

Der Bürgermeister
Füllen
(Bösche)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist als öffentliche Bürgerversammlung am ..02.06.2006... erfolgt.

Erftstadt, den ..02.07.2007...

Der Bürgermeister
Füllen
(Bösche)

Dieser Plan ist gemäß § 3 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Erftstadt vom ..26.09.2006... zur Offenlegung beschlossen worden.

Erftstadt, den ..02.07.2007...

Der Bürgermeister
Füllen
(Bösche)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses gemäß § 3 BauGB ist am ..02.06.2006... erfolgt.

Erftstadt, den ..02.07.2007...

Der Bürgermeister
Füllen
(Bösche)

Dieser Plan hat mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..11.10.2006... bis ..10.11.2006... öffentlich ausgelegen.

Erftstadt, den ..02.07.2007...

Der Bürgermeister
Füllen
(Bösche)

Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Erftstadt am ..19.06.2007... als Satzung beschlossen worden

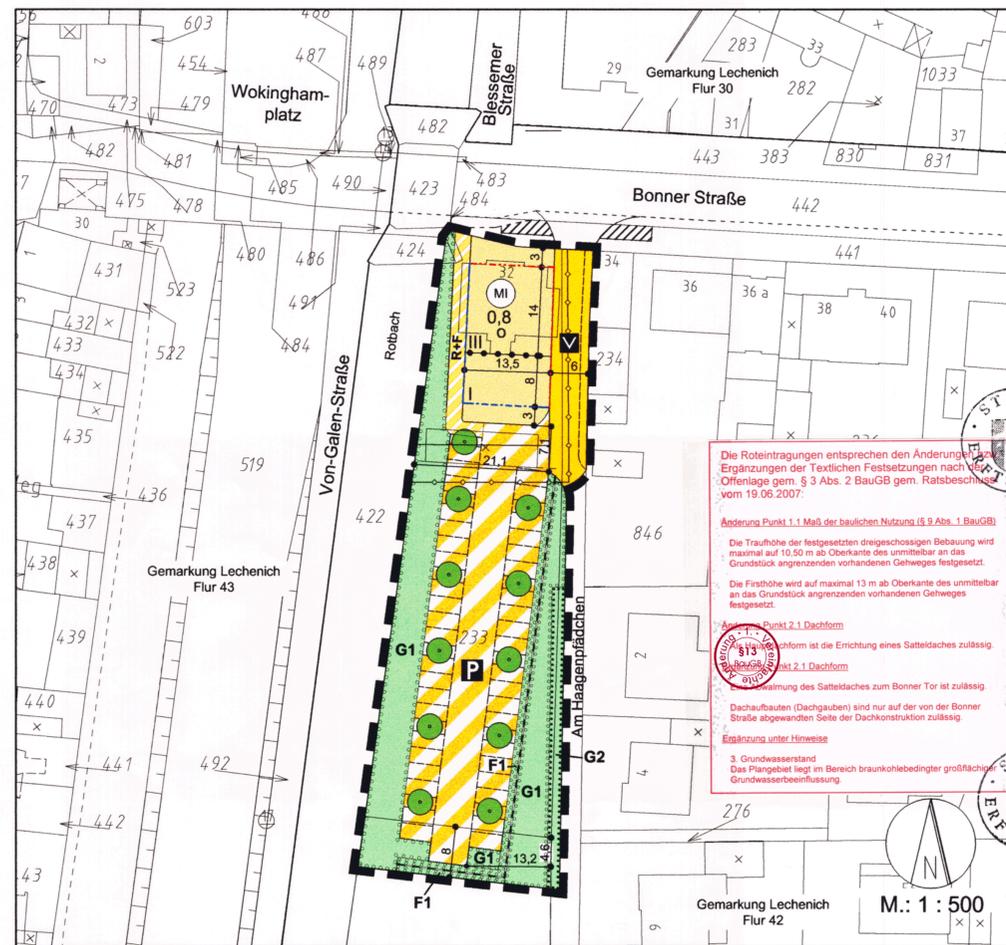
Erftstadt, den ..02.07.2007...

Der Bürgermeister
Füllen
(Bösche)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB ist am ..02.07.2007... erfolgt.

Erftstadt, den ..11.07.2007...

Der Bürgermeister
Füllen
(Bösche)



Legende:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - M Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - III Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse z.B.
 - 0,8 Grundflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Offene Bauweise
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - P Öffentliche Verkehrsfläche Zweckbest.: Öffentliche Parkfläche
 - V Öffentliche Verkehrsfläche Zweckbest.: Verkehrsberuhigter Bereich
 - R+F Öffentliche Verkehrsfläche Zweckbest.: Rad- und Fußweg
- Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - Unterirdische Hauptversorgungsleitung
- Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche
- Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Baumanpflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Festsetzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 (2) BauNVO)
 - Lärmschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Sonstige Signaturen
 - Vorschlag zur Verkehrsflächenaufteilung

Textliche Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

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

Die Traufhöhe der festgesetzten dreigeschossigen Bebauung wird maximal auf 10 m ab Oberkante des unmittelbaren an das Grundstück angrenzenden vorhandenen Gehweges festgesetzt. Bei einem Staffelegeschoss ist die Oberkante der Brüstung als Traufe maßgebend. Die Firsthöhe wird auf maximal 15,50 m ab Oberkante des unmittelbaren an das Grundstück angrenzenden vorhandenen Gehweges festgesetzt.

Die max. Sockelhöhe (Gebäudeteil zwischen der Oberkante des vorhandenen Gehweges und der Erdgeschossfußbodenoberkante) wird auf 0,50 m festgesetzt.

Die Höhe der festgesetzten Lärmschutzwand wird zwingend auf 2,50 m ab Oberkante ausgebautem Parkplatz festgesetzt.

1.2. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Entlang der gesamten westlichen Grenze des Geltungsbereiches ist innerhalb der mit G1 bezeichneten Fläche ein Bereich von 3 m Breite von Bebauung freizuhalten.

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

Die Bilanzierung im Bereich Biotop- und Artenschutz ergibt einen Kompensationsbedarf von 284 qm in Wertstufe 5, der nur außerhalb des Plangebiets umgesetzt werden kann. Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine Teilfläche von 284 qm dem Ökotopte der Stadt Erftstadt (im Vorfeld von Eingriffen bereits umgesetzte, externe Ausgleichsmaßnahme) zugeordnet.

1.4. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.4.1. Baumanpflanzungen
Auf den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten sind gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB Laubbäume in ein mind. 2 m x 2 m großes unversiegeltes Pflanzbeet zu pflanzen, durch Poller oder Baumschutzbügel zu schützen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

1.4.2. Gehölzstreifen (G1)

Die als Gehölzstreifen (G1) bezeichneten, gem. § 9 (1) Nr. 25a und Nr. 25b BauGB zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Anpflanzungen“ sind flächendeckend und dicht, ausschließlich mit heimischen Sträuchern und Bäumen (Pflanzenliste siehe Umweltprüfung) zu bepflanzen. Bestehende Gehölze innerhalb dieser Flächen sind zu erhalten und in die neu und dicht anzupflanzenden öffentlichen Grünflächen (G1) zu integrieren.

Die Gehölzfläche östlich der Lärmschutzwand "Am Haagenpfädchen" ist zur Lärmschutzwand hin stufig aufzubauen und mit Gehölzen zu bepflanzen, die aufgrund einer zu erwartenden Höhe von 2,50 m die Lärmschutzwand vollständig verdecken werden. Die Pflanzungen (G1) sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.4.3. Gehölzstreifen (G2)

Auf der als Gehölzstreifen (G2) bezeichneten, gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB zeichnerisch festgesetzten „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist die Weißdornhecke entlang der Straße „Am Haagenpfädchen“ während der Bauphase nach DIN 18920 ("Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen") zu schützen. Die Hecke ist in die sich westlich anschließende Pflanzfläche zu integrieren und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

1.4.4. Begrünung der Lärmschutzwand (F1)

Auf der als öffentliche Grünfläche (F1) bezeichneten, gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Anpflanzungen“ sind zur vollständigen Begrünung der Lärmschutzwand Kletterpflanzen (Pflanzenliste siehe Umweltprüfung) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

2.1. Dachform

Für die im Plangebiet festgesetzte dreigeschossige Bebauung wird ein Dachform-Wein- oder Zeltdach festgesetzt.

2.2. Bodenbefestigung

Die öffentliche Parkfläche, der Rad- und Fußweg und die nicht überbaubaren Flächen der Mischgebietsfläche sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien wie Koppflaster oder Rasengittersteinen etc. auf unversiegeltem Untergrund zu befestigen.

Hinweise:

1. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Dimerzheim.

2. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die vorhandenen Kabelführungen (10 KV und Fernmeldekabel) sind im Rahmen der Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Ausreichende Überdeckung ist sicherzustellen.

Bebauungsplan Nr. 147

Erftstadt - Lechenich
Bonner Tor



Bearbeitung:

Stadt Erftstadt
Der Bürgermeister
- Umwelt- und Planungsamt -

ERFTSTADT
Für an Tür
mit der Natur
Umwelt- und Planungsamt

Im Auftrag
Witz
Stadtbauirektor

Erftstadt, den ..02.07.2007...

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:

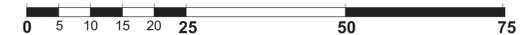
Der hier dargestellte Bebauungsplan ist eine digitalisierte Fassung des Original-Bebauungsplanes und dient ausschließlich zu Informationszwecken und begründet keinen Rechtsanspruch! Alleine Grundlage für verbindliche Auskünfte ist der Original-Bebauungsplan der Stadt Erftstadt - nur diese Darstellung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

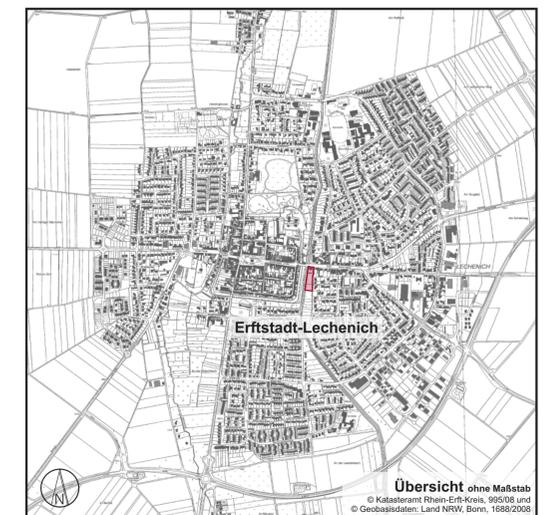
Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Maßhaltigkeit und Genauigkeit der hier dargestellten digitalisierten Fassung des Original-Bebauungsplanes wird nicht übernommen!

Maßstab 1 : 500



Bebauungsplan Nr. 147

Erftstadt-Lechenich, Bonner Tor
Rechtskraft 09.07.2007



Bearbeitung:

Stadt Erftstadt
Umwelt- und Planungsamt

ERFTSTADT
Für an Tür
mit der Natur
Umwelt- und Planungsamt