

STADT ERFTSTADT BEBAUUNGSPLAN NR.: 150.1

LECHENICH NORD-WEST

M 1 : 500

Dieser Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen gemäss

- *Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert am 27.7.2001 (BGBl. I S. 1950)
- *Baubenutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132)
- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991)
- *§ 86 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 255)

Bearbeitung:

Stadt Erftstadt
Im Auftrag
Der Bürgermeister
- Umwelt- und Planungsamt -
Erftstadt, den

W. Wirtz
(Wirtz)
Stadtbaudirektor
-baudirektor

Es wird bescheinigt, dass die Festsetzungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.
Erftstadt, den 20.07.2004.

DS.

Im Auftrag
W. Wirtz
(Wirtz)
Stadtbaudirektor
-baudirektor

Die vorliegende Plangrundlage ist eine Vergrößerung der Flurkarte. Durch Neukartierung aufgrund der Uraufnahme Teil- und Neuvermessung. Die Plangrundlage enthält ausserdem die Ergebnisse von Ergänzungsmessungen (z.B. Gebäude).

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.

Erftstadt, den 20.07.2004.

DS.

Im Auftrag
W. Wirtz
(Wirtz)
Stadtbaudirektor
-baudirektor

Dieser Plan ist gemäss § 2 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Erftstadt vom 12.03.1998 / aufgestellt worden.
2003/2001
Erftstadt, den 20.07.2004.

Der Bürgermeister
P. Bösch
(Bösch)

Dieser Plan ist Gemäss § 3 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt vom 08.06.2002 zur Auslegung beschlossen worden.

Erftstadt, den 20.07.2004.

Der Bürgermeister
P. Bösch
(Bösch)

Dieser Plan hat gemäss § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 26.08.2002 bis 25.09.2002 öffentlich ausliegen.

Erftstadt, den 20.07.2004.

Der Bürgermeister
P. Bösch
(Bösch)

Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 27.7.2001 (BGBl. I S. 1950), vom Rat der Stadt Erftstadt am als Sitzung beschlossen worden.

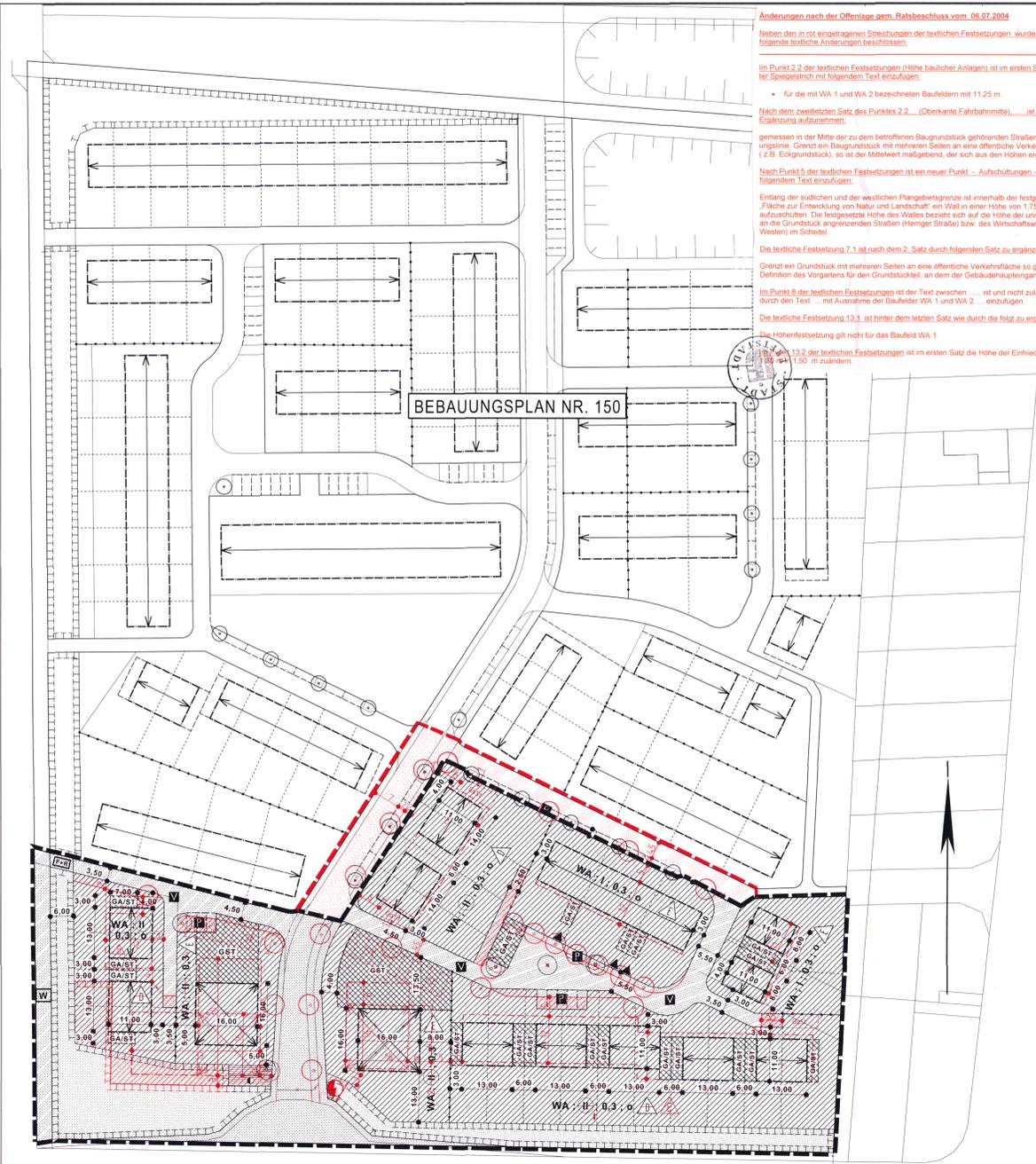
Erftstadt, den 20.07.2004.

Der Bürgermeister
P. Bösch
(Bösch)

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem § 10 BauGB ist am 26.07.2004 erfolgt.

Erftstadt, den 20.07.2004.

Der Bürgermeister
P. Bösch
(Bösch)



HERRIGER STRASSE

Änderungen nach der Offenlage gem. Ratsbeschluss vom 06.07.2004

Neben den in rot eingetragenen Streichungen der textlichen Festsetzungen wurden folgende textliche Änderungen beschlossen:

Im Punkt 2.2 der textlichen Festsetzungen (Höhe baulicher Anlagen) ist im ersten Satz ein 3. te. Spiegelstrich mit folgendem Text einzufügen:

- für die mit WA 1 und WA 2 bezeichneten Baufeldern mit 11,25 m.

Nach dem zweiten Satz des Punktes 2.2. (Oberkante Fahrbahnmitte) ist folgende Ergänzung aufzunehmen:

gemessen in der Mitte der zu dem betroffenen Baugrundstück gehörenden Straßenbegrenzungslinie. (Grenzt ein Baugrundstück mit mehreren Seiten an eine öffentliche Verkehrsfläche (z.B. Eckgrundstück), so ist der Mittelwert maßgebend, der sich aus den Höhen ergibt.

Nach Punkt 5 der textlichen Festsetzungen ist ein neuer Punkt - Aufschüttungen - mit folgendem Text einzufügen:

Entlang der südlichen und der westlichen Plangebegrenzung ist innerhalb der festgesetzten Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft ein Wall in einer Höhe von 1,75 m aufzuschütten. Die festgesetzte Höhe des Walles bezieht sich auf die Höhe der unmittelbar an die Grundstück angrenzenden Straßen (Herriger Straße) bzw. des Wirtschaftsweges (im Westen) im Scheitel.

Die textliche Festsetzung 7.1 ist nach dem 2. Satz durch folgenden Satz zu ergänzen:

Grenzt ein Grundstück mit mehreren Seiten an eine öffentliche Verkehrsfläche so gilt die Definition des Vorgartens für den Grundstücksteil, an dem der Gebäudeanbau erfolgt.

Im Punkt 8 der textlichen Festsetzungen ist der Text zwischen ... und nicht zulässig ... durch den Text ... mit Ausnahme der Baufelder WA 1 und WA 2 ... einzufügen.

Die textliche Festsetzung 13.1 ist hinter dem letzten Satz wie durch die folgt zu ergänzen:

Die Höhenfestsetzung gilt nicht für das Baufeld WA 1.

13.2 der textlichen Festsetzungen ist im ersten Satz die Höhe der Einfriedung von 1,50 m zu ändern.

Art der baulichen Nutzung	
Allgemeines Wohngebiet	WA
Mass der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	z.B. 0,4
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass	z.B. I
Zahl der Vollgeschosse zwingend	z.B. II
Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen	
offene Bauweise	o
nur Einzelhäuser zulässig	E
nur Doppelhäuser zulässig	D
Stellung der baulichen Anlagen	
Hauptfriesrichtung	Schraffiert
Zeitraum	gestrichelt
Verkehrsfächen	
Straßenverkehrsflächen	gestrichelt
Straßenbegrenzungslinien	gestrichelt
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung	gestrichelt
Verkehrsberuhigter Bereich	V
Wirtschaftsweg	W
Öffentliche Parkfläche	P
Fuß- und Radweg	F+R
Einfahrt	gestrichelt
Flächen für Versorgungsanlagen	
Elektrizität	E
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	gestrichelt
Apfzelen von Bäumen	gestrichelt
Sonstige Planzeichen	
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	gestrichelt
Zweckbestimmung:	gestrichelt
Garagen und Stellplätze	Ga St
Stellplätze	St
Gemeinschaftsstellplätze	Gst
Einfahrt	gestrichelt
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung	gestrichelt
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	gestrichelt
Vorgeschlagener Grundrisszuschnitt	gestrichelt
Abgrenzung unterschiedlicher Dachformen	gestrichelt
Hinweise:	
• Gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen sind bei Erdarbeiten zuzusetzende Bodendenkmäler in unverändertem Zustand zu erhalten und der Gemeinde (untere Denkmalbehörde) bzw. dem Landschaftsverband Rheinland (Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege) unverzüglich anzuzeigen.	
Empfehlungen:	
• Die unbelasteten Dachflächenwasser sollten zur Brauchwasserumsetzung (z.B. Gartenbewässerung) Verwendung finden.	
• Mit dem Ziel auf den gesamten Freiflächen insb. für den Artenschutz hochwertige Biotopflächen zu schaffen, sollten auch innerhalb der Haus- und Vorgärten nur heimische Pflanzenarten (siehe Pflanzlisten im Ökologischen Fachbeitrag als Anlage zur Begründung) zum Einsatz kommen.	

- Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB)**
- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines Wohngebiet (WA)**
Gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten:
 - Gartenbaubetriebe
 - Ferienanlagennicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sofern es sich um Gebäude handelt, müssen sie von den rückwärtigen Grundstücksgrenzen sowie der öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sofern es sich um Gebäude handelt, müssen sie von den rückwärtigen Grundstücksgrenzen sowie der öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.
 - Höhe baulicher Anlagen**
Die maximale Firsthöhe (Höhepunkt der Dachfläche) wird:
 - bei der festgesetzten II-geschossigen Bebauung mit 9,00 m
 - bei der festgesetzten I-geschossigen Bebauung mit 9,50 m festgesetzt.Die maximale Traufhöhe (Schrittlinie Außenwand mit Oberkante Dachstuhl) wird:
 - bei der festgesetzten II-geschossigen Bebauung mit 4,25 m
 - bei der festgesetzten I-geschossigen Bebauung mit 6,00 m festgesetzt.Die max. Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschosszulußen) wird mit 0,30 m festgesetzt.
Die Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich auf die Höhe der unmittelbar an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Fahrbahnmitte). Es ist der mittlere Höhenwert der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsflächen zu bilden.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
 - Eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 3,00 m Tiefe bei einer max. Baukörperlänge von 6,00 m ist gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO ausnahmsweise für den Aufbau von Wintergärten zulässig, wenn:
 - die Wintergärten überwiegend als Blickkörper errichtet wird, welcher vom Hauptbaukörper thematisch getrennt ist sowie der passiven Nutzung der Sonnenenergie dient
 - der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche mind. 3,00 m sowie der Abstand zur rückwärtigen Grundstücksgrenze mind. 9,00 m beträgt,
 - die Höhe des Wintergartens die unter 2.2 festgesetzten max. Traufhöhen nicht überschreitet
- Grundstücksbreite**
Die Mindestbreite eines Grundstücks für Doppelhäuser wird mit 9,50 m und für Einzelhäuser mit 14,00 m festgesetzt.
- Stellplätze und Garagen**
Gem. § 23 Abs. 5 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze und Garagen zulässig.
Die Anlage von Zufahrten zu privaten Stellplätzen über festgesetzte öffentliche Parkflächen ist nicht zulässig.
Pro-Sammelstellplatz ist jeweils nur eine Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
- Ausgleichsmaßnahme**
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 8 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 8 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) umfasst:
 - die Fläche der Ortserdandringung
 - die Fläche der Ortserdandringung
 - die Fläche der OrtserdandringungDie Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 8 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) umfasst:
 - die Fläche der Ortserdandringung
 - die Fläche der Ortserdandringung
 - die Fläche der Ortserdandringung
- Bepflanzung und Gestaltung von Freiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 88 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)**
 - Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Vorgärten dürfen nicht als Areal- oder Lagerfläche genutzt werden.
Als Vorgarten wird der Teil der Grundstücksfläche bezeichnet, welcher zwischen dem Baukörper und der das Gebäude erschließenden Verkehrsfläche sowie den seitlichen Grundstücksgrenzen liegt.
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind anzupflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.
 - Eingrünung von Gemeinschaftsstellplätzen
Die Gemeinschaftsstellplätze sind bis auf die Zufahrten mit bis zu 1,30 m hohen und mind. 0,20 m breiten Laubbäumen in der rechteckigen Form anzupflanzen. Die Bäume sind als Laubbäume anzupflanzen. Die Höhe der Bäume ist durch die Ortserdandringung zu begrenzen. Die Ortserdandringung muss vollständig bepflanzt werden und durchgehend eine Höhe von mind. 1,5 m aufweisen. Der Kompensations für die Eingriffe durch Verkehrsflächen werden 110 qm der Ortserdandringung, oder Kompensation für die Eingriffe durch die Bebauung 1704 qm gem. § 9 (1a) BauGB zugeordnet.
 - Bepflanzung und Gestaltung von Freiflächen (siehe Pflanzlisten im Ökologischen Fachbeitrag als Anlage zur Begründung)
- Bepflanzung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten
Bodenversiegelungen sind auf Flächen zu beschränken, die für die Nutzung unbedingt benötigt werden.
Private Zuwegungen und Stellplätze sind mit leichtdurchlässigen Materialien (wassergebundene Decke, offenes Pflaster, Rasengittersteine, versickerungsfähiges Pflaster, etc.) zu befestigen.
- Pflanzung von Einzelbäumen
Auf den weichen Festsetzungen Baumstandorten sind Klein- und Laubbäume in einem mind. 2 m x 2 m großen Pflanzbecken zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Die Standorte der innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Bäume können geringfügig verschoben werden.
- Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB
Versicherungsmulden
Die gesamte Niederschlagswasser, sowohl von den Wohnbauten als auch von den Verkehrsflächen, ist in den zwei Versicherungsmulden im sich nördlich anschließenden Bf. Nr. 150 über beiden Bodenrinnen zu versickern.
- Dachformen und -neigungen
- Allgemein zulässig sind:
 - Für die festgesetzte I-geschossige Bebauung Satteldächer mit einer mittigen Firstlage und einer Dachneigung von 35°-45°.
 - Für die festgesetzte II-geschossige Bebauung Satteldächer mit einer mittigen Firstlage mit einer Dachneigung von 25°-35°.
 - Für die festgesetzte II-geschossige Bebauung Satteldächer mit einer mittigen Firstlage und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25°-35°.Die Dachneigung einer Stallgeschosse (gem. § 2 Abs. 5 BauO NRW) ist nicht zulässig.
- Fassaden- und Dachmaterialien
Die folgenden Festsetzungen gelten für Hauptgebäude und Garagen:
Als Fassadenmaterialien sind Putz, roter Mauerziegel, Glas und Holz sowie, optisch untergeordnet, Metall zulässig. Für die Fassaden ist eine überwiegend helle, homogene Farbgebung zu wählen.
Als Dacheneindeckung sind braune, braune und antrazitfarbene Dachziegel bzw. Bitundschneide, Gründächer, sowie bei Zeltdächer graue Metallziegel zulässig.
- Doppelhäuser
Bei Doppelhäusern sind die Dachform und -neigung sowie die Fassadengestaltung in Material, Farbgebung und Proportion der Wandöffnungen einheitlich zu gestalten. Ausnahmen können unter Einhaltung einer homogenen Gestaltungsqualität zugelassen werden.
- Ausbildung von Dachgauben
Dachgauben sind bis zu einer Breite von 1,50 m zulässig. Der Abstand zwischen Organg und Dachgaube muß mindestens 1,50 m betragen. Die Summe der Dachgaubenbreiten darf maximal ein Drittel der Traufunterlänge des Gebäudes betragen. Dachgauben sind in Form von Giebelgauben und Schiepgauben zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie sich gestalterisch in die Baukörperfassade integrieren und eine erhöhte Verschattung der Nachbarbebauung ausgeschlossen ist.
- Überdachte Stellplätze und Garagen
Die Errichtung von Garagen ist nur in baulicher Verbindung mit dem Hauptbaukörper zulässig. Sie sind traufseitig mit geneigtem Dach zu errichten. Vor Garagen ist ein Stauraum von 1,50 m bis zur Erschließungsfläche freizuhalten.
Freistehende private Stellplätze bzw. Gemeinschaftsstellplätze können als überdachte Stellplätze, ohne Wandelemente, errichtet werden.
- Einfriedungen
- Einfriedungen von Vorgärten (siehe 7.1) sind nur in Form von Laubbäumen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
- Außerhalb von Vorgärten sind Einfriedungen in Form von Hecken, Metallgitter- oder Holzzäunen bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Die Zäune dürfen optisch nicht als geschlossene Wand wahrgenommen werden und sind in Verbindung mit Laubbäumen gleicher Höhe zulässig.
Im Terrassenbereich können Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m bis auf einer Gesamtlänge von 4,00 m errichtet werden.
- Eingrünung der Müllbehälter
Müllbehälter sind aus Sichtschutzgründen sowie sich nicht im Haus oder in der Garage untergebracht werden, zwischen mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen (siehe Pflanzlisten im Ökologischen Fachbeitrag als Anlage zur Begründung) begrünt werden und sind mit einem Hecke aus Feldahorn (Acer campestre), Hartriebe (Carpinus betulus), Weibolm (Cotoneaster monogyna) oder Liguster (Ligustrum vulgare) einzufassen.

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-Bebauungsplans und dient ausschließlich zu Informationszwecken und begründet keinen Rechtsanspruch. Abgesehen von der verbindlichen Festsetzungen und gesonderte Gestaltungsbedingungen gelten, die hier nicht aufgeführt sind!
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 Gestaltungsbedingungen gelten, die hier nicht aufgeführt sind!
Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass durch das Digitalisieren und Umwandeln in Dateien die Genauigkeit des Original-Bebauungsplans 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, Mathematische Genauigkeit der hier dargestellten digitalisierten Fassung des Original-Bebauungsplans wird nicht übernommen!



Bebauungsplan Nr. 150.1

Erftstadt-Lechenich Nord-West, Solarsiedlung
Rechtskraft 26.07.2004

