

# Bebauungsplan Nr. 154 Umwelt- und Naturparkzentrum Friesheimer Busch

## 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. I 1991 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 eine Verkleinerung der Flurkarte. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand (November 2010).

Erfstadt, den 09.07.2013  
 Im Auftrag  
 (Witz)  
 Stadtbauinspektor

## Verfahren:

Der Rat der Stadt hat gemäß § 2 BauGB durch Beschluss vom 14.10.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 beschlossen.

Erfstadt, den 21.12.2010  
 Der Bürgermeister  
 (Dr. Rips)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am 27.10.2008

Erfstadt, den 21.12.2010  
 Der Bürgermeister  
 (Dr. Rips)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer zweiwöchigen Auslegung des Planentwurfes erfolgte in der Zeit vom 12.08.2009 bis zum 28.08.2009

Erfstadt, den 21.12.2010  
 Der Bürgermeister  
 (Dr. Rips)

Dieser Plan ist gemäß § 3 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Erfstadt vom 16.12.2010 zur Offenlegung beschlossen worden.

Erfstadt, den 21.12.2010  
 Der Bürgermeister  
 (Dr. Rips)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses gemäß § 3 BauGB ist am 11.01.2011 erfolgt

Erfstadt, den 28.02.2011  
 Der Bürgermeister  
 (Dr. Rips)

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.01.2011 bis 19.02.2011 öffentlich ausgelegt.

Erfstadt, den 28.02.2011  
 Der Bürgermeister  
 (Dr. Rips)

Der Beschluss des Rates über die gemäß § 3 Abs. 1, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragene Stellungnahme erfolgte am 02.07.2013

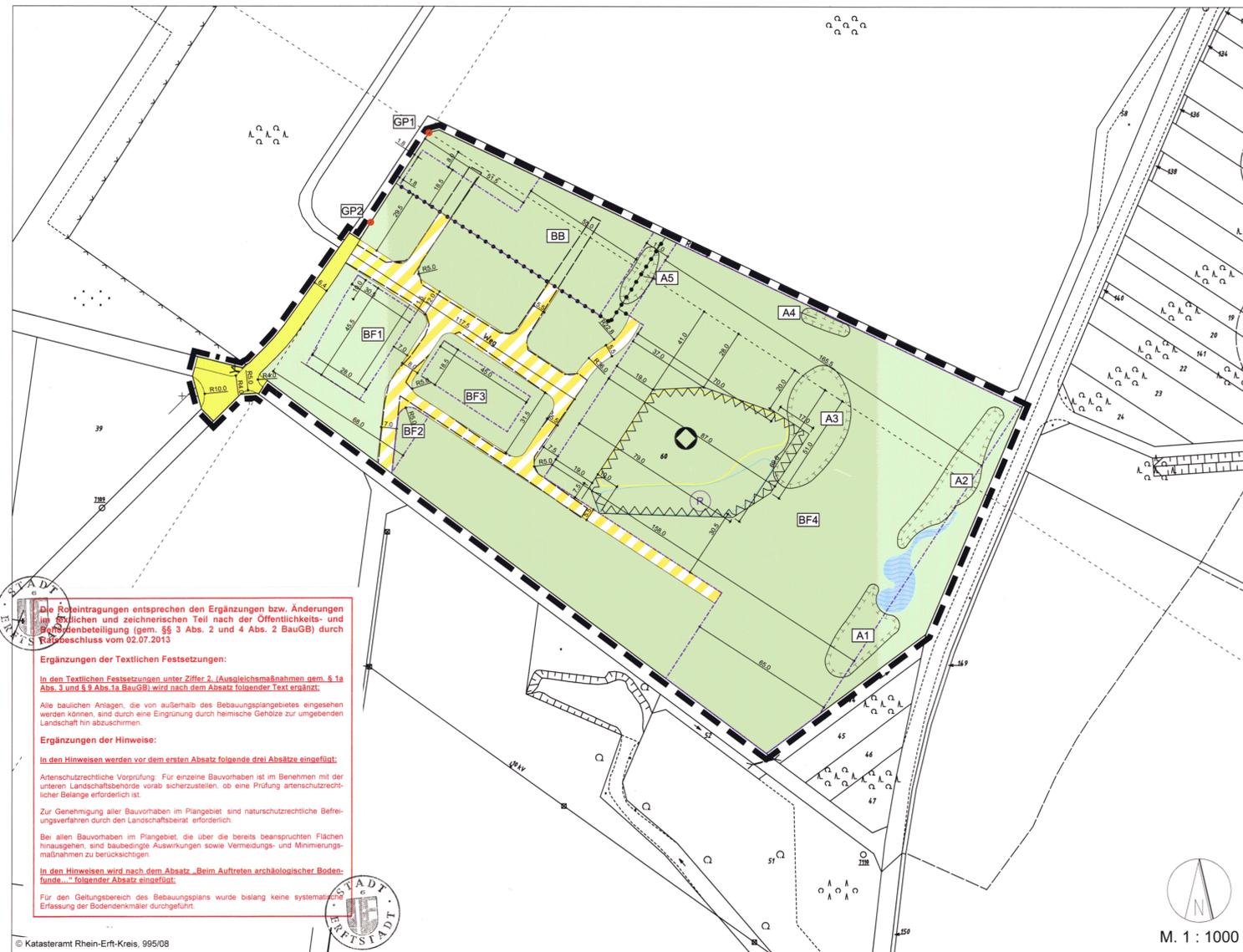
Erfstadt, den 09.07.2013  
 Der Bürgermeister  
 (Dr. Rips)  
 Erner

Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Erfstadt am 02.07.2013 als Satzung beschlossen worden.

Erfstadt, den 09.07.2013  
 Der Bürgermeister  
 (Dr. Rips)  
 Erner

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB ist am 18.07.2013 erfolgt

Erfstadt, den 22.07.2013  
 Der Bürgermeister  
 (Dr. Rips)  
 Erner



**Die Reibtragsungen entsprechen den Ergänzungen bzw. Änderungen im Textlichen Teil nach der Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung (gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) durch Bürgerentscheid vom 02.07.2013**

**Ergänzungen der Textlichen Festsetzungen:**  
 In den Textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2. (Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB) wird nach dem Absatz folgender Text ergänzt:  
 Alle baulichen Anlagen, die von außerhalb des Bebauungsgebietes eingesehen werden können, sind durch eine Eingrünung durch heimische Gehölze zur umgebenden Landschaft hin abzusichern.

**Ergänzungen der Hinweise:**  
 In den Hinweisen werden vor dem ersten Absatz folgende drei Absätze eingefügt:  
 Antenschutzrechtliche Vorprüfung: Für einzelne Bauvorhaben im Rahmen der unteren Landschaftsbehörde vorab sicherzustellen, ob eine Prüfung antenschutzrechtlicher Belange erforderlich ist.  
 Zur Genehmigung aller Bauvorhaben im Plangebiet sind naturschutzrechtliche Befreiungsverfahren durch den Landschaftsbeirat erforderlich.  
 Bei allen Bauvorhaben im Plangebiet, die über die bereits beanspruchten Flächen hinausgehen, sind baubedingte Auswirkungen sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu berücksichtigen.  
 In den Hinweisen wird nach dem Absatz „Beim Auftreten archaischer Bodenfunde...“ folgender Absatz eingefügt:  
 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde bislang keine systematische Erfassung der Bodendenkmale durchgeführt.

## Textliche Festsetzungen:

- Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB**
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 Innerhalb des festgesetzten privaten Grünflächen sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die im unmittelbaren sachlichen Zusammenhang mit der Nutzung als Umwelt- und Naturparkzentrum stehen. Diese Nutzung wird von den drei Säulen Umweltbildung, Landschaftspflege und Gemeinwohlförderung getragen.  
 Zu diesen Nutzungen zählen im Einzelnen:
    - ein Umweltbildungszentrum mit Verwaltungs- und Seminar- und Betriebsbereichen
    - ein Bodenerlebnispark mit einem unterirdischen Bodennuseum
    - eine Naturschutz- und Landschaftspflegestation
    - die Räumlichkeiten eines Gemeinwohlförderzentrums zur Betreuung und Qualifizierung von Langzeitarbeitslosen
 In den überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der als private Grünfläche festgesetzten Bereiche sind ausschließlich bauliche Nutzungen zulässig, die in unmittelbarem sachlichem Zusammenhang mit der Nutzung und dem Betrieb als Umwelt- und Naturparkzentrum stehen.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 Die maximale zulässige Bauhöhe der baulichen Anlagen liegt bei 6,50 Metern.  
 Für die jeweiligen Bauteile sind folgende Grundflächenzahlen festgesetzt:
    - Betriebsbereich (BB): 0,3
    - Baufenster 1 (BF1): 0,3
    - Baufenster 2 (BF2): 0,2
    - Baufenster 3 (BF3): 0,4
    - Baufenster 4 (BF4): 0,2
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
 Die innerhalb der privaten Grünflächen liegenden Gehölzbestände sind zu erhalten und zu entwickeln. Auf den gehölzfreien Teilen der als private Grünflächen festgesetzten Bereiche ist die

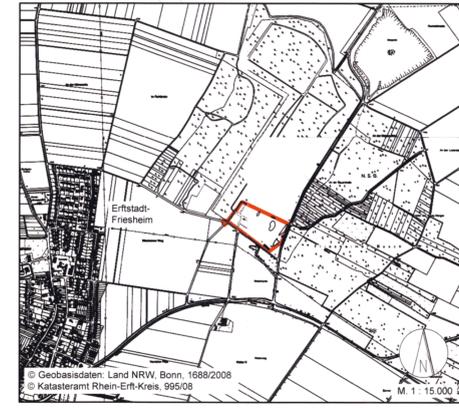
- Anlage von Fußwegen und sonstigen befestigten Flächen zulässig, sofern sie in einem unmittelbaren sachlichen Zusammenhang mit der Nutzung als Umwelt- und Naturparkzentrum stehen.
- Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB**  
 Die als Grünflächen A1-A5 bezeichneten und gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind auf einer Größe von insgesamt 3014m<sup>2</sup> (A1: 656 m<sup>2</sup>, A2: 791 m<sup>2</sup>, A3: 1.199 m<sup>2</sup>, A4: 133 m<sup>2</sup> und A5: 235 m<sup>2</sup>) ausschließlich mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen (Pflanzliste siehe Umweltprüfung) zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
  - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Bauordnung NW gem. § 9 Abs. 4 BauGB**  
 Bodenbefestigungen sind auf die Flächen zu beschränken, die für die Bebauung, Platz- und Wegebefestigungen unbedingt notwendig sind. Neu anzulegende Wege und befestigte Flächen sind in wassergebundener Ausführung oder mit Hilfe von wasserdurchlässigen Materialien wie breittufigem Pflaster, Okopflaster oder Rasengittersteinen etc. auf unversiegeltem Untergrund zu befestigen.  
**Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:**  
 Während der Bauarbeiten ist der Randbereich der Gehölzfläche mit Erhaltungsbindung durch einen Bauschutzzaun zu schützen. Der Bauzaun ist in die Bauausführungunterlagen zu übernehmen. Ferner ist eine ökologische Baubewachung erforderlich, die den Schutz der naturschutzrechtlich geschützten Flächen und Gehölze während des Baubetriebes sicherstellt.
  - Kennzeichnungen (gem. § 9 Abs. 5 BauGB):**  
 Die Ablagerungsfläche nördlich der Regenwasserrückhalteanlage ist von baulichen Anlagen und Bepflanzung mit tiefwurzelnenden Baum- und Straucharten freizuhalten. Weitere Ausgrabungen von

- Erdreich sind gutachterlich zu begleiten, die Ergebnisse sind dem Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Rhein-Erft-Kreises mitzuteilen.
- Hinweise:**  
 An das Plangebiet schließt sich nördlich und östlich ein Naturschutzgebiet nach § 23 BNatSchG an. Nach Süden hin schließen sich ein Landschaftsschutzgebiet nach § 26 BNatSchG und ein geschütztes Landschaftsbestandteil nach § 29 BNatSchG an. Der Erhalt und Schutz des am östlichen Rand des Plangebietes liegenden Friesheimer Flutgrabens ist zu gewährleisten.  
 Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Dimerzheim.  
 Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone III B (Wassergewinnungsanlage Dimerzheim) ist vor dem Einbau von Recyclingbaustoffen eine Genehmigung bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises zu beantragen.  
 Das Plangebiet liegt im Bereich braunkohlebergbaubedingter Grundwasserbeeinflussung.  
 Beim Auftreten archaischer Bodenfunde oder Befunde ist die Untere Denkmalbehörde (Stadt Erfstadt, Bauordnungsamt, Holzdamen 10, 50374 Erfstadt, 02235409-336) oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Niedeggen, Zehnhof 45, 52365 Niedeggen, Tel. 02425/90390 zu informieren.  
 Werden im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung, z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten oder vergleichbare Arbeiten durchgeführt, wird eine Tiefensondierung zur **Kampfmittelüberprüfung** empfohlen (siehe auch Anlage zur Begründung „Merkmale für das Einbringen von Sondierbohrungen“). Zur Durchführung der Tiefensondierung ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland (KBD), Außenstelle Köln, Gardestraße 7, 50969 Köln unter Angaben des Aktenzeichens: 22-5-35352020-8707/Rhein-Erft-Kreis, zu benachrichtigen.  
**-Die Baumschutzsatzung der Stadt Erfstadt ist zu beachten-**

## Legende:

- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
 Baugrenze
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB)**  
 von Bebauung freizuhaltende Fläche
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 Straßenverkehrsflächen  
 Private Verkehrsfläche Zweckbestimmung: Zufahrt und Parken
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
 Private Grünfläche Zweckbestimmung: Umwelt- und Naturparkzentrum  
 Private Grünfläche Zweckbestimmung: Betriebsbereich  
 Private Grünfläche Zweckbestimmung: Umwelt- und Naturparkzentrum mit Baufensterbezeichnung
- Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**  
 Regenwasserrückhaltebecken  
 Wasserflächen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)**  
 Landwirtschaftsfläche
- Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**  
 Ablagerung asbesthaltiger Baustoffe
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)- Sonstige Darstellungen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sonstige Darstellung:**  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
 Grenzpunkte der Bezugsachse  
 Bezugsachsenkreuz für die Bemaßung, ausgehend von GP1 als Nullpunkt sowie von der Flurstücks-Grenze zwischen GP 1 und GP 2

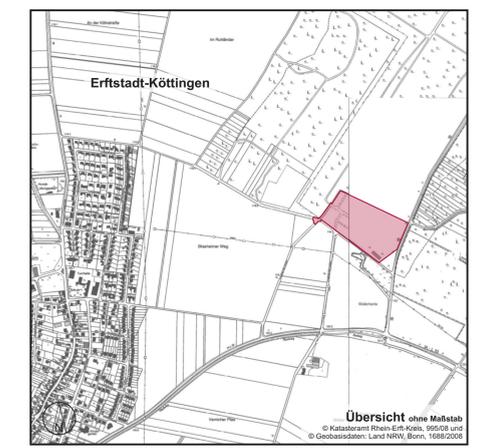
## Bebauungsplan Nr. 154 Erfstadt - Friesheim Umwelt- und Naturparkzentrum Friesheimer Busch



**Bearbeitung:**  
 Stadt Erfstadt  
 Der Bürgermeister  
 - Umwelt- und Planungsamt -  
 Erfstadt, den 09.07.2013  
 Im Auftrag  
 (Witz)  
 Stadtbauinspektor

## Bebauungsplan Nr. 154

Erfstadt-Friesheim  
 Umwelt- und Naturparkzentrum Friesheimer Busch  
 Rechtskraft 18.07.2013



**Bearbeitung:**  
 Stadt Erfstadt  
 Umwelt- und Planungsamt  
 Erfstadt, den 18.07.2013  
 Im Auftrag  
 (Witz)  
 Stadtbauinspektor

