Bebauungsplan Nr. 155 Erftstadt - Gymnich, Naturparkzentrum Gymnicher Mühle

Rechtsgrundlage:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04.12.2008 (BGBl. I. S. 3018)
- 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 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 eine Verkleinerung der Flurkarte. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigem Zustand (Januar 2009 im Gauß-Krüger-Koordinatensystem).

Erftstadt, den 13.07.2010 — Im Auftrag (Wirtz) Stadtbaudirektor

Verfahren:

Der Rat der Stadt hat gemäß § 2 BauGB durch Beschluss vom 19.12.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 beschlossen.

Erftstadt, den 01.04.2010 — Der Bürgermeister (Dr. Ries)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.08.2006 bis 08.09.2006.

Erftstadt, den 01.04.2010 — Der Bürgermeister (Dr. Ries)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer einwöchigen Offenlage erfolgte vom 06.11.2006 bis 13.11.2006.

Erftstadt, den 01.04.2010 — Der Bürgermeister (Dr. Ries)

Dieser Plan ist gemäß § 3 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Erftstadt vom 19.12.2006 und vom 25.03.2010 zur Offenlegung beschlossen worden.

Erftstadt, den 01.04.2010 — Der Bürgermeister (Dr. Ries)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses gemäß § 3 BauGB ist am 09.09.2007 bzw. am 14.04.2010 erfolgt.

Erftstadt, den 21.04.2010 — Der Bürgermeister (Dr. Ries)

Dieser Plan hat mit der Begründung und mit den wesentlichen zu diesem Zeitpunkt bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.01.2007 bis 17.02.2007 und vom 26.04.2010 bis 25.05.2010 öffentlich ausgelegen.

Erftstadt, den 13.07.2010 — Der Bürgermeister (Dr. Ries)

Der Beschluss des Rates über die in der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Anregungen erfolgte am 06.07.2010.

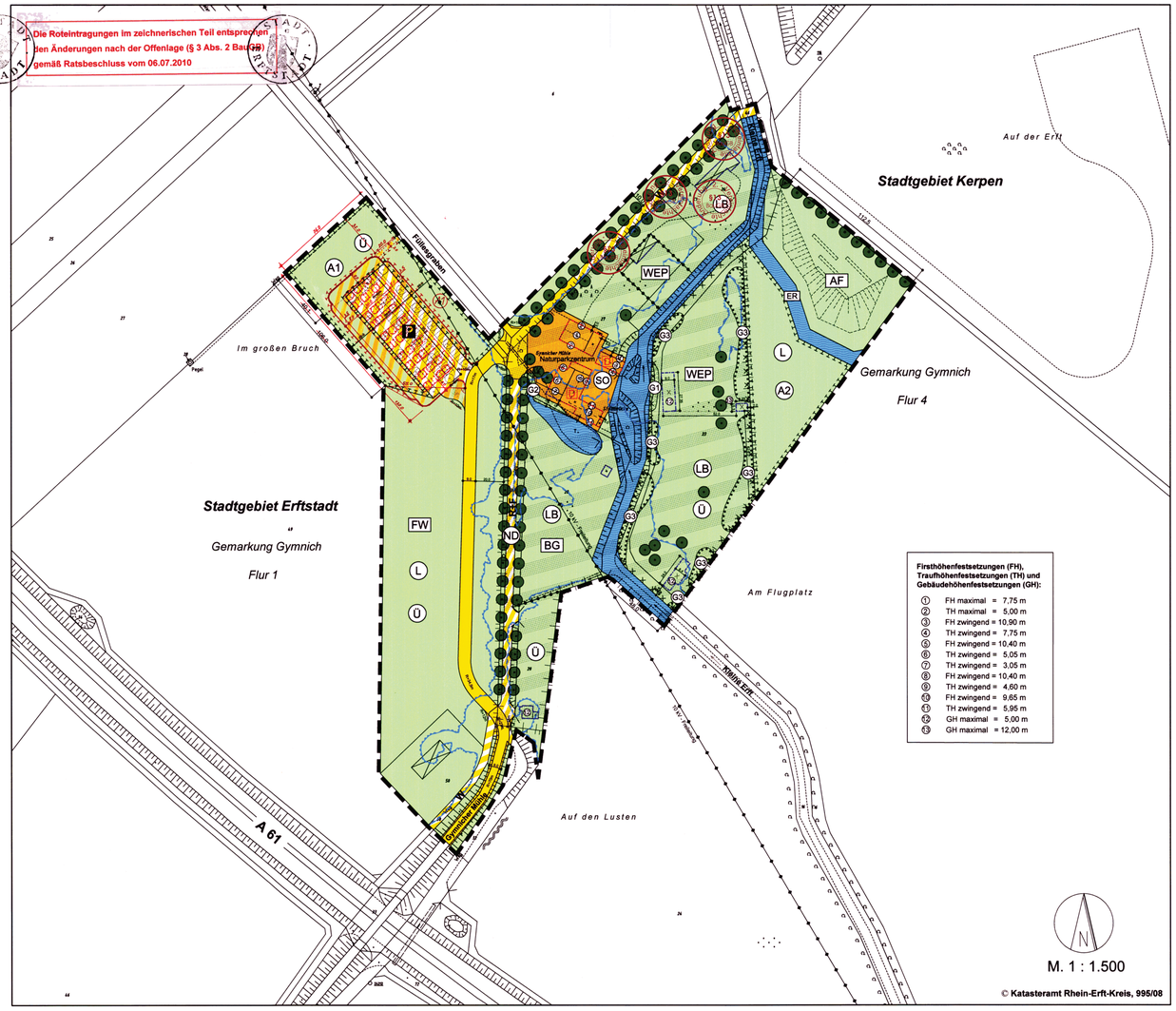
Erftstadt, den 13.07.2010 — Der Bürgermeister (Dr. Ries)

Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Erftstadt am 06.07.2010 als Satzung beschlossen worden.

Erftstadt, den 13.07.2010 — Der Bürgermeister (Dr. Ries)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB ist am 22.07.2010 erfolgt.

Erftstadt, den 26.07.2010 — Der Bürgermeister (Dr. Ries)



Legende:

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

SO — Sonstige Sonderbauflächen, Zweckbestimmung: Naturparkzentrum

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

FH — Firsthöhe über vorhandener Erdgeschossfußbodenhöhe
TH — Traufhöhe über vorhandener Erdgeschossfußbodenhöhe
GH — max. Gebäudehöhe über vorhandenem natürlichen Gelände
① z.B. — Festgesetzte Höhe (siehe Tabelle in zeichnerischer Darstellung)

Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baulinie
Baugrenze

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

Öffentliche Verkehrsfläche
W — Öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
P — Öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Parkplatz
R+F — Öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche, Zweckbestimmung: Naturerlebnisraum
FW — Grünfläche, Zweckbestimmung: Freizeitwiese
AF — Grünfläche, Zweckbestimmung: Aussichtsplattform
WEP — Grünfläche, Zweckbestimmung: Wassererlebnispark
BG — Grünfläche, Zweckbestimmung: Bauerngarten

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen, Zweckbestimmung: Naturerlebnisraum
ER — Wasserflächen, Zweckbestimmung: Erft-Renaturierung

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

A1 — Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

G1 G2 — Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
G3 — Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anzupflanzende Bäume
Zu erhaltende Bäume

Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D — Baudenkmal (§ 3 DSG NRW)
ND — Naturdenkmal - Lindenallee (§ 22 LG NRW)
L — Landschaftsschutzgebiet (§ 21 LG NRW)
LB — Geschützter Landschaftsbestandteil -Vogelschutzgebiet- (§ 23 LG NRW)
Ü — Überschwemmungsgebiet (vorläufig)

Sonstige Festsetzung

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

Sonstige Darstellung

Abgrenzung der unterschiedlichen Art der Nutzung

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 : 500

0 5 10 15 20 25 50 75

Textliche Festsetzungen:

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

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

Innerhalb des festgesetzten „Sonstigen Sondergebietes, Zweckbestimmung: Naturparkzentrum" sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die in unmittelbarem sachlichem Zusammenhang mit der Nutzung eines Naturparkzentrums stehen.
Zu diesen Nutzungen zählen insbesondere:

- o die Wiedereinbetriebnahme des historischen Mühlenzimmers (mit Museumscharakter)
- o der Betrieb einer historischen Bäckerei (mit Demonstration / Erlebnisbäckerei)
- o der Betrieb einer Gastronomie mit Küchenbereich bzw. -zelle, einschließlich Personalräume und sanitärer Anlagen
- o ein Dokumentationszentrum
- o Büro- und Verwaltungsräume für den Mühlenverband Rhein-Erft-Rur e. V.
- o eine Informations-, Ausstellungs- und Veranstaltungsfläche mit Bezug zur Mühle, Wasser, Natur und erneuerbare Energie
- o der Verkauf von, im Naturparkzentrum produzierten, Waren und von Waren, die in unmittelbarem Zusammenhang mit diesen stehen, bis 25 qm Verkaufsfläche
- o eine Fahrradstation
- o ein Informationspunkt /-zentrum für Radfahrer und Wanderer
- o ein Beherbergungsangebot für Wanderer und Radfahrer
- o die Errichtung eines Aufstellungsraumes für die Heizungsanlage
- o ein öffentliches WC
- o ein Getränkelager

Zulässig sind auch Wohnungen soweit sie in unmittelbarem sachlichem Zusammenhang mit einer Nutzung stehen, die im Naturparkzentrum zulässig ist.

In den in der als Grünfläche, Zweckbestimmung: Naturerlebnisraum und Wassererlebnispark, festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich bauliche Nutzungen zulässig, die in unmittelbarem sachlichem Zusammenhang mit einer Nutzung im Naturparkzentrum (s. Pkt. 1.1), Naturerlebnisraum und Wassererlebnispark (s. Pkt. 1.2) stehen. Wohnungen sind ausgeschlossen.

1.2 Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1.2.1 Naturerlebnisraum

Die in den Grünflächen (Zweckbestimmung: Naturerlebnisraum, Wassererlebnispark und Bauerngarten) und Wasserflächen (Zweckbestimmung: Naturerlebnisraum) vorhandenen Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und durch Pflanz- und Pflegemaßnahmen aufzuwerten.

Die als „zu erhaltende Bäume" zeichnerisch festgesetzten Bäume sind insbesondere während der Bauphase nach DIN 18920 ("Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen") zu schützen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

1.2.2 Gehölzfreie Grünflächen

Auf den gehölzfreien Flächen, innerhalb der festgesetzten Grünflächen, sind Nutzungen und bauliche Anlagen (keine Gebäude), einschließlich einer Kleinkläranlage als Pflanzenkläranlage zulässig, die ausschließlich der Darstellung und dem Erleben der im Naturparkzentrum zulässigen Nutzungen (insbesondere den Informationsschwerpunkten Wasser und Gewässer sowie Natur und Landwirtschaft) dienen.

1.3 Wasserfläche
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Ausnahmsweise ist innerhalb der festgesetzten Wasserfläche, Zweckbestimmung: Naturerlebnisraum die Errichtung von zwei Brücken über die „Kleine Erft" (in Verlängerung der bereits vorhandenen Steinbrücke östlich des Gebäudekomplexes der Gymnicher Mühle und ca. 90 m nördlich dieser Brücke) zulässig.

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

1.4.1 Grünfläche G1

Die als Grünflächen G1 bezeichnete und gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zeichnerisch festgesetzte „Fläche für Anpflanzungen" ist flächendeckend und dicht, ausschließlich mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen (Pflanzliste siehe Umweltprüfung) zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.4.2 Grünfläche G2

Die als Grünflächen G2 bezeichnete und gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zeichnerisch festgesetzte „Fläche für Anpflanzungen" ist ausschließlich mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen (Pflanzliste siehe Umweltprüfung) zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.4.3 Grünflächen G3

Die als Grünflächen G3 bezeichneten und gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zeichnerisch festgesetzten „Flächen für die Erhaltung" sind zu sichern. Der Bestand ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

2.1 Ausgleichsfläche A1 - Begrünung Parkplatz

Die als Grünfläche A1 bezeichnete und gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zeichnerisch festgesetzte „Fläche für Anpflanzungen" ist flächendeckend und dicht, ausschließlich mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen (Pflanzliste siehe Umweltprüfung) zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.2 Ausgleichsfläche A2

Die als Grünfläche A2 bezeichnete und gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zeichnerisch festgesetzte „Fläche für Anpflanzungen" ist flächendeckend und dicht, ausschließlich mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen (Pflanzliste siehe Umweltprüfung) zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.3 Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes

Außerhalb des Plangebiets ist den Eingriffen durch die Sonderbaufläche Zweckbestimmung Naturparkzentrum gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB eine geeignete Maßnahme zum Ausgleich mit einer Flächengröße von 28.000 qm in Wertstufe 5 (Laubmischwald) auf einer Teilfläche des Flurstückes 49, Flur 1 in der Gemarkung Gymnich zugeordnet. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3. Bedingte Festsetzung
nach § 9 Abs. 2, Satz 1, Nr. 2 BauGB

Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können

In dem als „Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können", gekennzeichneten Bereich (ehemaliger Gefechts- und Feldflugplatz) sind Änderungen der Nutzung (derzeit brachgefallene Wiesenfläche) oder die Errichtung von baulichen Nutzungen (siehe auch Pkt. 1.2 der textlichen Festsetzungen) erst zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Fläche altlastenfrei bzw. eine Beeinträchtigung der Nutzungen durch Altlasten ausgeschlossen ist.

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

4.1 Bodenbefestigung

Die im Plangebiet als "öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbindung: Parkplatz" und "Fläche für Stellplätze" festgesetzten Parkplätze mit Ausnahme der Rangier- und Fahrbahnfläche sowie neu zu errichtende Bodenbefestigungen (z.B. Plätze und Wegeverbindungen) innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (Ökopflaster oder wassergebundene Decke etc.) auf unversiegeltem Untergrund zu befestigen.

4.2 Begrünung von Stellplätzen

Innerhalb der im Plangebiet als „öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbindung: Parkplatz" festgesetzten Flächen sind für jeden fünften Pkw-Stellplatz mindestens einen Laubbaum und für die Busstellplätze mindestens fünf Laubbäume (Pflanzliste siehe Umweltbericht) in einem mind. 2x2 m großen unversiegelten Pflanzbett zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

5. Kennzeichnungen
gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind

Im gesamten Plangebiet sind humose Böden vorhanden. Bei einer Bebauung sind deshalb ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Zu beachten sind hier die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und die DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalens.

Das Plangebiet liegt im Bereich braunkohlebergbaubedingter Grundwasserbeeinflussung. Der natürliche Grundwasserspiegel steht jedoch im gesamten Plangebiet nahe der Geländeoberfläche an. Bei baulichen Abdichtungsmaßnahmen ist deshalb ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

6. Nachrichtliche Übernahme
gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Das gesamte Plangebiet liegt in der Lärmschutzzone C des Militärflughafens Nörvenich.

7. Hinweise

Im gesamten Plangebiet gibt es Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln. Zur Erstellung einer konkreten Gefahrenanalyse und Abgrenzung eventuell erforderlicher Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen sind im Plangebiet Testdetektionen / Testausgrabungen notwendig. Aus diesem Grund ist vor Beginn jeglicher Erdarbeiten der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW, Rheinland, Außenstelle Köln (Bezirksregierung Köln) zu benachrichtigen.

Im Umfeld der Gymnicher Mühle ist mit dem Vorhandensein von bedeutenden archäologischen Relikten der mittelalterlichen und neuzeitlichen Besiedlung und Nutzung zu rechnen. Aus diesem Grund sind bei der Errichtung der Kleinkläranlage (Pflanzenkläranlage), des Wasser- und Naturerlebniszentrums (östlich der „Kleinen Erft") und des Bauerngartens, Sachstandsermittlungen im Rahmen der Baumaßnahmen (baubegleitende Untersuchungen) durchzuführen. Zur Abstimmung der Vorgehensweise und des Untersuchungsrahmens ist die Außenstelle des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege in 52385 Nideggen, Zehnthofstraße 45, Tel.: 02425/90390 möglichst frühzeitig vor Baubeginn zu beteiligen.
Für das verbleibende Plangebiet wird auf die Meldepflicht gem. § 15 Denkmalschutzgesetz NRW verwiesen.

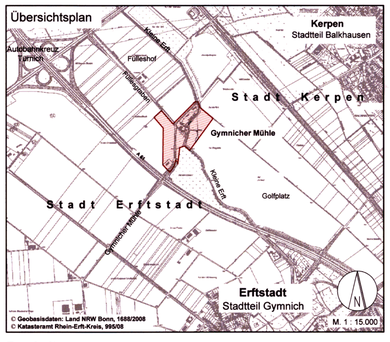
8. Empfehlungen

Im Interesse eines einheitlichen, attraktiven äußeren Erscheinungsbildes des zukünftigen Naturparkzentrums wird empfohlen, die Freiflächen des Sondergebietes, Zweckbestimmung: Naturparkzentrum und die angrenzenden Freiflächen hinsichtlich der Nutzungskonzeption der verwendeten Materialien (u.a. für Bodenbefestigungen, Geländer, Brücken usw.) und der Ausstattung (Möblierung, Hinweiszeichen, Beschilderung, Wegweiser etc.) insbesondere mit der geplanten Bebauung sowie den geplanten Nutzungen des Wassererlebnisparks und des Bauerngartens mit den zuständigen Behörden, insbesondere mit der Stadt Erftstadt, abzustimmen.

Bebauungsplan Nr. 155

Erftstadt - Gymnich
Naturparkzentrum Gymnicher Mühle

Übersichtsplan



Bearbeitung:

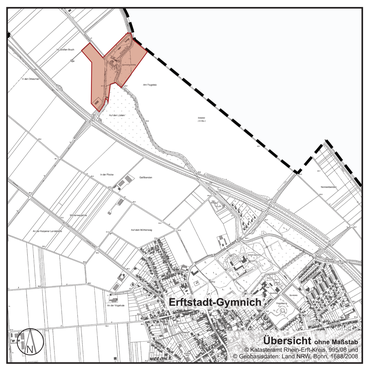
Stadt Erftstadt
Der Bürgermeister
- Umwelt- und Planungsamt -

ERFTSTADT Tür an Tür mit der Natur — Umwelt- und Planungsamt

Erftstadt, den 13.07.2010 — Im Auftrag (Wirtz) Stadtbaudirektor

Bebauungsplan Nr. 155

Erftstadt-Gymnich,
Naturparkzentrum Gymnicher Mühle
Rechtskraft 22.07.2010



Bearbeitung:

Stadt Erftstadt
Umwelt- und Planungsamt

ERFTSTADT Tür an Tür mit der Natur — Umwelt- und Planungsamt