Bebauungsplan Nr. 158 Erftstadt - Konradsheim Frenzenstraße

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA — allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

(0,8) — Geschossflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenze

o — Offene Bauweise

Baugrenze

Firstrichtung

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V — Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich

P — Zweckbestimmung Parkplätze

Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün

Wohnwege

Flächen für die Abfallentsorgung

Zweckbestimmung Standorte für Abfallbehälter

Grünflächen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Private Grünfläche

Sonstige Festsetzungen

GFL 1 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende private Verkehrsflächen (siehe Text)

L_1 — Mit Leitungsrechten zu belastende private Flächen (siehe Text)

Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Ge_{1-5} — Garagen-/Carport-Anlage

Ge / St — Einzelgaragen oder Carports/Stellplatzflächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahme

Grenze der Abrundungssatzung aus dem Jahre 1993

Sonstige Signaturen

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Vorhandene bauliche Anlagen

Gebäude zum Abbruch

Empfohlene Nutzungsabgrenzung öffentlicher Flächen

Empfohlene Grundstücksteilung

5.0 — Maßangaben in Meter

Zaun

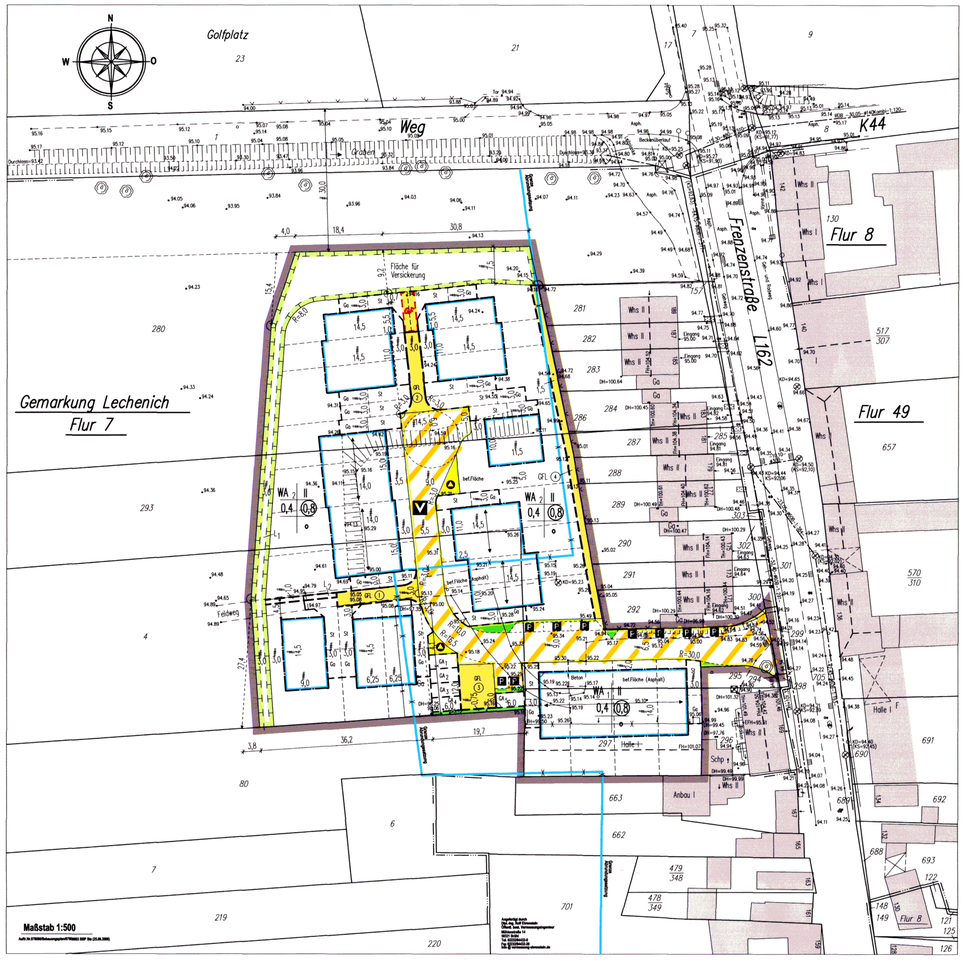
Böschung

• 95.02 — Geländehöhe (NN - Höhe)

Weitere Planzeichen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW), RdErl. des Innenministeriums vom 20.12.1978.

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberschutzgesetzes gerichtlich verfolgt.

Auftr.Nr. 07/0906/Bebauungsplan/Legende03+07/09003 Sta Mi+hbp/03



I Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

werden ausgeschlossen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 22 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 3 sowie § 21 a Abs. 2 BauNVO)

2.1 Die Grundflächen von Stellplätzen, Carports und Garagen sowie anteilig entsprechender Gemeinschaftsanlagen außerhalb des Baugrundstückes sind auf die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung anrechenbar.

2.2 Für die jeweiligen Wohngebäude wird

- die maximale Firsthöhe (oberste Begrenzung der Dachhaut) auf 11,5 m über Geländehöhe,

festgesetzt (§ 9 Abs. 3 BauGB).

Bei Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung sind First-, Trauf- (konstruktiver Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand) und Sockelhöhen (Übertante Fertigfußboden im Erdgeschoss) der Doppelhaushälften bzw. der Hauszeilen in gleicher Höhe auszubilden.

Als Geländehöhe ist der mittlere Höhenwert der im Bereich der zugehörigen (überbaubaren Grundstücksfläche angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (im Scheitel) maßgeblich. Für Doppelhäuser und Hausgruppen sind diese Höhen demnach jeweils einheitlich anzunehmen.

3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Treppenvorbauten, Balkone und deren Konstruktionsteile bis zu 1,5 m sowie durch Erker bis zu 0,7 m überschritten werden.

4 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

4.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen sowie den hierfür festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB).

4.2 In den Bereichen außerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen sind nur

- Gartenhäuser bis zu einer Grundfläche von maximal 7,5 m² sowie
- Nebenanlagen, die der Müllentsorgung und der Ver- und Entsorgung des Baugrundgebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Niederschlagswasser oder Abwasser dienen, zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO).

4.3 Die Garagen Ge $_{1-5}$ und Ge $_{St}$ werden dem Allgemeinen Wohngebieten WA $_{1-2}$ zugeordnet (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB).

5 Gestaltung und Begrünung (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

5.1 Im Vorgartenbereich sind Einfriedungen nicht gestattet. Im Übrigen sind nur Einfriedungen aus Maschendraht-, Stahlgitter- oder Holzzaun oder Laubhecken mit heimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m über Geländehöhe (siehe 2.2) zulässig. Im Terrassenbereich sind Sichtschutz-Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m bezogen auf die Geländehöhe (siehe 2.2) über einer Gesamtlänge von 4,0 m zulässig.

5.2 Befestigte Vorgarten- und Gartenflächen einschließlich Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag und wasseraufnahmefähigem Unterbau auszuführen.

6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 1 a BauGB)

6.1 Zur landschaftlichen Einbindung des Plangebietes ist im westlichen und nördlichen Randbereich ein ca. 2 bis 3 m breiter Gehölzbestand (Strauch-/Baumhecke) vorzusehen. Auf dem nördlichen Teilstück der Grünfläche ist ansonsten eine verdichtete Gehölzpflanzung zu vermeiden. Hier erfolgt die Anlage eines Versickerungsbeckens. Das Versickerungsbecken ist nach Maßgabe der wasserwirtschaftlichen Ausbauplanung als extensive Wiesenfläche herzustellen.

Baum- und Strauchpflanzungen sind grundsätzlich nur in den Randbereichen zugelassen. Bei der Pflanzenauswahl werden ausschließlich heimische

Baum- und Straucharten verwendet. Die zu verwendenden Gehölze sind den Gehölzlisten A und B im Anhang des Umweltberichtes / Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu entnehmen. Die Gehölzpflanzungen sind zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Pro m² ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen. Bei der Pflanzung sind die aufgeführten vorhandener Leitungen sowie straßenverkehrliche Belange zu berücksichtigen.

6.2 Entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB beträgt der Mindestumfang der externen Ausgleichsfläche ca. 810 m². Aus funktionaler Sicht und unter Berücksichtigung des Landschaftsraumes wird entlang des Rotbaches auf den Flurstücken 120, 140 und 154 der Flur 8 und dem Flurstück 67 der Flur 7, auf einer Fläche von ca. 2.500 m² ein naturnaher Uferrandstreifen entwickelt. Im Rahmen der Kompensation wird dazu ein 500 m langer und 5 m breiter Uferrandstreifen ungefär mit Hilfe mit standortheimischen Baum- und Strauchartenbepflanzt. Die verbleibende Fläche kann sich durch Sukzession naturnah entwickeln. Die zu verwendenden Gehölze sind den Gehölzlisten A und B im Anhang des Umweltberichtes / Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu entnehmen. Die Gehölzpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Pro m² ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen.

7 Sonstige Festsetzungen

7.1 Die innerhalb des Bebauungsplanes mit Rechten zur Belastung festgesetzten Flächen werden wie folgt belastet:

GFL $_1$ — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die jeweiligen Anlieger
Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

GFL $_2$ — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die jeweiligen Anlieger
Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

GFL $_3$ — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die jeweiligen Anlieger
Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

GFL $_4$ — Geh- und nicht motorisiertes Fahrrecht für die Allgemeinheit
Leitungsrecht zugunsten der westlichen Anlieger

L_1 — Leitungsrecht zugunsten der Anlieger.
L_2 — Leitungsrecht zugunsten der Anlieger.

7.2 Die Grundstücke mit benachbarten Garagenzufahrten sind so zu überfahrstrecken der Zufahrten zugunsten des jeweiligen Nachbarn grundbuchrechtlich zu belasten.

7.3 Das Entwässerungskonzept sieht eine zentrale Versickerungsfläche der Niederschlagswässer mit ca. 250 m² vor.

Die folgenden Eintragungen entsprechen den Ergänzungen nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) durch Ratsbeschluss vom 19.06.2008:

Ergänzung unter I (Textliche Festsetzungen) Pkt. 7.1 (Sonstige Festsetzungen) zwischen GFL$_4$ und L$_1$:

GF — Geh- und Fahrrecht zugunsten des Entsorgungsträgers der Versickerungsfläche

Ergänzung unter II (Hinweise) nach Pkt. 5:

6 Untergeordnete Bauteile oder Aufbauten
Bei der Errichtung von Gebäudeteilen, sonstigen baulichen Anlagen, untergeordneter Bauteile oder Aufbauten, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund überseigen ist eine erneute Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung durchzuführen.

7 Einbau von Recyclingbaustoffen
Wegen der Lage in der geplanten Wasserschutzzone IIIA der Wassergewinnungsanlage Dirmerzheim ist vor dem Einbau von Recyclingbaustoffen eine Genehmigung bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises einzuholen.

II Hinweise

1 Kampfmittelräumdienst

Die Auswertung der dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf zur Verfügung stehenden Luftbilder ergeben im Umfeld Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln.

Da sich jedoch im unmittelbaren Bereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben, bestehen aus Sicht des KBD keine Bedenken gegen die Durchführung der in Rede stehenden Maßnahmen.

Eine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln kann gleichwohl nicht gewährt werden.

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Aushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

Sollten in dem in Rede Stehenden Bereich Erdgebeiten mit erhöhlicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefendetektion empfohlen. Zwecks Abstimmung der Vorgehensweise steht der KBD zur Verfügung.

2 Grundwasser

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW weist darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich braunkohlenbedingter, grossflächiger Grundwasserbeeinflussung liegt.

3 Meldepflicht von Bodendenkmälern

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW - Verhalten und Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern - wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4 Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Dirmerzheim.

5 Niederschlagswasser

Die Versickerung fördernde Maßnahmen, z.B. die Sammlung und Zwischenspeicherung der Niederschlagswasser zur Nutzung z.B. zur Freiantgen- bzw. Gartenbewässerung sind zugelassen. Die alternative Niederschlagswasserentsorgung (z.B. Versickerung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises.

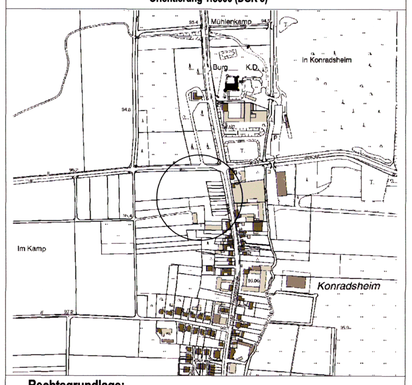
Maßstab: 1:500

0 5 10 15 20 25 m

Gemarkung: Lechenich

Flur : 7

Orientierung 1:5000 (DGK 5)



Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2006 (GV. NRW. S. 708).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW.S. 666), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380).

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Erftstadt

vom ..... 18.12.2007 ..... **aufgestellt worden.**

Erftstadt, den ..... 01.07.2008 .....

Der Bürgermeister

(Bösche)

Dieser Plan ist gemäß § 3 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Erftstadt

vom ..... 01.04.2008 ..... **zur Auslegung beschlossen worden.**

Erftstadt, den ..... 01.07.2008 .....

Der Bürgermeister

(Bösche)

Dieser Plan hat gemäß § 3 BauGB in der Zeit vom 24.04.2008 **bis** 23.05.2008 **öffentlich ausgelegen.**

Erftstadt, den ..... 01.07.2008 .....

Der Bürgermeister

(Bösche)

Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Erftstadt am 19.06.2008 **als Satzung beschlossen worden.**

Erftstadt, den ..... 01.07.2008 .....

Der Bürgermeister

(Bösche)

Die Bekanntmachung gem. § 10 BauGB über den Satzungsbeschluss ist

am ..... 04.11.2009 ..... **erfolgt.**

Erftstadt, den ..... 04.11.2009 .....

Der Bürgermeister

(Bösche)
(Dr. Rips)

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein. (Stand 2008)

Dipl.-Ing. Rolf Ehrenstein
Öffentl. bestl. Vermessungsingenieur
Mühlenstraße 14
50321 Brühl
Tel. 02232/946822
Fax 02232/946823
info @ vermessung-ehrenstein.de

Brühl, den ..... 25.03.2008 .....

(Ehrenstein, ÖbVI)
(Planverfasser)

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 Infomationszwecken 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

Bebauungsplan Nr. 158

Erftstadt-Konradsheim, Frenzenstraße

Rechtskraft 04.11.2009

Übersicht ohne Maßstab

© Kataster- und Vermessungsverwaltung des Rhein-Erft-Kreis, 950/09 und © Geobasisdaten: Land NRW, Bonn, 1998/2008

Bearbeitung:

Stadt Erftstadt
Umwelt- und Planungsamt

ERFTSTADT
Tür an Tür mit der Natur
Umwelt- und Planungsamt