

Bebauungsplan Nr. 171 Ertfstadt - Friesheim, Borrer Straße Süd

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 (Planzeichnerverordnung 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 ein Ausschnitt der Katasterfurkarte des Rhein-Erft-Kreises (Stand April 2013). Die Darstellung entspricht dem Koordinatensystem UTM/ETRS 89

Verfahren:

Der Rat der Stadt hat gemäß § 2 BauGB durch Beschluss vom 10.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 171 beschlossen.
Ertfstadt, den 10.12.2013
Im Auftrag
.....
(Wirtz)
Stadtbauamt

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.07.2013 bis 30.09.2013
Ertfstadt, den 17.12.2013
Der Bürgermeister
.....
(Emer)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung erfolgte am 09.01.2013
Ertfstadt, den 17.12.2013
Der Bürgermeister
.....
(Emer)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung erfolgte am 09.01.2013
Ertfstadt, den 17.12.2013
Der Bürgermeister
.....
(Emer)

Dieser Plan ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Ertfstadt vom Rat am 10.12.2013 zur Offenlegung beschlossen worden.
Ertfstadt, den 17.12.2013
Der Bürgermeister
.....
(Emer)

Die öffentliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist am 22.01.2013 erfolgt.
Ertfstadt, den 23.01.2013
Der Bürgermeister
.....
(Emer)

Dieser Plan hat mit der Begründung und den wesentlichen zu diesem Zeitpunkt bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.02.2013 bis 02.03.2013 öffentlich ausgelegt.
Ertfstadt, den 23.01.2013
Der Bürgermeister
.....
(Emer)

Der Beschluss des Rates über die in der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Stellungnahmen erfolgte am 08.05.2013
Ertfstadt, den 23.01.2013
Der Bürgermeister
.....
(Emer)

Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Ertfstadt am 08.05.2013 als Satzung beschlossen worden.
Ertfstadt, den 23.01.2013
Der Bürgermeister
.....
(Emer)

Die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB ist am 06.05.2014 erfolgt.
Ertfstadt, den 08.05.2014
Der Bürgermeister
.....
(Emer)

Ergänzung nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplans Nr. 171, Ertfstadt-Friesheim, Borrer Straße Süd
Ratsbeschluss vom 08.04.2014
Ertfstadt, den 08.05.2014
Der Bürgermeister
.....
(Emer)

Ergänzung nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplans Nr. 171, Ertfstadt-Friesheim, Borrer Straße Süd
Ratsbeschluss vom 08.04.2014
Ertfstadt, den 08.05.2014
Der Bürgermeister
.....
(Emer)

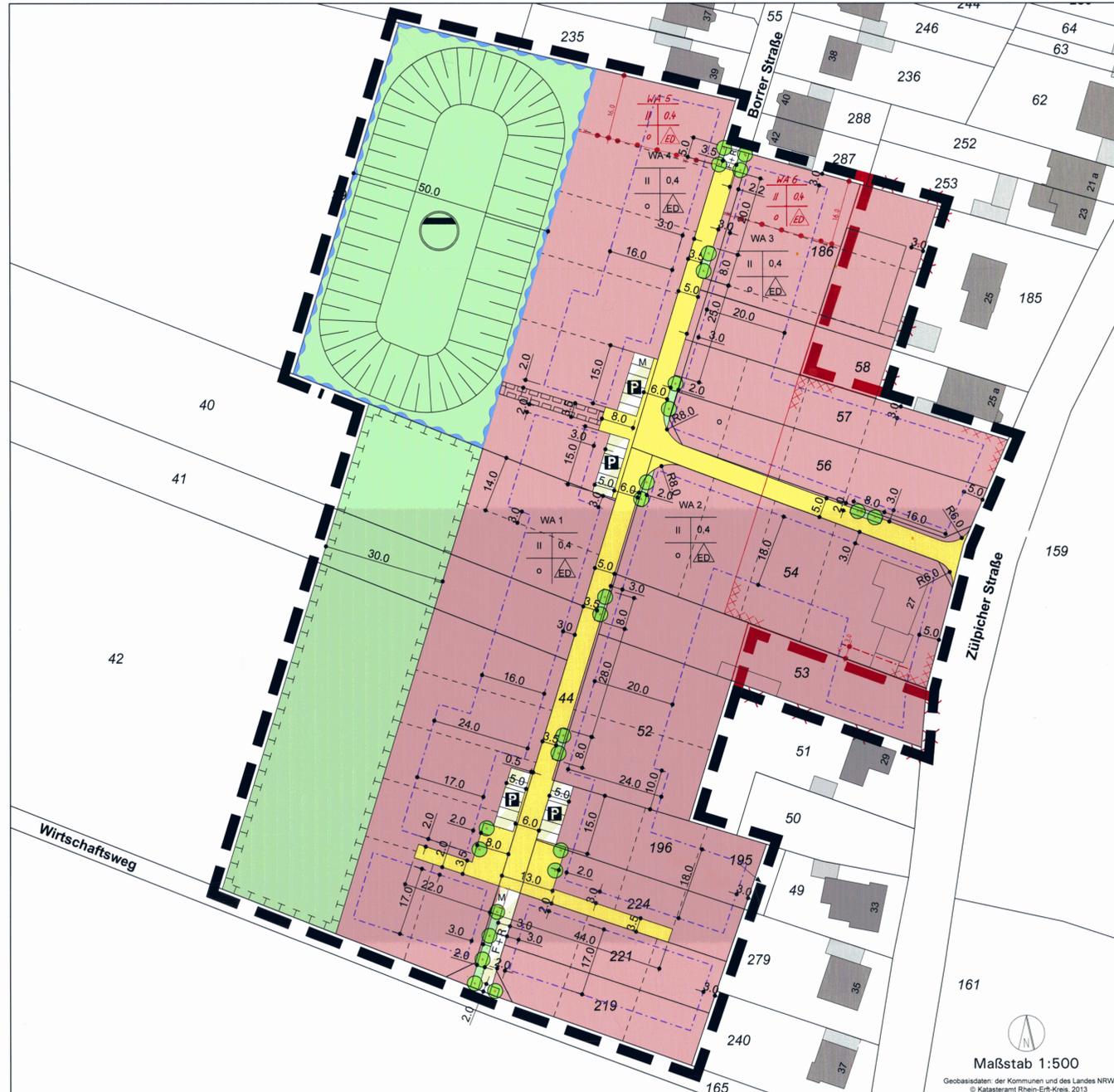
Ergänzung nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplans Nr. 171, Ertfstadt-Friesheim, Borrer Straße Süd
Ratsbeschluss vom 08.04.2014
Ertfstadt, den 08.05.2014
Der Bürgermeister
.....
(Emer)

Ergänzung nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplans Nr. 171, Ertfstadt-Friesheim, Borrer Straße Süd
Ratsbeschluss vom 08.04.2014
Ertfstadt, den 08.05.2014
Der Bürgermeister
.....
(Emer)

Ergänzung nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplans Nr. 171, Ertfstadt-Friesheim, Borrer Straße Süd
Ratsbeschluss vom 08.04.2014
Ertfstadt, den 08.05.2014
Der Bürgermeister
.....
(Emer)

Ergänzung nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplans Nr. 171, Ertfstadt-Friesheim, Borrer Straße Süd
Ratsbeschluss vom 08.04.2014
Ertfstadt, den 08.05.2014
Der Bürgermeister
.....
(Emer)

Ergänzung nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplans Nr. 171, Ertfstadt-Friesheim, Borrer Straße Süd
Ratsbeschluss vom 08.04.2014
Ertfstadt, den 08.05.2014
Der Bürgermeister
.....
(Emer)



Legende:

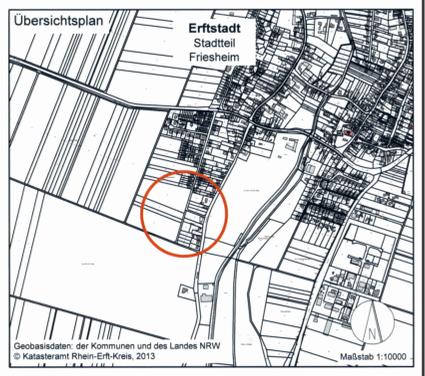
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - II zulässige Anzahl der Vollgeschosse
- Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - o Offene Bauweise
 - Baugrenze
 - △ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - Öffentliche Verkehrsfläche Zweckbestimmung: Parkfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 - M Standort zur Aufstellung von Müllcontainern
 - Beleggrün
 - Standort für Straßenbäume
- Flächen, die mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Ertfstadt zu belastende Fläche
- Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**
 - Flächen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Fläche zur Anlage von Versickerungsbecken
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Für Auskünfte zu aktuellen Bauplanungsrecht und zur Einsichtnahme in die Original-Bebauungspläne steht das Umwelt- und Planungsamt der Stadt Ertfstadt zur Verfügung.
Verbindliche Auskünfte im Rahmen eines formellen Bauantrages oder einer Bauvoranfrage erteilt das Bauordnungsamt der Stadt Ertfstadt.

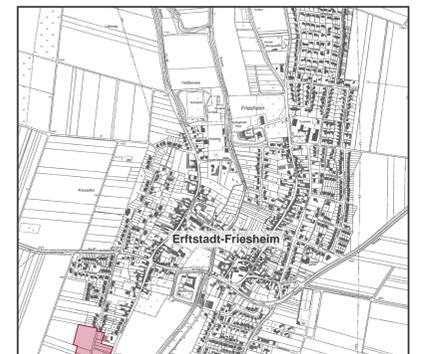
Hinweise:
Der hier dargestellte Bebauungsplan ist eine digitalisierte Fassung des Original-Bebauungsplanes und dient ausschließlich zu Informationszwecken und begründet keinen Rechtsanspruch! Abhängig von der verbindlichen Ausfertigung ist der Original-Bebauungsplan der Stadt Ertfstadt - nur diese Darstellung 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 Gestaltungsbestimmungen 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, Maßhaltigkeit und Genauigkeit der hier dargestellten digitalisierten Fassung des Original-Bebauungsplanes wird nicht übernommen!



Bebauungsplan Nr. 171 Ertfstadt - Friesheim Borrer Straße Süd



Bebauungsplan Nr. 171 Ertfstadt-Friesheim Borrer Straße Süd



Bearbeitung:
Stadt Ertfstadt
Der Bürgermeister
- Umwelt- und Planungsamt -
Im Auftrag
.....
(Wirtz)
Stadtbauamt
Ertfstadt, den 08.05.2014

Bearbeitung:
Stadt Ertfstadt
Umwelt- und Planungsamt
ERFTSTADT
Umwelt- und Planungsamt
Im Auftrag
.....
(Wirtz)
Stadtbauamt
Ertfstadt, den 08.05.2014

Textliche Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind:
• Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
• Nr. 4 Gartenbetriebe,
• Nr. 5 Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

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

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die Gebäudehöhe (oberste Begrenzung der Dachhaut) wird auf mindestens 7,00 m und höchstens 8,60 m festgesetzt.
Die maximale Gebäudehöhe (oberste Begrenzung der Dachhaut) wird in der WA 1 bis WA 4 auf mindestens 7,00 m und höchstens 8,60 m festgesetzt.
Die maximale Gebäudehöhe (oberste Begrenzung der Dachhaut) wird in der WA 5, WA 6 und WA 7 auf 1,00 m sowie in den WA 8, WA 9 und WA 10 auf 0,50 m über der Bezugsfläche festgesetzt.
Andere der Übersicht unter Punkt 2.1 Interne Auswahlfestsetzungen.

2.1 Flächen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

2.1.1 Flächen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft
Die Ausgleichsflächen (oberste Begrenzung der Dachhaut) wird in der WA 1 bis WA 4 auf mindestens 120 m² und in der WA 5 bis WA 10 auf mindestens 200 m² festgesetzt. Die Ausgleichsflächen sind als Grünflächen zu bezeichnen. Die Ausgleichsflächen sind als Grünflächen zu bezeichnen. Die Ausgleichsflächen sind als Grünflächen zu bezeichnen.
Die Ausgleichsflächen sind als Grünflächen zu bezeichnen. Die Ausgleichsflächen sind als Grünflächen zu bezeichnen. Die Ausgleichsflächen sind als Grünflächen zu bezeichnen.

2.2 Externe Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen sind als Grünflächen zu bezeichnen. Die Ausgleichsflächen sind als Grünflächen zu bezeichnen. Die Ausgleichsflächen sind als Grünflächen zu bezeichnen.

2.3 Besondere Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz

Für den Verlust von potenziellen Nist- und Ruhestätten besonders geschützter Arten sind als vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme nach § 44 (5) BNatSchG im Bereich der Grünflächen in der Robbaweg (Gemarkung Friesheim, Flur 6, Flurstücke 161 und 217).

folgende künstliche Nisthilfen an geeignete Standorte zu installieren:
- 2 Nistkästen für Eule
- 4 Halbhöhlenkästen und 4 Mienenkästen und
- 3 Fledermauskästen
Diese müssen den Tieren vor der Baufeldräumung bzw. dem Verlust der bisherigen Ruhe- und Niststätten zur Verfügung stehen. Die Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

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

3.1 Dachform

Flach- und Pultdächer sind bei eingeschossig ausgeführten Gebäuden nur in Verbindung mit einem über dem Erdgeschoss liegenden zurückgesetzten Dachgeschoss zulässig. Ein zurückgesetztes Dachgeschoss muss an mindestens drei Seiten um mindestens 1 m von der Außenwand des Erdgeschosses zurückspringen.

3.2 Dachneigungen

Es sind naturrote, braune oder graue Dachneigungen in nichtglänzender Ausführung sowie Dachbegrenzungen durch Befestigung zulässig. Die Errichtung von Solaranlagen bzw. Solarzellen ist darüber hinaus grundsätzlich zulässig.

3.3 Gestaltung der Haus- und Vorgärten

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. In den Vorgärten (siehe Skizzen) sind Arbeits- und Lagerflächen unzulässig. Standplätze für Abfallbehälter in den Vorgärten sind nur zulässig, wenn sie zum Sichtschutz durch mit Rank-, Soling- oder Kletterpflanzen bewachsenen Einhausungen (z.B. Pergolen, Hitztergüste etc.) oder durch Laubhecken zu den Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken abgegrenzt werden.

3.4 Skizzen

Grundstück Eckgrundstück

Dabei sind die Maschendraht- oder Stahlgitterzäune auf den Privatgrundstücken in einem Abstand von mindestens 0,5 m von der Grundstücksgrenze zu setzen, die heckentartige Befestigung ist in dem verbleibenden Zwischenraum zu öffnen.

Eine heckentartige Befestigung aus heimischen Gehölzen (siehe Pflanzliste) ist als Einfriedung bis zu einer Höhe von max. 1,60 m über der Oberkante der angrenzenden ausgebauten Verkehrsfläche im Scheitel zulässig. Im Bereich von Terrassen ist entlang öffentlicher Verkehrsflächen sowie entlang von Beleggrün auf einer Länge von bis zu 6 m und einer Höhe von bis zu 2 m ein massiver Sichtschutz in einem Abstand von mindestens 0,5 m von der Grundstücksgrenze nur in Verbindung mit einer in dem verbleibenden Zwischenraum gepflanzten, mindestens gleich hohen Hecke aus heimischen Gehölzen zulässig.

Einfriedungen innerhalb oder entlang der Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Gehölzen können als Maschendraht- oder Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 1,40 m ohne begleitende Hecke ausgeführt werden. Entlang der Grundstücksgrenzen zum südlich des Plangebiets verlaufenden Wirtschaftsweg ist eine mindestens 1,40 m hohe Hecke aus heimischen Gehölzen anzupflanzen. Die Einfriedung des Versickerungsbeckens ist nach außen durch einen mindestens 3 m breiten Pflanzstreifen aus heimischen Gehölzen einzuräumen.

3.7 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen müssen seitlich zu öffentlichen Verkehrsflächen und Wirtschaftswegen einen Grenzabstand von mindestens 1 m einhalten. Der Zwischenraum zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und diesen baulichen Anlagen ist mit heimischen Gehölzen (siehe Pflanzliste) dicht oder heckentartig zu bepflanzen.

3.8 Straßenbäume und Verkehrsbeleggrün

Die Standorte von festgesetzten Straßenbäumen sowie deren Beleggrünflächen können bei Bedarf um bis zu 3,00 m parallel zu den Erschließungsstraßen verschoben werden.

4. Hinweise

Bauliche Einfriedungen ab 1 m Höhe sind baueingriffspflichtig. Die öffentlichen Verkehrsflächen mit Breiten von 5 m sowie der nördliche Teil Nord-Süd-Erschließungsstraße werden nicht durch Müllfahrzeuge befahren. Die Müllcontainer aus den betroffenen Teilen des Plangebiets müssen an den Abfuhrtagen von den Bewohnern zu den für die Aufstellung von Müllcontainern festgesetzten Standorten gebracht werden. Beim Auftragen archaischer Bodenründe oder Befunde ist die Untere Denkmalbehörde (Stadt Ertfstadt, Bauordnungsamt, Holzdam 10, 50374 Ertfstadt, 02235409-336) oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Nideggen, Zehnhof 45, 52385 Nideggen, Tel. 0242590390) zu informieren.

Werden im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung z.B. Rammarbeiten, Pfahlfundamente, Verarbeiten oder vergleichbare Arbeiten durchgeführt, wird eine Tiefenmessung zur 'Kampfmittelüberprüfung' empfohlen (siehe auch Anlage zur Begründung - Merkblatt für das Einbringen von 'Sonderbohrungen'). Zur Durchführung der Tiefenmessung ist der Kampfmittelbegehrdienst NRW - Rheinland (KBD) (Außenstelle Köln, Gardstraße 7, 50968 Köln unter Angabe des Aktenzeichens: 222-5-536202-14113 (Kis Ertre) zu kontaktieren.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN - Normen) können bei der Stadt Ertfstadt im Rathaus, Holzdam 10 (Planungs- und Umweltamt 3. Etage, Raum 325) eingesehen werden.

5. Empfehlungen

Aus ökologischen Gründen wird empfohlen:
• die unbelasteten Dachflächenwasser zur Garten- bzw. Grünanlagenbewässerung zu verwenden;
• die Dächer unter 20° Dachneigung extensiv zu begrünen;
• nur heimische Arten (Pflanzliste siehe Ökologischer Fachbeitrag als Anlage zu der Begründung) zu pflanzen und auf das Pflanzen von Nadelbäumen mit Ausnahme der Gem.
• Kiefer (Pinus silvestris) und der Erle (Alnus bacata) zu verzichten und
• Solar Kollektoren zur Warmwasserbereitung und Solarzellen zur Stromerzeugung einzusetzen.