Bebauungsplan Nr. 165 Erftstadt - Bliesheim, Lange Heide

Rechtsgrundlagen:

- 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 (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
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN - Normen) können bei der Stadt Erftstadt im Rathaus, Holzdamm 10 (Umwelt- und Planungsamt, 3. Etage, Raum 325) eingesehen werden.

Plangrundlage:

Die vorliegende Plangrundlage ist ein Ausschnitt der Katasterflurkarte des Rhein-Erft-Kreises mit Stand vom April 2015.
Die Darstellung entspricht dem Koordinatensystem ETRS89 - UTM 32N.

Erftstadt, den 02.05.2016 Im Auftrag
gez. Seyfried
(Seyfried)
Leitung
Umwelt- und Planungsamt

Verfahren:

Der Rat der Stadt hat gemäß § 2 BauGB durch Beschluss vom ...02.10.2012... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165 beschlossen.

Erftstadt, den 02.05.2016 Der Bürgermeister
gez. Erner
(Erner)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ...05.11.2012... bis ...03.12.2012... .

Erftstadt, den 02.05.2016 Der Bürgermeister
gez. Erner
(Erner)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Öffentlichen Versammlung erfolgte am ...05.02.2014... .

Erftstadt, den 02.05.2016 Der Bürgermeister
gez. Erner
(Erner)

Dieser Plan ist gemäß § 3 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Erftstadt vom 23.06.2015 zur Offenlegung beschlossen worden.

Erftstadt, den 02.05.2016 Der Bürgermeister
gez. Erner
(Erner)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses gemäß § 3 BauGB ist am ...06.07.2015... erfolgt.

Erftstadt, den 02.05.2016 Der Bürgermeister
gez. Erner
(Erner)

Dieser Plan hat mit der Begründung und den wesentlichen zu diesem Zeitpunkt bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...15.07.2015... bis ...21.08.2015... öffentlich ausgelegen.

Erftstadt, den 02.05.2016 Der Bürgermeister
gez. Erner
(Erner)

Der Beschluss des Rates über die in der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Stellungnahmen erfolgte am...27.04.2016... .

Erftstadt, den 02.05.2016 Der Bürgermeister
gez. Erner
(Erner)

Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Erftstadt am ...27.04.2016... als Satzung beschlossen worden.

Erftstadt, den 02.05.2016 Der Bürgermeister
gez. Erner
(Erner)

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

Erftstadt, den 02.05.2016 Der Bürgermeister
gez. Erner
(Erner)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB ist am 24.05.2016 erfolgt.

Erftstadt, den 25.05.2016 Der Bürgermeister
gez. Erner
(Erner)



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 NW wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO NW ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten
- Nr. 1. Betriebe des Beherberungsgewerbes,
- Nr. 4. Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5. Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

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

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die Firsthöhe (Oberste Begrenzung der Dachhaut) wird
- bei einer festgesetzten eingeschossigen Bebauung auf mindestens 7,00m und maximal 9,00m und
- bei einer festgesetzten zwingend zweigeschossigen Bebauung auf mindestens 9,50m und maximal 10,50m festgesetzt.
- bei einer festgesetzten dreigeschossigen Bebauung auf maximal 10,50 m festgesetzt.

Die maximale Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschossfußboden) wird für das gesamte Plangebiet auf 0,50m festgesetzt.
Bei der nicht zwingend festgesetzten zweigeschossigen Bebauung wird die Traufhöhe auf mindestens 4,75m festgesetzt. Maßgebend für die Ermittlung der Traufhöhe ist der konstruktive Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand.

Als Geländeoberfläche wird die unmittelbar an das Grundstück angrenzende ausgebaute öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt; dies gilt als Bezugshöhe für die festgesetzten Sockel-, First- und Traufhöhen. Es ist der mittlere Höhenwert der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche maßgebend. Bei einer Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung sind die First-, Trauf- und Sockelhöhen der Doppelhaushälften bzw. der Hauszeile in gleicher Höhe auszubilden.

1.2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die unter § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht mehr als 25% überschritten werden.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 3,00m Tiefe bei einer max. Baukörperlänge von 6,00m ist für den Anbau von Wintergärten zulässig, wenn der Wintergarten überwiegend als Glasbaukörper errichtet wird, und vom Hauptbaukörper thermisch getrennt ist sowie der passiven Nutzung der Sonnenenergie dient.

1.4 Fläche für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
~~Garagen gem. § 12 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carports) dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür festgesetzten Flächen errichtet werden. Garagen und Carports sind in einem Mindestabstand von 5m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.~~
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Garagen gem. § 12 BauNVO und überdachte Stellplätze sind an Grundstücksgrenzen, die unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung grenzen nur in einem Abstand von mind. 1m zur Grundstücksgrenze zulässig; der 1m breite Streifen ist mit einer dichten Bepflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen (Hainbuche, Liguster, Weißdorn, Heckenrose) zu versehen.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist nur jeweils eine Wohnung pro Einzelhaus bzw. pro Doppelhaushälfte zulässig.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Zahl der zulässigen Wohnungen pro Einzelhaus auf max. 2 Wohnungen begrenzt. Pro Doppelhaushälfte beträgt die Zahl der zulässigen Wohnungen max. eine Wohnung.

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

2.1 Ausgleichsflächen

Die als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" mit der Zweckbestimmung "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gekennzeichneten Bereiche sind als interne Ausgleichsflächen und Ortsrandeingrünung flächendeckend mit einer Rasenmischung einzusäen und im Pflanzabstand 1m x 1m mit Einzelbäumen und stufig aufgebauten Strauchgruppen gemäß Pflanzliste A des Umweltberichtes dicht zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Auf der "Fläche für Extensiv-Acker" ist eine Fläche mit der Zielrichtung „Förderung von Ackerwildkräutern und der Feldvogelfauna" zu entwickeln. Diese Maßnahme dient gleichzeitig als artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme gem. §44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für den Verlust von Nist- und Ruhestätten von Feldvogelarten.

2.2 Eingrünung der Versickerungsmulde
Die Versickerungsmulde ist ringsum mit Ausnahme der Zufahrten mit heimischen und standortgerechten Gehölzen im Pflanzabstand 1m x 1m gemäß der Pflanzliste B des Umweltberichtes in einer Breite von mindestens 5 m dicht einzugrünen. Die Anpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.3 Straßenbäume
Auf den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten sind kleinkronige Laubbäume (Pflanzliste C siehe „Umweltbericht' als Anlage zu der Begründung) in ein mind. 2m x 2m großes Pflanzbeet zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sofern eine Verschiebung der Baumstandorte im Rahmen der Straßenplanung unumgänglich ist, ist dies um max. 2m zulässig.

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

3.1 Dachform
Im Plangebiet sind Pult- und Flachdächer nur in Verbindung mit einem Staffelgeschoss zulässig.

3.2 Dacheindeckungen
Als Dacheindeckung sind nur braunrote, braune und anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine, Gründächer oder graue Metalldächer zulässig (nicht glänzend).
Bei der Errichtung von Solarkollektoren bzw. Solarzellen sind Abweichungen zulässig, ebenso bei Pultdächern mit weniger als 20° Dachneigung.

3.3 Gestaltung der Doppelhäuser und Hausgruppen
Bei einer Doppelhaus- oder Hausgruppenbebauung sind die Doppelhaushälften oder die Gebäude in den Hausgruppen hinsichtlich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie der Farbgebung, der Dachform, -neigung und der Proportionen der Wandöffnungen einheitlich zu gestalten.

3.4 Gestaltung der Haus- und Vorgärten
Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten, sofern sie nicht für notwendige Garagen, Stellplätze und Zufahrten benötigt wird.
In den Vorgärten sind Arbeits- und Lagerflächen unzulässig. Standplätze für Abfallbehälter in den Vorgärten sind nur zulässig, wenn sie zum Sichtschutz mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen bewachsenen Einhausungen (z.B. Pergolen, Holzzäune, Klettergerüste etc.) oder durch Laubhecken zu den Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken abgeschirmt werden.

3.5 Bodenbefestigungen
Bodenbefestigungen sind auf die Flächen zu beschränken, die für die Bebauung, Platz- und Wegebefestigungen unbedingt notwendig sind. Private Bodenbefestigungen wie Hauseingänge, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten dürfen nicht asphaltiert oder betoniert werden, sondern sind mit Hilfe von wasserdurchlässigen Materialien wie breitfugigem Pflaster, Ökopflaster oder Rasengittersteinen etc. auf unverseigeltem Untergrund zu befestigen. Die öffentlichen Stellplätze sowie die Rad- und Fußwege sind ebenfalls teildurchlässig zu befestigen.

3.6 Einfriedungen
Einfriedungen entlang von festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Hecke oder heckenartige Bepflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von max. 1,40m über der Oberkante der angrenzenden ausgebauten Verkehrsfläche im Scheitel zulässig. Maschendraht- oder Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 1,40m über der Oberkante der angrenzenden ausgebauten Verkehrsfläche im Scheitel sind nur in Verbindung mit einer mindestens gleich hohen Hecke sowie nur von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gesehen hinter dieser zulässig.

4. Hinweise
Der Bebauungsplan liegt nach der in Aufstellung befindlichen Verordnung (Stand 13.07.1958) zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Erftstadt - Dirmerzheim in der Wasserschutzzone III B.

Wegen der Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone III B (Wassergewinnungsanlage Dirmerzheim) ist vor dem Einbau von Recyclingbaustoffen eine Genehmigung bei der „Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises" zu beantragen.

Das Plangebiet liegt außerdem im Bereich braunkohlebergbaubedingter Grundwasserbeeinflussung.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Werden im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten durchgeführt, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen (siehe auch Anlage zur Begründung „Merkblatt für das Einbringen von 'Sondierbohrungen'"). Bei der Anmeldung zur Sicherheitsdetektion ist das Aktenzeichen: 22.5-3-5362(20-226/12)' anzugeben.

Zur Vermeidung von Überflutungsschäden bei Katastrophenregen sollte die OKF (Oberkante Fußboden) der Gebäude generell über der Rückstauebene = Straßenoberkante liegen.

5. Empfehlungen
Aus ökologischen Gründen wird empfohlen,
- die unbelasteten Dachflächenwässer 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 Nadelhölzern mit Ausnahme der Gem. Kiefer (Pinus silvestris) und der Eibe (Taxus baccata) zu verzichten und
- Solarkollektoren zur Warmwasseraufbereitung und Solarzellen zur Stromerzeugung einzusetzen.

§13 BauGB — **Änderung der textlichen Festsetzungen unter Punkt Nr. 1.4 (Flächen für Nebenanlagen und Garagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Legende:

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

WA	Allgemeines Wohngebiet
WR	Reines Wohngebiet

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

0,4	Grundflächenzahl z. B.
I	zulässige Anzahl der Vollgeschosse z. B.
II	zwingend festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse
0,7	Geschossflächenzahl z. B.
23/28°	Dachneigung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o	Offene Bauweise
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
DH	Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
	Baugrenze

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

	Öffentliche Verkehrsfläche
R+F	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg
W	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (Müllsammelplatz)

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Trafo-Station

Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Fläche für die Einrichtung einer Versickerungsanlage

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Öffentliche Grünfläche
	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

	Anzupflanzende Bäume
1	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
2	Fläche für Extensiv-Acker

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
GFL 1	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger
GFL 2	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Eigentümer des Flurstücks 805, Flur 6, Gemarkung Bliesheim
GA	Flächen für Garagen

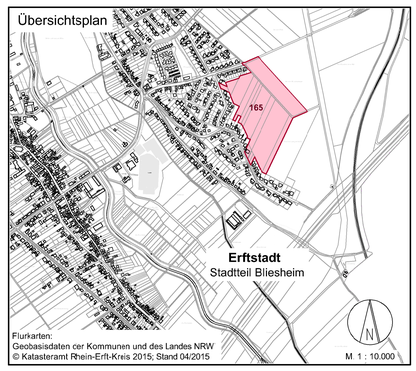
Sonstige Darstellung

	Vorgeschlagener Grundstückszuschnitt
WA 1	Bezeichnung von Baufeldern z. B.

Bebauungsplan Nr. 165

Erftstadt - Bliesheim
Lange Heide

Übersichtsplan



Bearbeitung:

Stadt Erftstadt
Der Bürgermeister
- Umwelt- und Planungsamt -

ERFTSTADT Für an Tür mit der Natur
Umwelt- und Planungsamt

Erftstadt, den 02.05.2016

Im Auftrag
gez. Seyfried
(Seyfried)
Leitung
Umwelt- und Planungsamt

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!

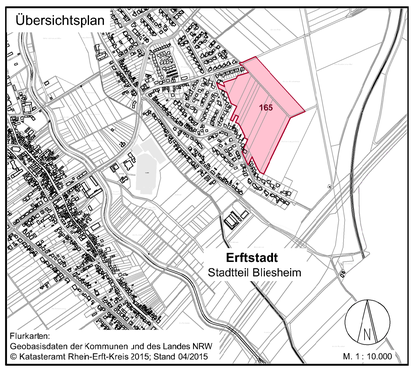
Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 **50** **100** **150**

Bebauungsplan Nr. 165

Erftstadt-Bliesheim, Lange Heide
Rechtskraft 24.05.2016

Übersichtsplan



Bearbeitung:

Stadt Erftstadt
Umwelt- und Planungsamt

ERFTSTADT Für an Tür mit der Natur
Umwelt- und Planungsamt