

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177 (VEP) Erfstadt - Lechenich, Frenzenstraße

## Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)**
  - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- Baumutzungsverordnung (BauMUV)**
  - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)**
  - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Die genannten Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieser Satzung (Bebauungsplan) gültigen Fassung unter Berücksichtigung der jeweils letzten Änderung.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können im Rathaus der Stadt Erfstadt, Holzdammer 10, 50374 Erfstadt-Lechenich, Umwelt- und Planungsamt, eingesehen werden.

## Plangrundlage:

Die vorliegende Plangrundlage ist ein Ausschnitt der Katasterkarte des Rhein-Erft-Kreises mit Stand vom Oktober 2015.

Die Darstellung entspricht dem Koordinatensystem ETRS89/UTM32N.

Erfstadt, den 23.03.2018

Im Auftrag  
*Imhof*  
Leitung Umwelt- und Planungsamt

## Verfahren:

### Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Stadt Erfstadt hat die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung vom 23.06.2017 beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 20.07.2017.

Erfstadt, den 23.03.2018

Der Bürgermeister  
*Imhof*

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Versammlung am 12.08.2017.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.07.2017 bis einschließlich 25.08.2017.

Erfstadt, den 23.03.2018

Der Bürgermeister  
*Imhof*

### Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Die Offenlegung dieses Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom Rat der Stadt Erfstadt in der Sitzung vom 23.06.2017 beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses erfolgte am 12.08.2017.

Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde mit Begründung, Gutachten und den zu diesem Zeitpunkt bereits vorliegenden umweltrelevanten Informationen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.2017 bis einschließlich 24.08.2017 öffentlich ausgestellt.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.09.2017 bis einschließlich 20.10.2017.

Erfstadt, den 23.03.2018

Der Bürgermeister  
*Imhof*

### Beschluss zur Änderung des Aufstellungsverfahrens

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsordnung des Rates der Stadt Erfstadt hat die Änderung des Aufstellungsverfahrens dieses Planes in ein Regelverfahren gem. § 2 BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB sowie die erneute Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 und die Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung vom 20.03.2017 beschlossen.

Die örtliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 05.04.2017.

Erfstadt, den 23.03.2018

Der Bürgermeister  
*Imhof*

### Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde nach Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsordnung am 20.06.2017 und öffentlicher Bekanntmachung am 05.07.2017 mit Begründung, Gutachten und den zu diesem Zeitpunkt bereits vorliegenden umweltrelevanten Informationen gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.2017 bis einschließlich 24.08.2017 öffentlich ausgestellt.

Die erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.07.2017 bis einschließlich 24.08.2017.

Erfstadt, den 23.03.2018

Der Bürgermeister  
*Imhof*

### 1. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 3 BauGB)

Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde nach Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsordnung am 19.11.2017 und öffentlicher Bekanntmachung am 30.11.2017 mit Begründung, Gutachten und den zu diesem Zeitpunkt bereits vorliegenden umweltrelevanten Informationen gem. § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 19.11.2017 bis einschließlich 19.12.2017 öffentlich ausgestellt.

Die erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.11.2017 bis einschließlich 19.12.2017.

Erfstadt, den 23.03.2018

Der Bürgermeister  
*Imhof*

### 2. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 3 BauGB)

Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde nach Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsordnung am 19.11.2017 und öffentlicher Bekanntmachung am 30.11.2017 mit Begründung, Gutachten und den zu diesem Zeitpunkt bereits vorliegenden umweltrelevanten Informationen gem. § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 19.11.2017 bis einschließlich 19.12.2017 öffentlich ausgestellt.

Die erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.11.2017 bis einschließlich 19.12.2017.

Erfstadt, den 23.03.2018

Der Bürgermeister  
*Imhof*

### Ausfertigung

Dieser Plan wird hiermit ausfertigt.

Erfstadt, den 23.03.2018

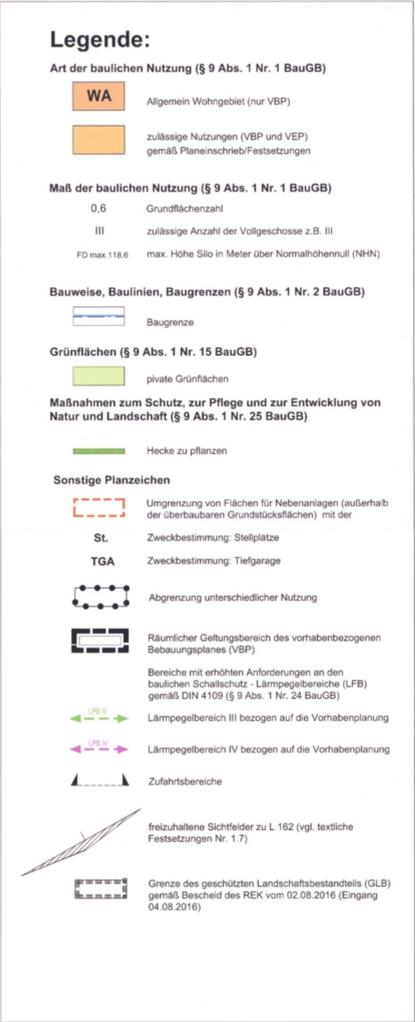
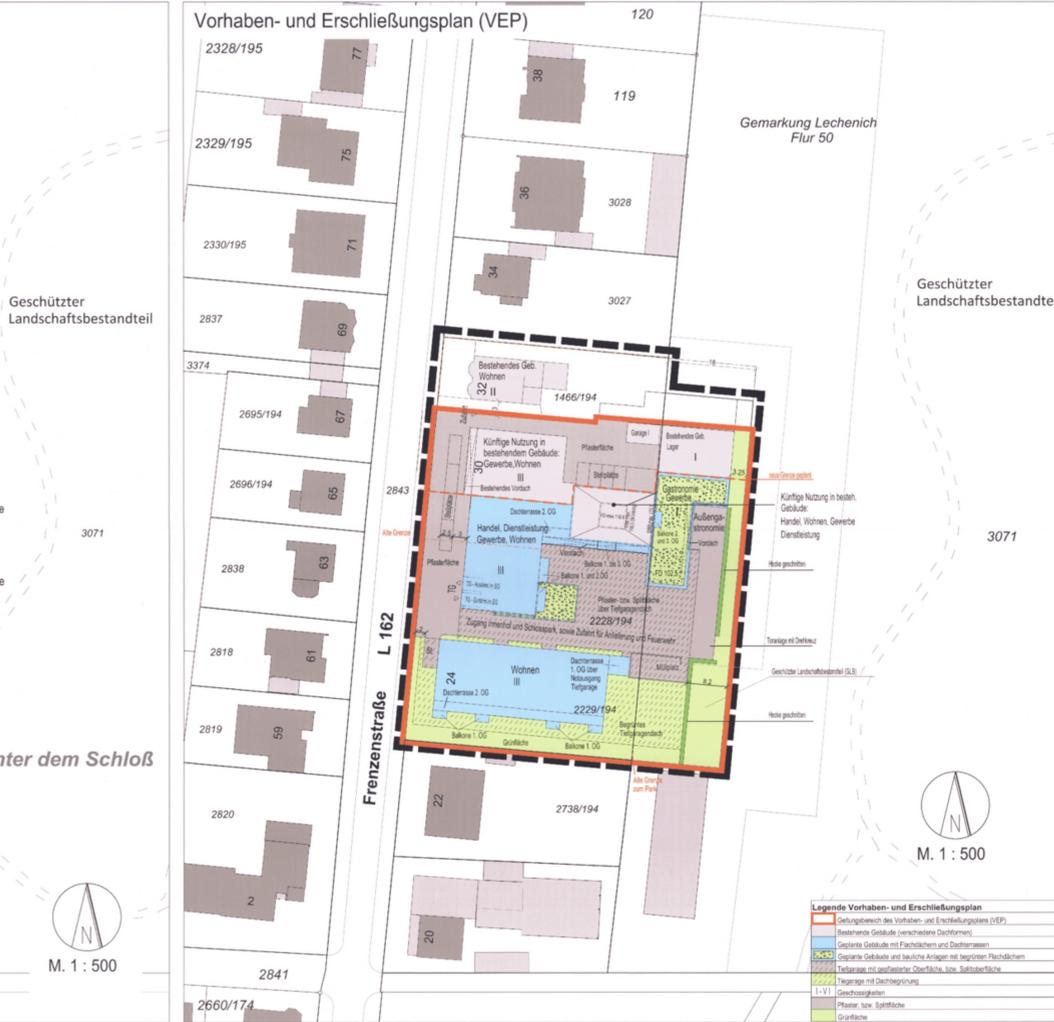
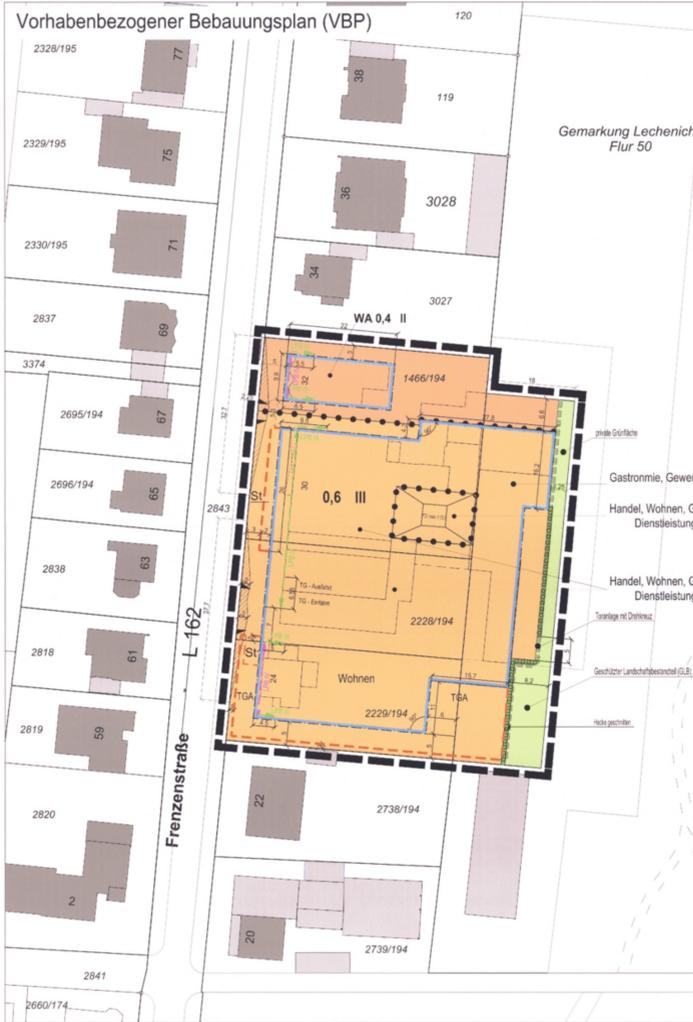
Der Bürgermeister  
*Imhof*

### Inkrafttreten des Bebauungsplans durch örtliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die örtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 03.07.2018. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Erfstadt, den 03.07.2018

Der Bürgermeister  
*Imhof*



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - Allgemeines Wohngebiet -WA-, nur Vorhabenbezogener Bebauungsplan Gemäß § 10 BauGB sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) die Ausnahmeregelungen gem. § 4 (3) BauGB nicht zulässig.
  - Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind folgende Nutzungen zulässig:
    - Wohnen, Dienstleistung (Praxis), Gastronomie, Einzelhandel, Gewerbe.
  - Bedingte Festsetzung
    - Gemäß § 12 Absatz 3 Buchstabe a in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsweg verpflichtet.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - Im Plangebiet darf die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauMUV durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit freien Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauMUV sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich überbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 überschritten werden.
  - Nebenanlagen und Stellplätze
    - Innerhalb des als Tiefgarage (TGA) festgesetzten Bereiches sind außerhalb der durch Baugrenzen überbauten Flächen Fahrradstellplätze, Räume für die Abfallentorgung, Lagerflächen, Technik- und Nebenräume bis zu einer maximalen Fläche von 20% der verbleibenden Tiefgaragefläche zulässig.
  - Gründerschutzmaßnahmen
    - Erlangung der zum Park anliegenden Gebäudedichte ist eine mindestens 10 breite, 0,8 m hohe und 50 m lange Schritttecke mit einer heimischen und standortgerechten Gehölzart zu pflanzen. Die Pflanzstellen Gehölzarten sind potenziell naturnahe Vegetation im Hinblick auf Umweltschutz.
    - Zur Abgrenzung des Schloßparks ist in die o.g. Schritttecke eine Toranlage in einer architektonisch ansprechenden Form zu realisieren, die mit einem Dreieck (Näherungswert nach Schließung des Parks) zu verschmälern ist.
    - Zum Ausgleich der Eingriffe in die bestehenden Gehölzbestände ist die östlich des Bauvorhabens angrenzende Ostseite auf dem Flurstück 3071, Flur 50, Gem. Lechenich mit zehn landschaftstypischen Ostbaumbeständen regionaler Sorten zu ergänzen. (vgl. Pflanzliste Auswahl an heimischen alten Obstsorten im Anhang zum Umweltbericht).
    - Die Oberkante der Tiefgarage muss außerhalb des Flurstücks 2229/194, Gem. Lechenich, Flur 50, also innerhalb des bisherigen Geschützten Landschaftsbestandes (GLB), dem Niveau des unbedeckten Bodenspiegels nicht überbaut werden. Nicht überbaute Bereiche der Tiefgarage sind im Bereich des Flurstücks 2229/194 mit kulturlandschaftstypischen Gehölzarten zu bepflanzen und als Grünfläche anzulegen. Nach Beendigung der Abriss- und Bauarbeiten ist der beanspruchte Übergangsbereich zum Schloßpark landschaftsrechtlich wieder herzustellen. Dabei sind alle vegetationslosen Bereiche wieder zu Rasen- oder zu Wiesflächen zu entwickeln.
    - Die Planungsmaßnahmen sind spätestens in der Planzeichnung nach Beendigung der Bauarbeiten umzusetzen.
    - Die Pflanzungen sind durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Wildverbiss zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
  - Vorkerhalten zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
    - Lärmpegelbereiche
      - Entsprechend den in der Planung dargestellten Lärmpegelbereichen (hier III und IV) sind Schutzmaßnahmen an Außenbauteilen von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989) zu treffen. Die daraus resultierende Schalldämmleistung einzelner Außenbauteile oder Gesamtschalldämmung können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung ein niedriger Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird.
      - Fenster von Räumen, die zum Schlafen dienen und sich in einem Lärmpegelbereich III und höher befinden, sind mit schalldämmenden Lüftungselementen zu versehen, die die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße R,w von der Gesamtschalldämmung gewährleisten.

- Regelungen zu Ein- und Ausfahrten und zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Die in der Planung festgesetzten Schloßfelder zur Frenzenstraße (L 162) sind von jeglichen baulichen Anlagen, die ein Schrittdiagramm darstellen können freizuhalten.
  - Anfangspunkten, Sichtschutzelemente und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen eine Höhe von 0,8 m über der Oberkante der jeweiligen Ausfahrt von Vorhaben auf die Frenzenstraße nicht überschreiten. Bäume und Hecken sind so zurückzusetzen, dass die Sicht der Verkehrsfläche nicht behindert wird.
  - Die Einfriedigung der vorhandenen Neb- und Ruhestätten im Eingriffsbereich des Bebauungsplans sind vor Beginn der Abriss- und Umbauarbeiten herzustellen und zu versehen, um eine Wiederansiedlung der Tiere zu vermeiden.
  - Schall- und Lichtemissionen sind auf das erforderliche Maß und den notwendigen Zeitraum zu beschränken, um eine Störung benachbarter, durchlaufender oder ruhender Vorkalgen zu vermeiden und um jegliche Fladenmausarten möglichst wenig zu stören.
  - Gemäß § 39 BImSchG sind Rodungsarbeiten zum Schutz wild lebender Tiere nur in der Zeit von 1. Oktober bis Ende Februar zulässig. Wird mit den Rodungsmaßnahmen in der Zeit von 01.3. bis zum 30.10. begonnen, ist durch mindestens eine weitere artenschutzrechtliche Überprüfung aller Gehölzflächen sicherzustellen, dass durch die Umsetzung der Maßnahmen keine Verluste gegen § 44 BImSchG zu erwarten sind. Die Ergebnisse der Begutachtung sind der Unteren Landschaftsbehörde schriftlich mitzuteilen.
- Ökologische Baubegleitung**
  - Die Beachtung und Erhaltung der aufgeführten Minderungs-, Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen sind während der gesamten Bauzeit von einer ökologischen Baubegleitung kontinuierlich zu überwachen.
  - Die ausführenden Baufirmen sind vom Bauherrn oder der Ökologischen Baubegleitung über den Schutzstatus der Flächen innerhalb des geschützten Landschaftsbestandes und der damit verbundenen Beachtung und Erhaltung der Verbotsschriften des geschützten Landschaftsbestandes und der Nebenbestimmungen dieser Befreiung zur Minderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen zu unterrichten.
- KENNZEICHNUNG**
  - Erdbetonzone (§ 9 Abs. 5 BauGB)**
    - Die Gemarkung Lechenich befindet sich gemäß der Karte der Erdbetonzone und geologischer Untergrundklassen der Bundesanstalt Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149, Juni 2006, in der Erdbetonzone 2 in der Untergrundklasse 3 (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mäßiger Sedimentfüllung). Die in der Gemarkung Lechenich durch Bauarbeiten, Baumaschinen oder durch Bodenverschleppungen sowie Aushubmassen sind mit Beendigung der Bauarbeiten zu beseitigen.
- HEINWEISE**
  - Telekommunikationslinien**
    - Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand der Leitungen der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet sein.
    - Hierzu ist der Planbereich des Telekomunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßennetz und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsarten ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplan der Deutschen Telekom GmbH, T-Netz, West-PTI 22 (Deutsche Telekom Technik GmbH, Stichwort: Bebauungsplan, Bauherrenberatungsbüro, Vorkerf. Str. 156, 50872 Köln), so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

