Bebauungsplan Nr. 184 A

Erftstadt - Liblar, Dechant-Linden-Weg-Ost

Rechtsgrundlagen:

Die folgenden Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der zum Verfahrenszeitpunkt gültigen Fassung unter Berücksichtigung der bis dahin letzten Änderungen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256).

Die den Festsetzungen und der Begründung ggf. zugrunde liegenden DIN-Normen, die nicht über das Internet frei zugänglich sind, können im Rathaus der Stadt Erftstadt, Holzdamm 10, 50374 Erftstadt-Liblar, Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung, eingesehen werden.

Plangrundlage:

Die vorliegende Plangrundlage ist ein Ausschnitt der Katasterflurkarte des Rhein-Erft-Kreises mit Stand vom Oktober 2017.
Die Darstellung entspricht dem Koordinatensystem ETRS89/ UTM32N.

Verfahren:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erftstadt hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 184 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Sitzung vom **30.08.2016** beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am **19.10.2016**.

Erftstadt, den 13.11.2019 Der Bürgermeister
(Ehmer)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten 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 öffentlichen Versammlung am **25.04.2017** und öffentlichen Auslegung in der Zeit vom **18.04.2017** bis einschließlich **19.05.2017**.

Die Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom **04.05.2017** bis einschließlich **02.06.2017**.

Erftstadt, den 13.11.2019 Der Bürgermeister
(Ehmer)

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

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung der Stadt Erftstadt in der Sitzung vom **08.05.2018** beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses über die öffentliche Auslegung erfolgte am **30.05.18.**

Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde mit Begründung und den zu diesem Zeitpunkt bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen und Gutachten gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **11.06.2018** bis einschließlich **10.07.2018** öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom **11.06.2018** bis einschließlich **10.07.2018**.

Erftstadt, den 13.11.2019 Der Bürgermeister
(Ehmer)

Der Rat der Stadt Erftstadt hat die Teilung des Bebauungsplans Nr. 184 in seiner Sitzung vom **08.10.2019** beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 14.11.2019

Erftstadt, den 13.11.2019 Der Bürgermeister
(Ehmer)

Abwägungs- und Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Der Beschluss des Rates der Stadt Erftstadt über die in der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Stellungnahmen erfolgte in seiner Sitzung am **08.10.2019**.

Der Rat der Stadt Erftstadt hat in seiner Sitzung vom **08.10.2019** diesen Plan als Satzung beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 14.11.2019

Erftstadt, den 13.11.2019 Der Bürgermeister
(Ehmer)

Ausfertigung

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

Erftstadt, den 13.11.2019 Der Bürgermeister
(Ehmer)

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

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 14.11.2019. Der Bebauungsplan ist hiermit in Kraft getreten.

Erftstadt, den 13.11.2019 Der Bürgermeister
(Ehmer)

Textliche Festsetzungen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

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

Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB; § 16 Abs. 3 BauNVO)

2.1 Als Geländeoberfläche wird die unmittelbar an das Grundstück angrenzende ausgebaute öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese gilt als Bezugshöhe für die festgesetzte Gebäudehöhe. Es ist der mittlere Höhenwert der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsflächen maßgebend.

2.2 Bei Flachdächern ergibt sich die maximale Gebäudehöhe (GH) aus der Differenz zwischen dem obersten Abschluss des Gebäudes einschließlich Attika oder Dachrandabdeckung und der Bezugshöhe.

2.3 Die maximale Sockelhöhe entspricht der Differenz zwischen der Oberkante Fußboden Erdgeschoss (OKF EG) und der Bezugshöhe.

2.4 Für das Allgemeine Wohngebiet werden folgende Höhen festgesetzt:

OKF EG	max.	0,50 m
GH	max.	10,00 m

2.5 Technische Aufbauten wie Kamine, Solar-, Klima-, Aufzugs- und Empfangsanlagen dürfen die maximalen Höhen um bis zu 2,00 m überschreiten. Die technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des Daches abrücken und dürfen, ausgenommen Solaranlagen, nicht mehr als 15 % der Fläche bedecken.

3. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwölf Wohneinheiten zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 3 BauNVO)

4.1 Rückwärtige Baugrenzen dürfen für Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen um maximal 3,00 m in der Breite des Hauptgebäudes überschritten werden. Wintergärten sind dabei überwiegend als Glasbaukörper zu errichten und vom Hauptbaukörper thermisch zu trennen.

4.2 Die nördliche Baugrenze darf durch Balkone bis zu 1,50 m überschritten werden.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

5.1 Der Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, von der das Grundstück aus angefahren wird, wird als Vorgartenbereich definiert.

5.2 Innerhalb des Vorgartenbereiches sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Klimaanlagen, Wärmepumpen sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, mit Ausnahme von Einfriedungen, Stellplätzen, Fahrradstellplätzen und eingehausten Abfallbehältern ausgeschlossen.

6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)

6.1 Stellplätze und Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den für diesen Zweck festgesetzten Flächen zulässig.

6.2 Stellplätze, überdachte Stellplätze und deren Zufahrten müssen seitlich zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten. Die Abstandsfläche ist mit Gehölzen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen.

6.3 Garagen sind generell ausgeschlossen.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind in den für den Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen und in Räumen, die überwiegend dem Schlafen dienen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" (siehe nachfolgende Tabelle) zu erfüllen.

Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 Stand 2018	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile erf. $R'_{w,res}$ dB	
		Wohnräume etc.	Büros etc.
56-60	II	≥ 30	≥ 30
61-65	III	≥ 35	≥ 30
66-70	IV	≥ 40	≥ 35

Generell ist der Nachtzuschlag zu berücksichtigen. Daraus resultiert ein Zuschlag von 10 dB(A) auf den sich ergebenden Beurteilungspegel.

7.2 Bei gutachterlichem Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" in den für den Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen eingehalten werden, kann auch ein geringeres bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile als oben angegeben zugelassen werden.

7.3 Ab einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) ist der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungsanlagen bei Räumen, die überwiegend dem Schlafen dienen, vorgeschrieben.

8. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25a BauGB)

8.1 Öffentliche Grünfläche

Auf der öffentlichen Grünfläche sind auf 20 % der Fläche heimische Gehölze gemäß Pflanzliste 2 in Gruppen vorrangig an den Rändern zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Fußwege sind in wassergebundener Decke herzustellen. Nicht genutzte oder bepflanzte Flächen sind als Extensivrasenfläche anzulegen. Auf der öffentlichen Grünfläche sind drei artgleiche heimische Laubbäume gemäß Pflanzliste 3 straßenbegleitend in einem Abstand von ca. 15,00 m untereinander zu pflanzen. Innerhalb der Grünfläche ist die Errichtung einer maximal 45,00 m langen Sichtschutzwand mit einer maximalen Höhe von 2,00 m über Gelände zulässig.

8.2 Anpflanzung von Straßenbäumen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind im nördlichen Abschnitt vier heimische Laubbäume gemäß Pflanzliste 4 zu pflanzen. Die Bäume müssen einer Art zugehören und sind mit Unterpflanzungen zu versehen.

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

Außerhalb des Plangebietes ist den Eingriffen durch die Wohnbau- und Verkehrsflächen entsprechend gemäß § 9 Abs.1a BauGB eine geeignete Maßnahme zum Ausgleich mit einer Flächengröße von 4.212 m² auf der von der Stadt Erftstadt bereitgestellten Ökokontofläche 'Frieshelmer Busch' (Gemarkung Bliesheim, Flur 10, Flurstück 124) gemäß § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt. Die Fläche wird anteilig auf Wohnbau- und Verkehrsflächen gemäß § 135 a bis c BauGB (Naturschutzkostensatzung) vom 22.01.1999 zugeordnet.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Einfriedungen

1.1 Sind im Vorgartenbereich gemäß Definition unter A 5.1 Einfriedungen vorgesehen, so sind diese als Heckenpflanzungen gemäß Pflanzliste 1 in maximal 1,20 m Höhe über der Oberkante der angrenzenden ausgebauten Verkehrsfläche im Scheitel auszuführen. Dabei sind auch Zäune in Verbindung mit Hecken oder dauerhaften Berankungen zulässig.

1.2 Bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen sind Heckenpflanzungen gemäß Pflanzliste 1 zulässig. In die Hecke kann ein transparenter Zaun von 1,20 m Höhe über der Oberkante der angrenzenden ausgebauten Verkehrsfläche im Scheitel integriert werden, der zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht sichtbar ist. Als Sichtschutz für Hausterrassen kann die Hecke oder heckenartige Bepflanzung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche in einer Länge von maximal 4,00 m in einer Höhe von maximal 2,00 m angelegt werden.

1.3 An der Planstraße 1 darf entlang des Flurstückes 1222 eine Sichtschutzwand mit einer Höhe von maximal 2,00 m über Gelände realisiert werden.

2. Bodenbefestigungen

Bodenbefestigungen sind auf die Flächen zu beschränken, die für die Bebauung, Platz- und Wegebefestigungen unbedingt notwendig sind.

C HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege

Die archäologische Befundsituation wurde durch eine Sachverhaltsermittlung abschließend geklärt. Sollten dennoch archäologische Bodenfunde oder Befunde auftreten, ist die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.

2. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149, Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 (Untergrundklasse T). Gemäß den technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 'Bauten in deutschen Erdbebengebieten' zu berücksichtigen.

3. Bergbaulich bedinge Auswirkungen

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.
Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

4. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone IIIB für das noch festzusetzende Wasserschutzgebiet Dirmerzheim. Bei Bauvorhaben sind die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

5. Artenschutz

Gemäß § 39 BNatSchG sind Rodungsarbeiten zum Schutz wild lebender Tiere nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig. Wird mit den Rodungsmaßnahmen in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.10. begonnen, ist durch mindestens eine weitere artenschutzrechtliche Überprüfung aller Gehölze sicherzustellen, dass durch die Umsetzung der Maßnahmen keine Verstöße gegen § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Die Ergebnisse der Begehung sind der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich mitzuteilen.

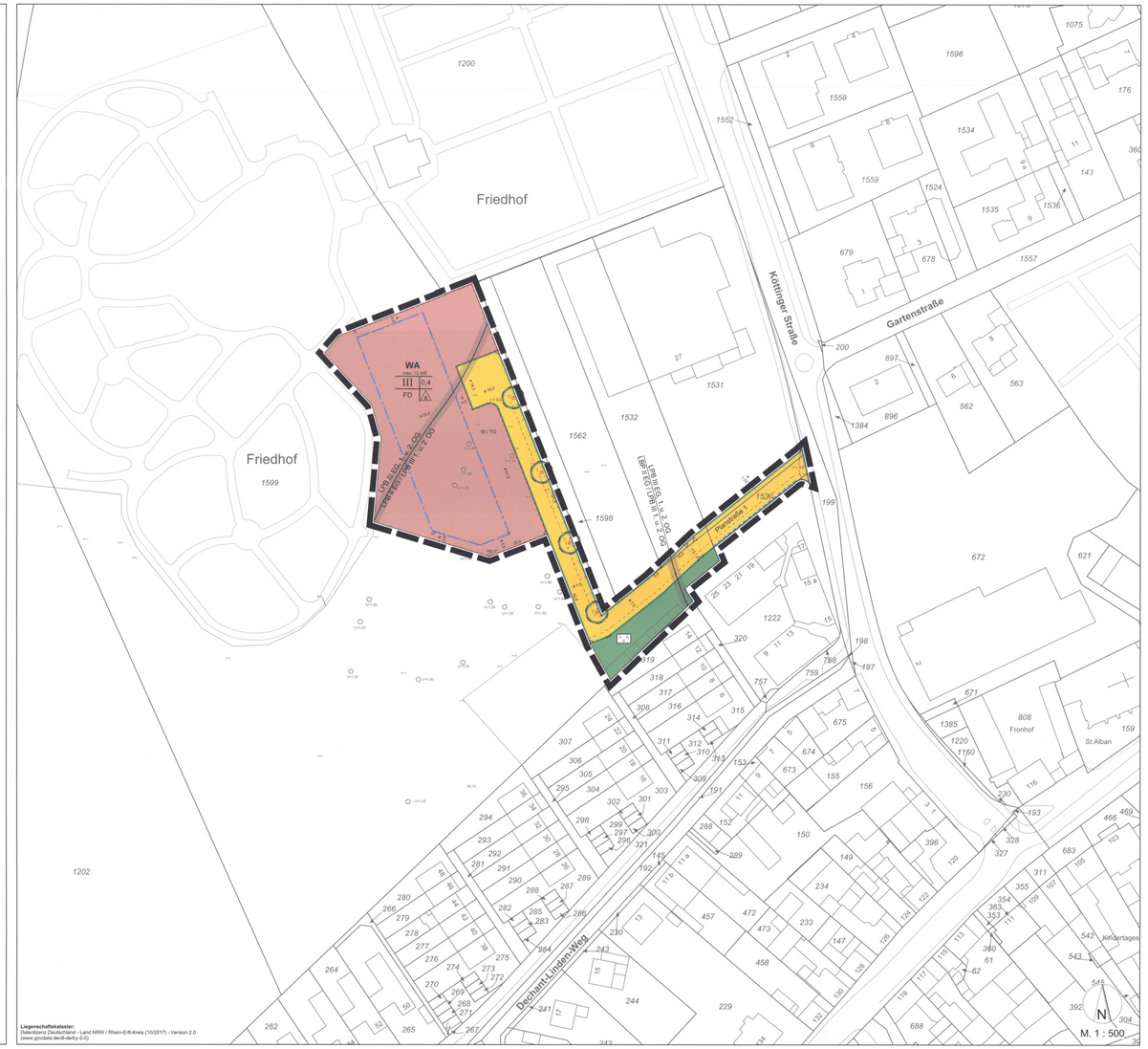
6. Empfehlungen

Aus ökologischen Gründen wird empfohlen,

- die unbelasteten Dachflächenwasser zur Garten- bzw. Grünanlagenbewässerung zu verwenden,
- die Flachdächer 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 Eibe (Taxus baccata) zu verzichten und
- Solarkollektoren zur Warmwasseraufbereitung und Solarzellen zur Stromerzeugung einzusetzen.

D PFLANZLISTEN

siehe Anhang Umweltbericht



Liegenschaftskataster:
Datenlizenz Deutschland - Land NRW / Rhein-Erft-Kreis (10/2017) - Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Legende:

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

WA — Allgemeines Wohngebiet
max. 12 WE — Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude z. B. zwölf

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

0,4 — Grundflächenzahl
III — zulässige Anzahl der Vollgeschosse z. B. drei

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a — nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung Parkanlage

Sonstige Planzeichen

St / TG — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und/oder Tiefgaragen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Schutzschutzwand, Höhe 2,00 m über Gelände
Vorschlag Baumpflanzung
Vorschlag Flächeneinteilung
LPB III EG, I. u. II. OG / LPB II ÜBER I. u. II. OG / LPB III 1. u. 2. OG — Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB) in unterschiedlichen Geschossen

Für Auskünfte zum aktuellen Bauplanungsrecht und zur Einsichtnahme in die Original-Bebauungspläne steht das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung der Stadt Erftstadt zur Verfügung.

Verbindliche Auskünfte im Rahmen eines formellen Bauantrages oder einer Bauvoranfrage erteilt die Abteilung Bauordnung des Amtes für Stadtentwicklung und Bauordnung.

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

Bebauungsplan Nr. 184 A

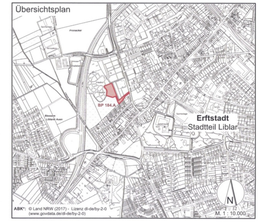
Erftstadt - Liblar
- Dechant-Linden-Weg-Ost -



Bebauungsplan Nr. 184 A

Erftstadt Liblar
Dechant-Linden-Weg Ost

Rechtswirksam 14.11.2019



Bearbeitung:

RAUM PLAN
Architektur, Stadt- und Umweltplanung
U. Wildschütz U. Schnuis
Lütticher Straße 10-12
52064 Aachen

Erftstadt, den 25.07.2019

Im Auftrag
Seyfried
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung

Bearbeitung:

Stadt Erftstadt
Amt für Stadtentwicklung
und Bauordnung

STADT ERFTSTADT