

Bebauungsplan Nr. 131

Erftstadt - Liblar, Carl-Schurz-Straße

Rechtsgrundlagen:

- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 132).
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256).
- Es gilt das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).
- Es gilt das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11. März 1980.
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN - Normen) können bei der Stadt Erftstadt im Rathaus, Holzdamn 10 (Umwelt- und Planungsamt, 3. Etage, Raum 325) eingesehen werden.
- Die genannten Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassungen.

Plangrundlage:

Die vorliegende Plangrundlage ist ein Ausschnitt der Katasterflurkarte des Rhein-Erft-Kreises und eine örtliche vermessungstechnische Aufnahme der Topographie des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs, Dipl. Ing. Joachim Tesner, 53879 Euskirchen, Kessenich Str. 123, mit Stand vom April 2015. Die Darstellung entspricht dem Koordinatensystem ETRS89 - UTM 32N.

Erftstadt, den 03.03.2016.
Im Auftrag
gez. Seyfried
(Seyfried)
Leitung
Umwelt- und Planungsamt

Verfahren:

Der Rat der Stadt hat gemäß § 2 BauGB durch Beschluss vom ...19.06.2007... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 beschlossen.

Erftstadt, den 03.03.2016...
Der Bürgermeister
gez. Emer
(Emer)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ...08.11.2007... bis ...4.12.2007...

Erftstadt, den 03.03.2016...
Der Bürgermeister
gez. Emer
(Emer)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Öffentlichen Versammlung erfolgte am ...24.06.2015...

Erftstadt, den 03.03.2016...
Der Bürgermeister
gez. Emer
(Emer)

Dieser Plan ist gemäß § 3 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Erftstadt vom ...30.09.2015... zur Offenlegung beschlossen worden.

Erftstadt, den 03.03.2016...
Der Bürgermeister
gez. Emer
(Emer)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses gemäß § 3 BauGB ist am ...08.10.2015... erfolgt.

Erftstadt, den 03.03.2016...
Der Bürgermeister
gez. Emer
(Emer)

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 ...15.10.2015... bis ...16.11.2015... öffentlich ausliegen.

Erftstadt, den 03.03.2016...
Der Bürgermeister
gez. Emer
(Emer)

Der Beschluss des Rates über die in der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegten Stellungnahmen erfolgte am ...15.12.2015...

Erftstadt, den 03.03.2016...
Der Bürgermeister
gez. Emer
(Emer)

Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Erftstadt am ...15.12.2015... als Satzung beschlossen worden.

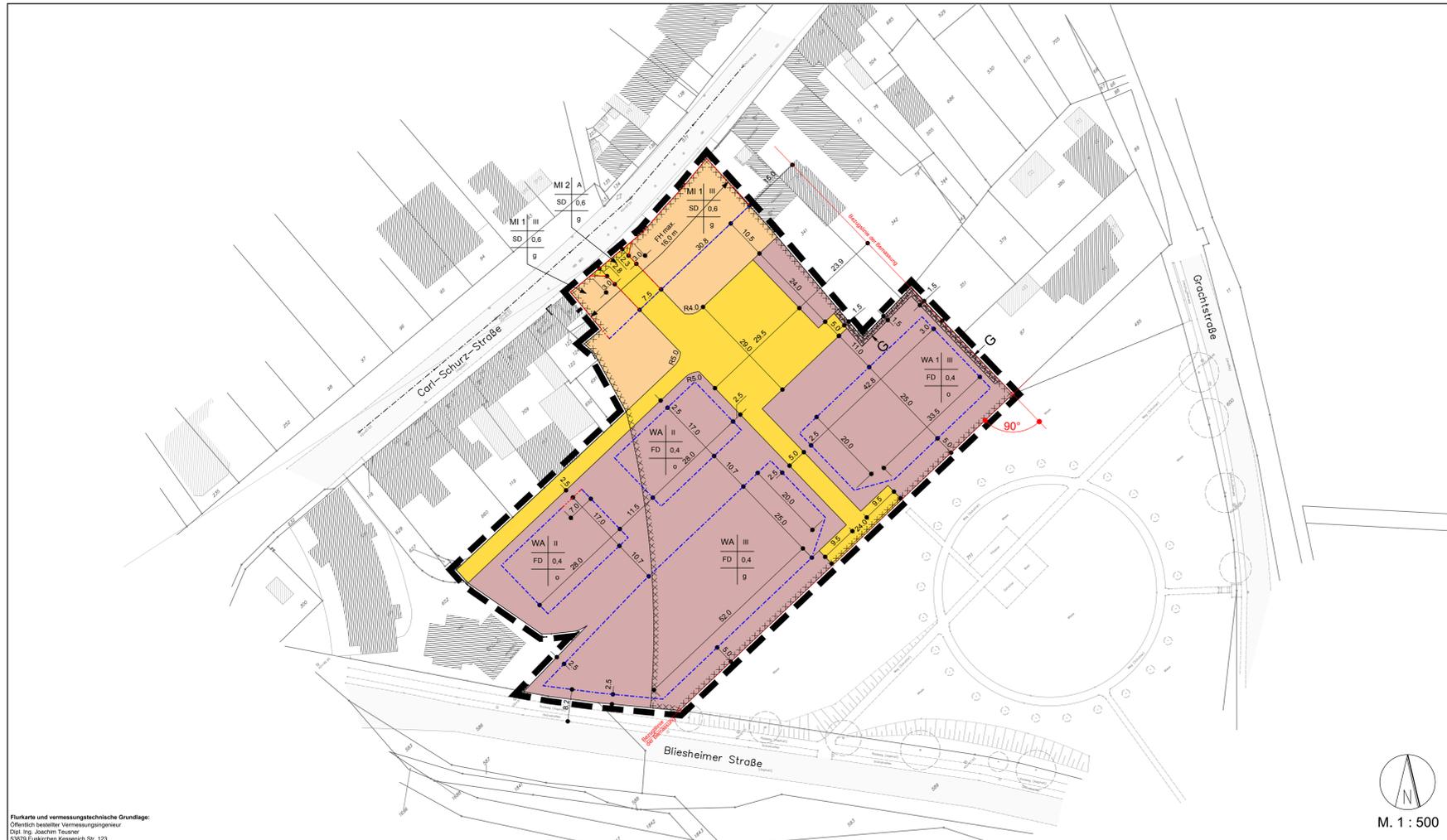
Erftstadt, den 03.03.2016...
Der Bürgermeister
gez. Emer
(Emer)

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

Erftstadt, den 03.03.2016...
Der Bürgermeister
gez. Emer
(Emer)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB ist am ...15.03.2016... erfolgt.

Erftstadt, den 21.03.2016...
Der Bürgermeister
gez. Emer
(Emer)



Flurkarte und vermessungstechnische Grundlage:
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl. Ing. Joachim Tesner
53879 Euskirchen Kessenich Str. 123

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Allgemeines Wohngebiet WA
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Als Bezugshöhe zur Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen ist der mittlere Höhenwert der an die Baulflächen angrenzenden ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen im Scheitel festgesetzt.
- Grundflächenzahl**
Die zulässige Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Tiefgaragenzufahrten (nur WA 1 und MI 1) und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 sowie im WA 1 und MI 1 durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.
- Abweichende Bauweise (Durchfahrt)**
Im Bereich des MI 2 ist eine überbaute Durchfahrt zu errichten. Es ist eine Mindestdurchfahrthöhe von 3,50 m und eine Durchfahrbreite von 7,50 m sicher zu stellen. Die Geschosse im Überbauungsbereich sind an angrenzenden Gebäuden anzupassen. Öffnungen sind im Bereich der Durchfahrt unzulässig.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
In den als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Bereichen darf die Baugrenze durch Treppenanlagen, Treppenhäuser und Eingangsbauten bis zu einer Tiefe von 2,50 m überschritten werden, sofern diese Gebäudeteile sich der Gesamttiefe unterordnen. Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist ein 5 m tiefer Streifen (s. Geh- und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr) von Bebauung und Gehölzbewuchs freizuhalten und wasserundurchlässig als Feuerwehrzufahrt zu befestigen.
- Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
- Bodenanlagen**
Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen - mit Ausnahme von privaten Kinderspielflächen gemäß § 9 BauO NW, Flächen zur Abfallentsorgung, Fahrradständern und Ausgängen der Tiefgarage - nicht zulässig.
- Tiefgaragen**
Im WA 1 und MI 1 sind Tiefgaragen und ihre Zufahrten außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
Im öffentlichen Straßenraum ist eine zusammenhängende umfahrbare Grünfläche maximaler Größe anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
- Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB**
- Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes**
Außerhalb des Plangebietes sind die Eingriffe durch die Wohnbau- und Verkehrsflächen gem. § 9 (1a) BauGB eine geeignete Maßnahme zum Ausgleich mit einer Flächengröße von 5.425 m² auf der von der Stadt Erftstadt bereitgestellten Okonotafische "Friesheimer Busch Nordost" in der Gemarkung Friesheim, Flur 10, Flurstück 122 gem. § 1 a Abs. 3 BauGB zugeordnet (siehe Umweltbericht Begründung -Teil B).
- Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG**
Für den Verlust von potenziellen Nist- und Ruhestätten besonders geschützter Arten sind als vorsorgliche Kompensationsmaßnahme nach § 44 (5) BNatSchG im Bereich der benachbarten Gehölzflächen im Schlosspark in der Gemarkung Liblar, Flur 15, Flurstück 41 und am Liblarer Mühlentbach in der Gemarkung Liblar, Flur 11, Flurstück 587 (beide im Eigentum der Stadt Erftstadt) folgende künstliche Nisthilfen zu installieren: Acht Nistkasten, acht Meisenkästen, zwei große Nistkästen für Eulenvogel und fünf Fledermauskästen. Die künstlichen Nisthilfen und Kästen sind an geeigneten Standorten anzubringen. Diese müssen den betroffenen Arten vor der Bauferdrumung zur Verfügung stehen. Die Nisthilfen und Kästen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.
- Festsetzungen nach Landesrecht, Örtliche Bauvorschrift (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**
- Dächer**
Entlang der Carl-Schurz-Straße sind ausschließlich traufständige Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°-40° zulässig.
Im Einzelfall kann die Dachneigung des unmittelbar angrenzenden Gebäudes übernommen werden.
Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ausschließlich die Errichtung von Flachdächern und fach geneigten Dächern bis zu einer Dachneigung von 5° zulässig.
- Einfriedigungen**
Die Grundstücksgrenzen entlang der Blesheimer Straße (L163) sind nicht übersteigerbar einzufrieden.
- Bodenbefestigungen**
Bodenbefestigungen wie Gebäudeeingänge, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten und Feuerwehrzufahrten sind mit wasserundurchlässigen Materialien wie breittüftigem Pflaster, Kockpflaster oder Rasengittersteinen etc. auf unversiegeltem Untergrund auszuführen.

HINWEISE

- Wasserschutzzone**
Der Bebauungsplan liegt nach der in der Aufstellung befindlichen Verordnung (Stand 13.07.1998) zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Erftstadt-Dirmerheim in der Wasserschutzzone III B. Vor dem Einbau von Recyclingbaustoffen ist eine Genehmigung bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises zu beantragen.
- Grundwasser**
Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebau, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinträchtigung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten.
Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Es wird empfohlen in diesem Zusammenhang an die RWIE Power Aktiengesellschaft, Stüttenweg 2 in 50935 Köln eine Anfrage zu stellen und für konkrete Grundwasserdaten den Erftverband um Stellungnahme zu bitten.
- Humose Böden (s. Kennzeichnung)**
Es sind die Bauvorschriften der DIN 1054 - Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18196 - Erd- und Grundbau: Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- Landschaftsschutzgebiet**
Für den Teilbereich des Geltungsbereichs der sich im Landschaftsschutzgebiet befindet ist die Herausnahme beim Rhein-Erft-Kreis beantragt.
- Artenschutzfachliche Vorprüfung (ASPV)**
Die artenschutzfachliche Vorprüfung liegt der Begründung als Anlage bei.
- Bodenmerkmalpflege**
Die Erschließungsmaßnahmen sind unter Aufsicht und Weisung einer archäologischen Fachfirma vornehmen zu lassen, die nach Maßgabe einer Erlaubnis gemäß § 13 DSchG tätig wird.
Bei den Erdarbeiten aufgedeckte archäologische Befunde und Funde sind zu untersuchen und zu dokumentieren.
Beim Auftreten archäologischer Bodenfläche oder Befunde ist die Untere Denkmalbehörde (Stadt Erftstadt, Bauordnungsamt, Holzdamn 10, 50374 Erftstadt, 02235409-553) oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niederg. Zehnthofstraße 45, 52385 Niederg. Weikersheim, Tel. 02425/90390 zu informieren.
- Kampfmittel**
Werden im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung z.B. Rammarbeiten, Pfahlründungen, Vortriebarbeiten oder vergleichbare Arbeiten durchgeführt, wird eine Tiefensondierung zur **Kampfmittelbergründung** empfohlen (siehe auch Anlage zur Begründung „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“). Zur Durchführung der Tiefensondierung ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland (KBD), Außenstelle Köln, Gardestraße 7, 50968 Köln unter Angabe des Aktenzeichens: 22-5-5362020-12107 Kreis Erftkreis, zu benachrichtigen.
- Lärmschutz**
Von den angrenzenden Straßen Blesheimer Straße sowie Carl-Schurz-Straße gehen Lärmmissionen aus, welche die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete bzw. allgemeine Wohngebiete überschreiten können. Daher werden passive Schallschutzmaßnahmen in den Bereichen in der Nähe dieser Straßen empfohlen. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass durch die Anordnung der Außenbauteile und der verwendeten Fenster bzw. Lüftungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.
- Verkehrsmmissionionen:**
Im Plangebiet ist aufgrund der in unmittelbarer Nähe verlaufenden Hauptverkehrsstraßen mit Verkehrsmmissionionen wie Staub, Abgasen, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe zu rechnen.
- Leitungen**
Alle öffentlichen Verkehrsflächen sind Rettungswege für die Feuerwehr/ Rettungsdienst.
Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.
Im Plangebiet befinden sich 10 kV- und 1kV-Kabel der RWIE und ihrer Kunden sowie Straßenbeleuchtungskabel der Stadt Erftstadt, die bei der Planung zu berücksichtigen sind.
- Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Außenwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den KFZ-Verkehr bestimmten Fahrbahn der Blesheimer Straße (L163), nicht errichtet werden.
- Brandschutz**
Soweit keine ausreichend großen Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge (Drehleiter) zur Verfügung gestellt werden können, ist der Nachweis des Vorhandenseins eines zweiten Rettungswegs durch bauliche Maßnahmen erforderlich.
Die Brandschutzrechtliche Prüfung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Legende

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - WA Allgemeines Wohngebiet, z. B. WA 1
 - MI Mischgebiet, z. B. MI 1
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 0,4 Grundflächenzahl z. B.
 - II zulässige Anzahl der Vollgeschosse z. B.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - o Offene Bauweise
 - g Geschlossene Bauweise
 - A Abweichende Bauweise
 - SD Satteldach
 - FD Flachdach
 - Baugrenze
 - Baulinie
 - Früstrichtung
 - FH max. maximale Firsthöhe
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. und Abs. 6 BauGB)**
 - Offentliche Verkehrsfläche
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - Umgrenzung der Fläche bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind (s. Hinweis: Humose Böden)
 - Mit Gerechtem zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger

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 Bauvorfrage 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! Alleine 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!

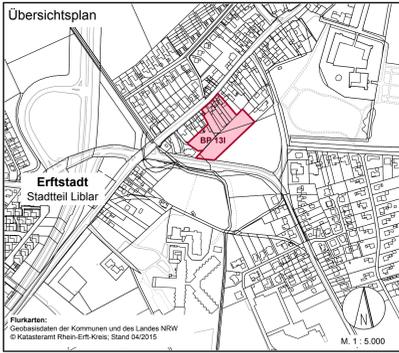
Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass durch das Digitalisieren und Umwandeln in Dateien die Genauigkeit des Original-Bebauungsplanes verloren gehen kann. Der hier dargestellte Bebauungsplan kann deshalb nur eine Information sein und ist nicht zum Messen oder Vermessen von Grundstücken, Straßen u.ä. geeignet. Auch durch unterschiedliche Einstellungen des Computers, Bildschirms oder Druckers können sich insbesondere in der Farbkqualität 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. 131

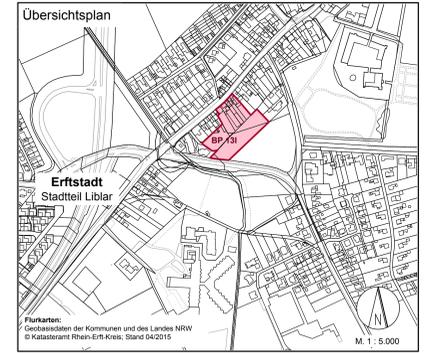
Erftstadt - Liblar, Carl-Schurz-Straße



Bearbeitung
Stadt Erftstadt
Der Bürgermeister
- Umwelt- und Planungsamt -
Erftstadt, den 03.03.2016...
Im Auftrag
gez. Seyfried
(Seyfried)
Leitung
Umwelt- und Planungsamt

Bebauungsplan Nr. 131

Erftstadt-Liblar, Carl-Schurz-Straße



Bearbeitung:
Stadt Erftstadt
Umwelt- und Planungsamt
Erftstadt, den 03.03.2016...
Im Auftrag
gez. Seyfried
(Seyfried)
Leitung
Umwelt- und Planungsamt