Bebauungsplan Nr. 55C

Erftstadt-Köttingen, Am Giezenbach

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 03. 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)**
  vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421)

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 März 2018.
Die Darstellung entspricht dem Koordinatensystem ETRS89/ UTM32N.

Verfahren:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Stadt Erftstadt hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55C gem. § 2 Abs. 1 i.V.m § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Sitzung vom **27.04.2016** beschlossen.

Erftstadt, den 27.01.2021 ..... Der Bürgermeister in
(Erftstadt) (Wotzka)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Versammlung am **07.06.2018** und öffentlichen Auslegung in der Zeit vom **30.05.2018** bis einschließlich **21.06.2018**.

Erftstadt, den 27.01.2021 ..... Der Bürgermeister in
(Erftstadt) (Wotzka)

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 Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erftstadt in der Sitzung vom 27.11.2018 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses über die öffentliche Auslegung erfolgte am 17.12.2018.

Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde mit Begründung und den zu diesem Zeitpunkt bereits vorliegenden Gutachten gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.01.2019 bis einschließlich 04.02.2019 öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.01.2019 bis einschließlich 04.02.2019.

Erftstadt, den 27.01.2021 ..... Der Bürgermeister in
(Erftstadt) (Wotzka)

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 02.07.2019 .....

Der Rat der Stadt Erftstadt hat in seiner Sitzung vom 02.07.2019 ..... diesen Plan als Satzung beschlossen.

Ausfertigung

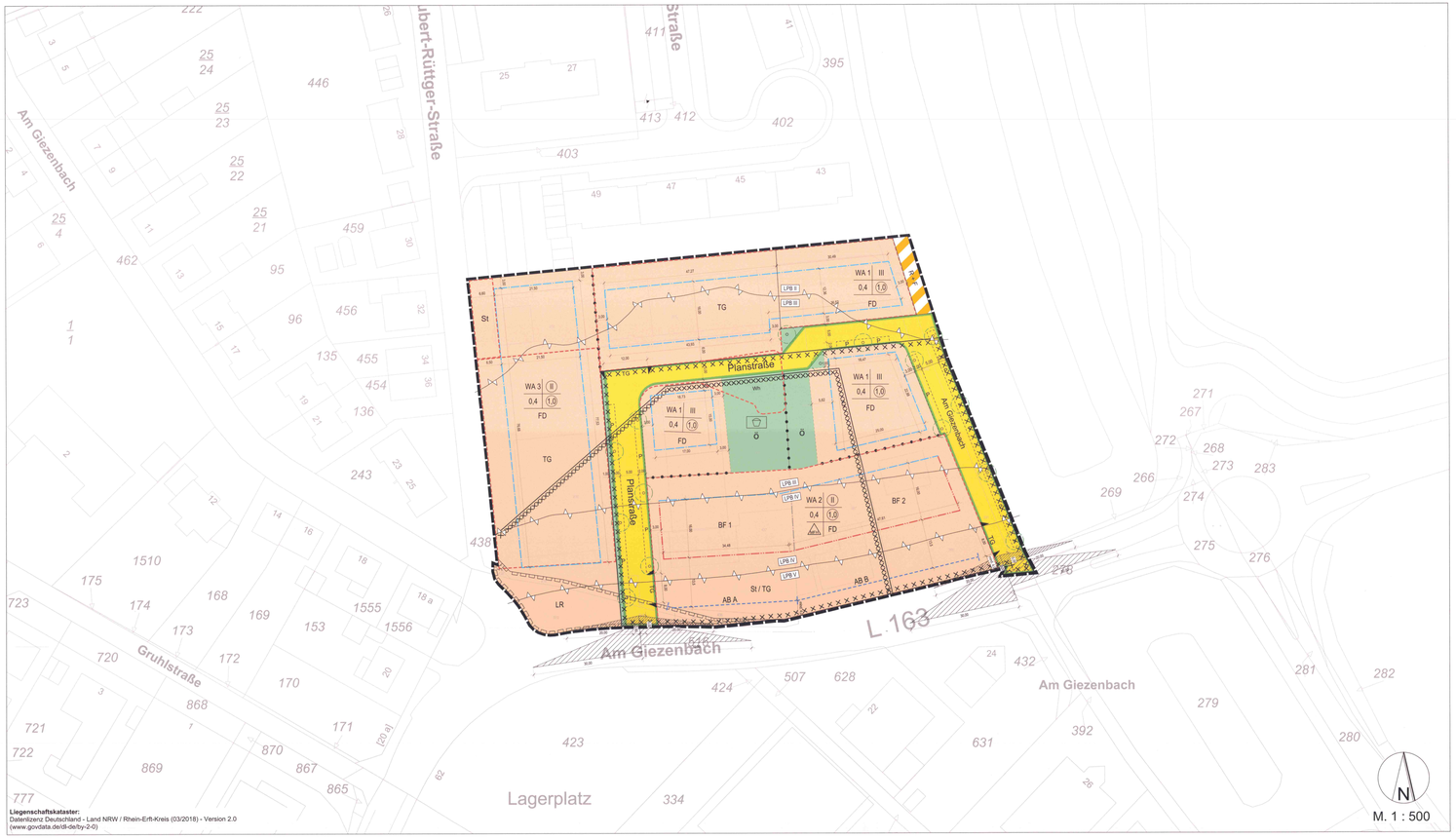
Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

Erftstadt, den 27.01.2021 ..... Der Bürgermeister in
(Erftstadt) (Wotzka)

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

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 03.02.2021 ..... Der Bebauungsplan ist hiermit in Kraft getreten.

Erftstadt, den 08.02.2021 ..... Der Bürgermeister in
(Erftstadt) (Wotzka)



Liegenschaftskataster:
Datenlizenz Deutschland - Land NRW / Rhein-Erft-Kreis (03/2018) - 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

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

(1,0) — Geschossflächenzahl
0,4 — Grundflächenzahl
I — zulässige Anzahl der Vollgeschosse z. B.
(II) — zwingend festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse

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

MFH — Nur Mehrfamilienhäuser zulässig
FD — Flachdach
Baulinie
Baugrenze

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

Öffentliche Verkehrsfläche
Öffentliche Verkehrsfläche Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg
Straßenbegrenzungslinie

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Ö — öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Spielplatz

Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und 3 BauGB)

Humoser Boden
Flächen, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Sonstige Planzeichen

vorgeschlagene Baumstandorte
TG / St / Wh — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen, Stellplätzen und Wendehammern
P — vorgeschlagene öffentliche Parkfläche
vorgeschlagener Fuß- und Radweg
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß
BF 1 — Baufeld (z.B. BF 1)
Abgrenzung Baufelder
LPB V — Schallschutzwand, Höhe: 2,50 m über Gelände
AB = Abschnitt der Schallschutzwand
Lärmpegelbereich
Freizuhaltendes Sichtfeld - Anfahrsicht 30 Km/h
Freizuhaltendes Sichtfeld - Anfahrsicht Geh-/Radweg

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

Textliche Festsetzungen:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO sowie § 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 (1) Nr. 1 BauGB)

Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 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 festgesetzten Gebäudehöhen. Es ist der mittlere Höhenwert der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsflächen maßgebend.

2.2 Die Gebäudehöhe (oberste Punkt des Gebäudes) wird im WA 1 auf maximal 12,50 m und im WA 2 und 3 auf maximal 10,50 m festgesetzt.

2.3 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen können durch die dem Dach untergeordneten Anlagen, wie Schornsteine, Lüftungsrohre, Satellitenschüsseln, Lichtkuppeln, Aufzugsüberfahrten und Antennen, überschritten werden.

2.4 In den im Bebauungsplan mit BF 1 und 2 gekennzeichneten Baufeldern sind die Sockel- und Traufhöhen sowie Gebäudeoberkanten in gleicher Höhe - bezogen auf die jeweils für das Gebäude gemittelte NN-Höhe - auszubilden.

2.5 Die Erdgeschossfußboden-Oberkante für das im Bebauungsplan als BF 1 gekennzeichnete Baufeld darf nicht über 107 m ü. NHN und im Baufeld BF 2 nicht über 108 m ü. NHN liegen.

2.6 Die Oberkante der festgesetzten Lärmschutzwand Abschnitt A darf am westlichen Wandabschluss nicht unter 109 m ü. NHN und am östlichen Wandabschluss nicht unter 110 m ü. NHN liegen.

2.7 Die Oberkante der festgesetzten Lärmschutzwand Abschnitt B darf am westlichen Wandabschluss nicht unter 110 m ü. NHN und am östlichen Wandabschluss nicht unter 111 m ü. NHN liegen.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1 Bauweise
Die in WA 2 festverortlich festgesetzte Baulinie gilt nur für das 1. und 2. Vollgeschoss. Staffelgeschosse müssen hier vorder- sowie rückseitig mindestens 1,00 m hinter der festgesetzten Baulinie bzw. Baugrenze zurückspringen („zurückgesetzte Staffelgeschosse"). Treppenhäuser dürfen auch im Staffelgeschoss auf der Baulinie errichtet werden. Tiefgaragen dürfen die festgesetzte Bauline bis zur Grundstücksgrenze überschreiten.
Erker und Vorbauten, wie Balkone usw. dürfen die Baulinien und Baugrenzen um bis zu 1,00 m überschreiten.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
Die Überschreitung der dem Garten zugewandten Baugrenze durch Wintergärten, Terrassen, Terrassenüberdachungen, Sichtschutzwände ist in den allgemeinen Wohngebieten bis zu max. 3,0 m zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m.§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Tiefgaragen überschritten werden, wenn die durch Tiefgaragen unterbaute Fläche mit einer mindestens 50 cm dicken Substratschicht überdeckt ist und dieser Bereich - mit Ausnahme von Terrassen und Zuwegungsflächen - gärtnerisch gestaltet ist.

Für andere Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl lediglich bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

4. Anpflanzungen von Bäumen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB)

4.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind acht heimische Laubbäume zu pflanzen.

4.2 Die Pflanzqualität der Einzelbäume wird wie folgt beschrieben: Bäume als hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität: 3 x v., m. B. StU 18-20 cm. Bei der Pflanzung sind Arten der nachfolgend aufgeführten Pflanzen auszuwählen.

Pflanzenarten:

- Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn 'Elsrijk'
- Acer platanoides 'Cleveland'	Kegelförmiger Spitz-Ahorn
- Fraxinus excelsior 'Diversifolia'	Einblättrige Esche
- Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwalkronige Mehlbeere
- Tilia cordata 'Rancho'	Winter-Linde 'Rancho'

4.3 Die Ausbildung der Pflanzbereiche hat in einer Minimalgröße von 2,0 m x 3,0 m zu erfolgen. Sollten zur Abdeckungen Baumscheiben erforderlich sein, müssen diese so beschaffen sein, dass sie für die vorgesehenen Belastungen sowie eine dauerhafte Belüftung geeignet sind.

4.4 Anpflanzungen Lärmschutzwand

4.4.1 Die Schallschutzwand wird straßenseitig angeböscht.

4.4.2 Die Böschung ist vollflächig mit immergrünen Bodendeckern und heimischen Sträuchern (je 25 m² Böschung mindestens 1 Strauch) zu bepflanzen.

4.4.3 Die Pflanzqualität der Sträucher wird wie folgt beschrieben: Heimische Sträucher mit der Mindestqualität: 3 x v., m. B. Höhe 80-100 cm.

4.4.4 An der Lärmschutzwand sind mindestens alle zwei Meter Rankhilfen vorzusehen, die mit heimischen immergrünen Rankpflanzen zu bepflanzen sind.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 (1) und (2) BauNVO)

5.1 Garagen und Stellplätze bzw. überdachte Stellplätze sind in den Baugebieten nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

5.2 Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

5.3 Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind in allen Baugebieten ausnahmsweise zulässig.

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

6.1 Im südlichen Bereich des Plangebietes ist für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes eine 2,50 m hohe Schallschutzwand festgesetzt. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung D LR von mindestens 24 dB aufweisen und ist straßenseitig mit einer Oberflächengestaltung entsprechend der Absorptionsgruppe A 3 mit DL a = 8-11 dB (hoch absorbierend) auszuführen.

6.2 Zum Schutz vor Lärm sind entlang der Straße „Am Giezenbach" in den mit BF 1 und 2 gekennzeichneten Baufeldern an der südlichen Fassade im 1. Obergeschoss sowie Staffelgeschoss Fenster von Aufenthaltsräumen nur als Festverglasung (unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung gem. VDI 2719) oder durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Vorbauten, Doppelfassaden, verglaste Loggien, Wintergärten oder in der Wirkung vergleichbare Maßnahmen/Fensterkonstruktionen, wenn sichergestellt wird, dass kein maßgeblicher Immissionsort in 0,50 m Abstand vor dem geöffneten Fenster im Sinn der TA Lärm vorliegt, auszuführen.

6.3 Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung von Wohngebäuden von Gebäuden sind in den für den Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen und in Räumen, die überwiegend dem Schlafen dienen, die Anforderungen an den resultierenden Schalldämmmaß gem. den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau (siehe nachfolgende Tabelle) zu erfüllen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80

6.4 Ausnahme: Von den hier festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass - beispielsweise bedingt durch die Eigenabschirmung der Gebäude - die Geräuschbelastung einzelner Gebäudeseiten niedriger ausfällt als durch den Lärmpegelbereich definiert. Es muss durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für den Schallschutz gemäß § 87 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauO NRW nachgewiesen werden, dass diese Ausführungen auch schalltechnisch ausreichend sind.

7. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)

Die mit einem Leitungsrecht festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der an der Erschließung beteiligten Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

8. Bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB

8.1 In dem als „Fläche, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sein können", gekennzeichneten Bereich sind Änderungen der Nutzung oder die Errichtung von baulichen Nutzungen erst zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Fläche altlastenfrei bzw. eine Beeinträchtigung der Nutzungen durch Altlasten ausgeschlossen ist.

8.2 Die Nutzung der Bebauung im Erdgeschoss des im Bebauungsplan mit BF 1 gekennzeichneten Baufeldes ist erst zulässig, wenn die Errichtung der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwand Abschnitt A erfolgt ist. Die Nutzung der Bebauung im Erdgeschoss des mit BF 2 gekennzeichneten Baufeldes ist erst zulässig, wenn die Errichtung der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwand Abschnitt B erfolgt ist.

8.3 Der Wendehammer ist zu errichten und solange zu erhalten bis die östliche Erschließung realisiert ist.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

1. Fassadengestaltung

In den im Bebauungsplan mit BF 1 und 2 gekennzeichneten Baufeldern sind die Fassaden hinsichtlich der Materialien, Farbgebung und Gliederung einheitlich zu gestalten.

2. Bodenbefestigungen

Bodenbefestigungen sind auf die Flächen zu beschränken, die für die Bebauung, Platz- und Wegbefestigungen 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 unversiegeltem Untergrund zu befestigen. Die öffentlichen Stellplätze sowie der Rad- und Fußweg sind ebenfalls teilkurchlässig zu befestigen.

3. Einfriedungen

Die geplante Lärmschutzeinrichtung oder eine Einfriedung ist bis zur Hubert-Rüttger-Straße zu verlängern.

4. Werbung

Werbeanlagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

C. Kennzeichnungen (§9Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

1. Baugrund

Für Bereiche mit humosen Boden sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und die DIN 18196 „Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
Die Bodenuntersuchungen, die im Rahmen der bedingten Festsetzung 8.1 erfolgen, sind vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen.

D. Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Untere Denkmalbehörde (Stadt Erftstadt, Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung, Holzdamm 10, 50374 Erftstadt, 02235/409-338) oder das LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen-Wollersheim, Tel.: 02425/9039-0, Fax.: 02425/ 9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

3. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der angrenzenden Wasserschutzzone IIIB für das noch festzusetzende Wasserschutzgebiet Dirmerzheim. Vor dem Einbau von Recyclingbaustoffen ist eine Genehmigung beim Amt für Umweltschutz und Kreisplanung, Abt. Abfallwirtschaft / Bodenschutz / Abgrabungen des Rhein-Erft-Kreises zu beantragen.

4. Bergbaulich bedingte Auswirkungen

Das Plangebiet liegt im Bereich braunkohlebergbaulicher Grundwasserbeeinflussung. Der natürliche Grundwasserspiegel kann nahe der Geländeoberfläche ansteigen. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das Ursprungsniveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

5. Bepflanzungen

5.1 Anpflanzungen

Für Bepflanzungen entlang der L 163 bzw. in den Einmündungsbereichen L 163 / Herbert-Rüttger-Straße und L 163 / Am Giezenbach (östliche des Baugebietes) ist Ziffer 7.12 der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen RAL zu beachten:

Für die Bepflanzung sind die „Richtlinien für die landschaftspflegerische Begleitplanung im Straßenbau' RLBP und die „Empfehlungen für die landschaftspflegerische Ausführung in Straßenbau" ELA maßgebend. Hilfen für die Einfügung der Straße in Landschaftsraum geben die „Empfehlungen für die Einbindung von Straßen in die Landschaft" ESLA

5.2 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Auf den Erhalt der vorhandenen Bäume und Sträucher entlang der nördlichen Grundstücksgrenze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den Schutz während der Bauphase gemäß DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen") wird hingewiesen.

6.Verkehrsemissionen

Das Plangebiet wird durch Verkehrsemissionen belastet. Gegenüber den Straßenbaulastträgern können keine Entschädigungsansprüche oder Forderungen, die sich durch das Vorhaben oder den Betrieb der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen ergeben oder ergeben können, z.B. in Bezug auf Geräusch-, Geruchs- oder Staubbeeinträgungen sowie Schadstoffausbreitung und Spritzwasser bei Nässe, geltend gemacht werden. Somit besteht gegenüber dem Straßenbaulastträger auch kein Anspruch auf die Übernahme von Kosten.

7. Freizuhaltende Sichtfelder

Auf das Freihalten der Sichtfelder von Bewuchs, parkenden Autos und baulichen Anlagen wird hingewiesen.

8. Erdbebenzone

Die Gemarkung Liblar der Stadt Erftstadt ist der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird hingewiesen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass empfohlen wird den Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

9. Entwässerung

Der Rückbau oder die Stilllegung der im Plangebiet vorhandenen Rigole ist dem Rhein-Erft-Kreis anzuzeigen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Rhein-Erft-Kreis zu beantragen.

10. Artenschutz

Auf die als Bestandteil der Baugenehmigung durchzuführende artenschutzrechtliche Vorprüfung vor Beginn der vorbereitenden Arbeiten zum Abriss, aller in Frage kommenden Räumlichkeiten, wird hingewiesen.

Auf die Einhaltung der Brutzeiterneglung, wonach die Durchführung von Rodungs-, Abriss- und Beräumungsarbeiten zwischen dem 01. Oktober (Vögel) bis 28. November (Fledermäuse) nicht zulässig ist, darzustellen und durchgeführt werden sollte wird hingewiesen. Kann dieser Abbruchzeitraum nicht eingehalten werden, kann der Abbruch nur nach vorher erfolgten Kontrollen zum Fledermausbesatz und aktuell bebrütete Nester von Vogelarten durch eine qualifizierte Fachperson durchgeführt werden.

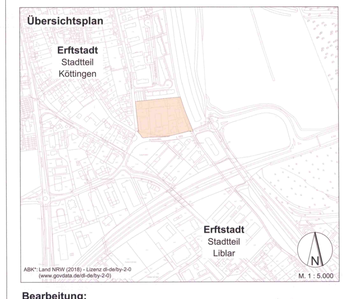
11. Empfehlungen

Aus ökologischen Gründen wird empfohlen:
- die unbelasteten Dachflächenwässer zur Garten- bzw. Grünanlagenbewässerung zu verwenden,
- die Dächer unter 20° Dachneigung extensiv zu begrünen,
- nur heimische und standortgerechte Arten zu pflanzen und auf das Pflanzen von Nadelhölzern mit Ausnahme der Gemeinen Kiefer (Pinus silvestris) und der Eibe (Taxus baccata) zu verzichten und
- Solarkollektoren zur Warmwasseraufbereitung und Solarzellen zur Stromerzeugung einzusetzen.
- zum Schutz von Fledermäusen eine ökologische Baubegleitung im Zuge derarstehenden Abriss- und Beräumungsarbeiten auf dem Gelände einzusetzen.

Bebauungsplan Nr. 55C

Erftstadt-Köttingen
Am Giezenbach

Übersichtsplan

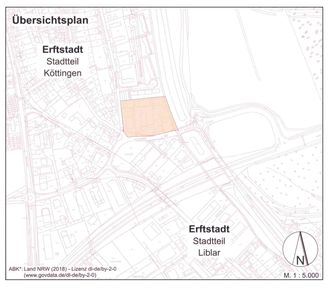


Bebauungsplan Nr. 184 A

Erftstadt-Köttingen
Am Giezenbach

Rechtswirksam 03.02.2021

Übersichtsplan



Bearbeitung:

BORIS ENNING
ARCHITEKT BDA
STADTPLANER

BLUMENTHALSTRASSE 23
D-50675 KÖLN
FON 02 21 92 26 92 0
FAX 02 21 92 26 92 10

INFO@ARCHITEKTENNING.DE
WWW.ARCHITEKTENNING.DE

STADT ERFTSTADT Der Bürgermeister

Im Auftrag
Seyfried
(Seyfried)
- Amtsleitung -
Amt für Stadtentwicklung
und Bauordnung

Bearbeitung:

Stadt Erftstadt
Amt für Stadtentwicklung
und Bauordnung

STADT ERFTSTADT