

Bebauungsplan Nr. 199

Erftstadt-Erp, Disternicher Weg

Rechtsgrundlagen:

Die folgenden Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der zum Satzungsbeschluss (BauGB, PlanZV) bzw. zur Offenlage (BauNVO, BauO NRW) gültigen Fassung unter Berücksichtigung der bis dahin letzten Änderungen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Bauzonungsverordnung (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, Holzdammerweg 10, 50374 Erftstadt-Liblar, Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung, eingesehen werden.

Plangrundlage:

Die vorliegende Plangrundlage ist ein Ausschnitt der Liegenschaftskarte des Rhein-Erft-Kreises mit Stand vom Oktober 2019.

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. 199 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Sitzung vom **17.09.2019** beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am

Erftstadt, den Die Bürgermeisterin
(Weitzel)

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 öffentlichen Versammlung am **31.08.2021** und öffentlichen Auslegung in der Zeit vom **16.09.2021** bis einschließlich **15.10.2021**.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom **16.09.2021** bis einschließlich **15.10.2021**.

Erftstadt, den Der Bürgermeisterin
(Weitzel)

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen 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 Rat / Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erftstadt in der Sitzung vom beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses über die öffentliche Auslegung erfolgte am

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 bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

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

Erftstadt, den Die Bürgermeisterin
(Weitzel)

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 vorgetragene Stellungnahmen erfolgte in seiner Sitzung am

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

Erftstadt, den Die Bürgermeisterin
(Weitzel)

Ausfertigung

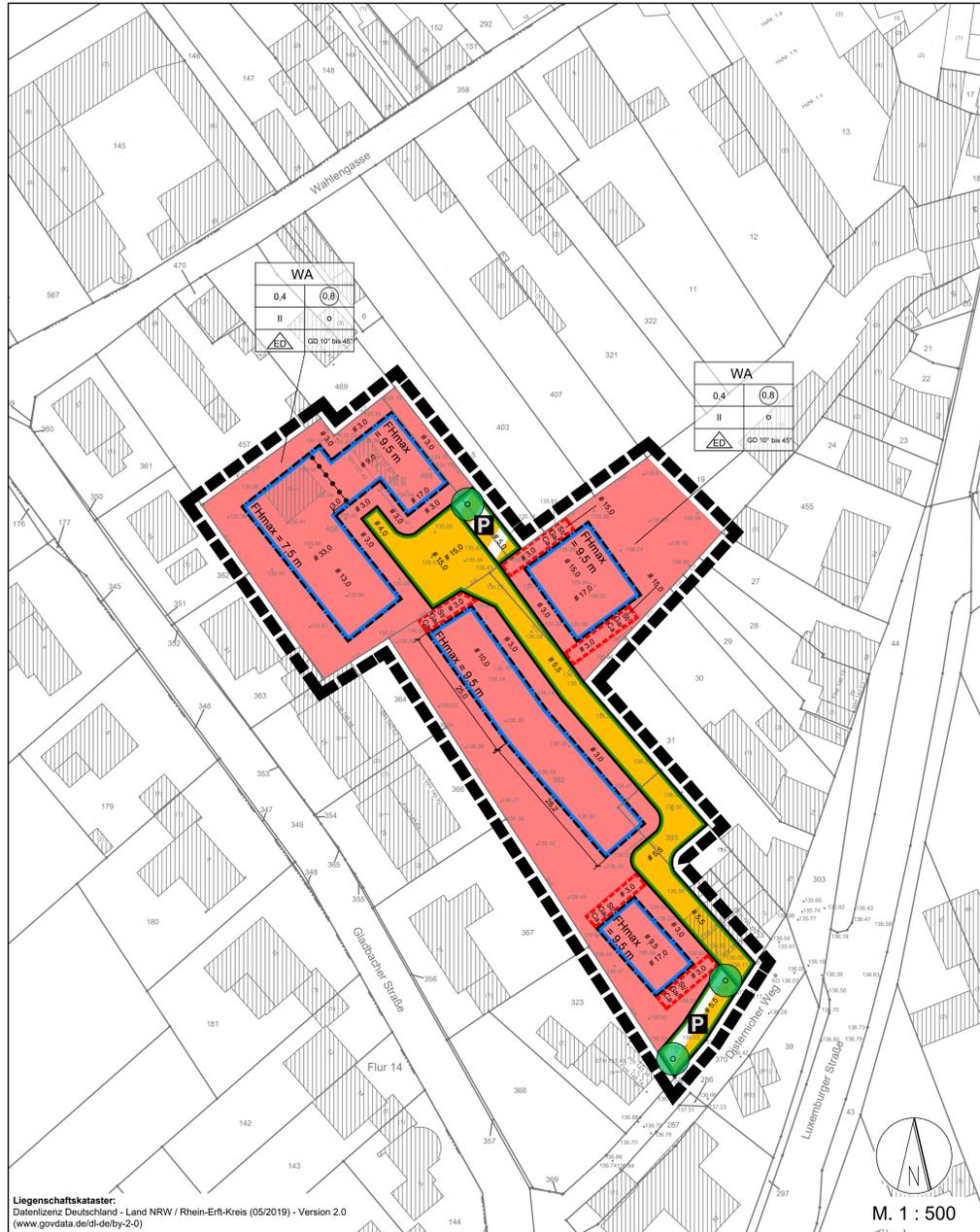
Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

Erftstadt, den Die Bürgermeisterin
(Weitzel)

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

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

Erftstadt, den Die Bürgermeisterin
(Weitzel)



Liegenschaftskataster:
Datenlizenz Deutschland - Land NRW / Rhein-Erft-Kreis (05/2019) - Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO)

2.1 Als Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen (Oberkante des Firstes) ist der mittlere Höhenwert der an das Grundstück angrenzenden ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche im Scheitel festgesetzt.

2.2 Die festgesetzten Firsthöhen dürfen durch die dem Dach untergeordneten technischen Anlagen (wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Satellitenschüsseln, Antennen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) überschritten werden. Die Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe über dem First von der Gebäudeaußenkante des oberen Geschosses zurücktreten.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

3.1 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten (wie bspw. Erker, Balkone, Überdachungen, Vordächer) dürfen die Baugrenzen um bis zu 2,0 m überschreiten. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Wintergärten.

3.2 Terrassen als Teil des Hauptbaukörpers dürfen die hinteren Baugrenzen um bis zu 3,0 m Tiefe auf einer Länge von max. 4,0 m überschreiten. Dabei muss ein Abstand von mindestens 3,0 m zu den Nachbargrundstücksgrenzen eingehalten werden.

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

Stellplätze (St), oberirdische Garagen (Ga) und Carports (Ca) sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind maximal zwei Wohneinheiten je Hauseinheit zulässig.

6. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)

Das in den Baugebieten auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

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

Die Flachdächer von Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

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

8.1 Im Plangebiet sind an den zeichnerisch festgesetzten Standorten, jeweils ein Baum in einem mind. 2,0 m x 2,0 m großes Pflanzbeet zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann in einem Umkreis von 2,0 m abgewichen werden, wenn zum Beispiel technische oder verkehrliche Gründe dies erfordern.

8.2 Der Vorgarten ist die Fläche zwischen der Erschließungsanlage und der vorderen Baulinie in der kompletten Breite des Grundstücks an der Erschließungsstraße.

Die Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen, zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, d.h. vollständig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Dabei dürfen max. 10 % der Vorgartenfläche mit Kies, Schotter, Pflaster oder Platten oder vergleichbaren Materialien überdeckt sein. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserundurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Zuwegung und Zufahrt. Die befestigten und damit versiegelten Flächen dürfen bei den freistehenden Einzelhäusern 40 % und bei den Doppelhäusern 70 % der Vorgartenflächen nicht überschreiten. Die Begründung der Vorgärten ist innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes auf dem Grundstück herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.

8.3 Die in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführten Angaben zu Baumarten und Mindestpflanzqualität sind für die o.g. Festsetzungen verbindlich:

Pflanzarten:

Amelanchier arborea 'Robin hill'	Schnee-Felsenbirne
Fraxinus ornus 'Rotterdam'	Blumenesche
Liquidambar styraciflua 'Paar'	Amberbaum
Malus hybrid 'Evereste'	Zier-Äpfel
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche Tiefurt

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm, mit Ballen

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

1. Dachform- und -neigung

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper (z.B. Doppelhaushälften) sind mit der gleichen Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe zu errichten. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so sind dessen Dachform und -neigung zu übernehmen.

2. Einfriedigungen

2.1 Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Einfriedigungen sind aus natürlichen Materialien (Naturstein, Holz, Hecken) herzustellen. Kommen Drahtgeflechte zur Ausführung, sind diese mit Sträuchern, mindestens in gleicher Höhe, einzugrünen.

2.2 Einfriedigungen in den Vorgartenbereichen dürfen abweichend von 2.1 eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Legende:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FHmax Maximale Firsthöhe in Meter über Bezugspunkt (Straße)

Bauweisen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
Offene Bauweise
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Straßenbegrenzungslinie und Abgrenzung unterschiedlicher Verkehrsflächen
Öffentliche Verkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
Öffentliche Parkfläche

Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports
Zweckbestimmung:
St Stellplätze
Ga Garagen
Ca Carports

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

Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

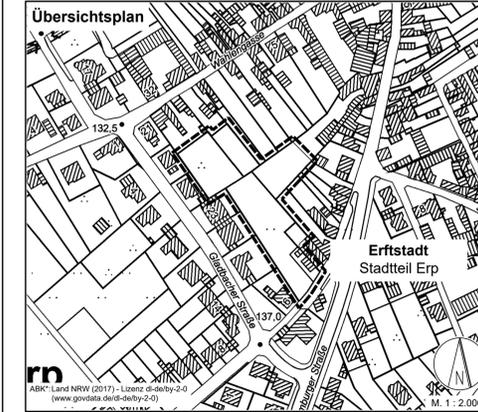
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 5 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher zulässiger Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
Geneigetes Dach mit einer Dachneigung von 10 Grad bis 45 Grad

Allgemeine Darstellung ohne Festsetzungscharakter und topographischer Bestand

z. B. # 3,0 Parallellmaß in Meter
z. B. 25,0 Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter
Nicht öffentliches Gebäude
Höhenpunkt mit Höhentext
Flurgrenze
Flurnummer
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer

Bebauungsplan Nr. 199

Erftstadt-Erp Disternicher Weg



Bearbeitung:

H+B Stadtplanung
Beete und Haase Partnergesellschaft mbH, Stadtplaner
Kunibertsloster 7-9
50668 Köln

Im Auftrag

Erftstadt, den
- Amtsleitung -
Amt für Stadtentwicklung
und Bauordnung

