

Bebauungsplan Nr. 135A

Erftstadt - Liblar, Bergstraße

Rechtsgrundlage:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90-) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zuletzt gültigen Fassung
- § 86 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 255) in der zuletzt gültigen Fassung

Plangrundlage:

Die vorliegende Plangrundlage ist ein Ausschnitt der Katasterflurkarte des Rhein-Erft-Kreises (Stand Mai 2011).
Die Darstellung entspricht dem Koordinatensystem Gauß-Krüger.

Erftstadt, den 14.06.2011

Im Auftrag

.....
(Wirtz)
Stadtbauirektor

Verfahren:

Der Rat der Stadt hat gemäß § 2 BauGB durch Beschluss vom 30.06.2009 die
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 beschlossen.

Erftstadt, den

Der Bürgermeister

(Dr. Rips)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4
Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.07.2009 bis 14.08.2009

Erftstadt, den

Der Bürgermeister

(Dr. Rips)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer
Bürgerversammlung erfolgte am 26.11.2009.

Erftstadt, den

Der Bürgermeister

(Dr. Rips)

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

Erftstadt, den

Der Bürgermeister

(Dr. Rips)

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

Erftstadt, den

Der Bürgermeister

(Dr. Rips)

Dieser Plan hat mit der Begründung und den wesentlichen zu diesem Zeitpunkt bereits
vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit
vom bis öffentlich ausgelegen.

Erftstadt, den

Der Bürgermeister

(Dr. Rips)

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

Erftstadt, den

Der Bürgermeister

(Dr. Rips)

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

Erftstadt, den

Der Bürgermeister

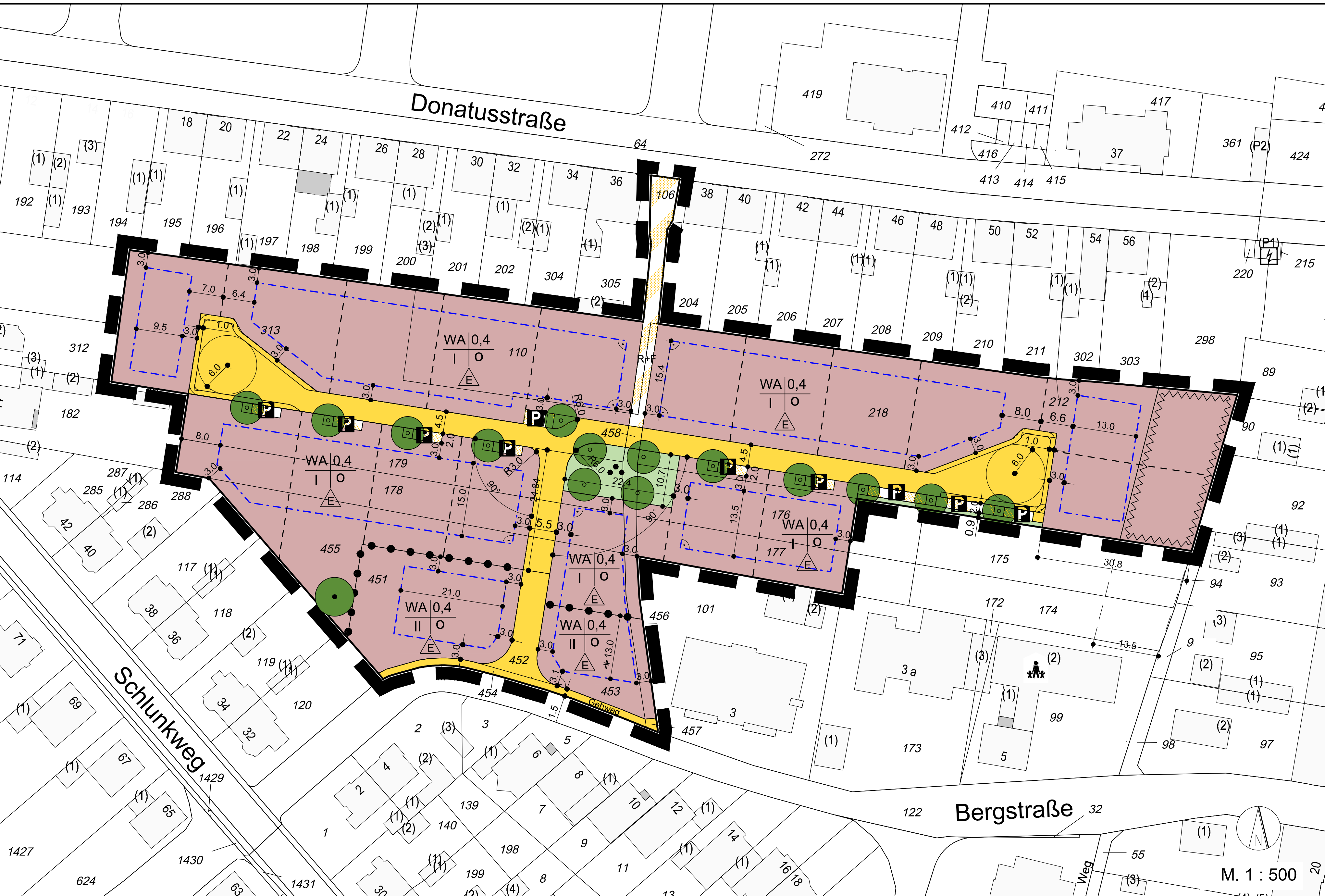
(Dr. Rips)

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

Erftstadt, den

Der Bürgermeister

(Dr. Rips)



Textliche Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

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

1.1.1 **Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)
Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO
ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

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

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die **Firsthöhe** (oberste Begrenzung der Dachhaut) wird

- bei einer festgesetzten **eingeschossigen** Bebauung auf mindestens 7,00m und maximal 8,50m
- bei einer festgesetzten **zweigeschossigen** Bebauung auf mindestens 8,50m und maximal 9,50m

festgesetzt
Die **Traufhöhe** (konstruktiver Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand) wird
bei der festgesetzten **zweigeschossigen** Bebauung auf mindestens 4,50m festgesetzt

Die **Sockelhöhe** (Oberkante Erdgeschossfußboden) wird

in dem Bereich der Vorgärten (Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den
seitlichen Grundstücksgrenzen bis zur Hauptgebäudekante) als Versiegelungen
sowie die Nutzung als Arbeits- und Lagerflächen unzulässig.

Als **Bezugshöhe** für die festgesetzten **Sockel-, First- und Traufhöhen** ist der mittlere Höhenwert der
an das Grundstück angrenzenden ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche im Scheitel festgesetzt.

1.3 Fläche für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Anlage von Zufahrten zu Garagen und privaten Stellplätzen über festgesetzte öffentliche
Parkplätze ist nicht zulässig.

2. Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a Abs. 3 und § 9 Abs.1a BauGB

2.1 Begrünung der Park- bzw. Grünanlage

Die als öffentlichen Grünfläche festgesetzte Fläche ist flächendeckend zu begrünen und mit vier
großkronigen Bäumen (Pflanzliste siehe „Umweltbericht“ als Teil B der Begründung) zu bepflanzen.

2.2 Externe Ausgleichsfläche

Außerhalb des Plangebiets ist die Eingriffe durch die Wohnbau- und Verkehrsflächen gem.
§ 9 (1a) BauGB eine geeignete Maßnahme zum Ausgleich mit einer Flächengröße von 11,147m²
auf der von der Stadt Erftstadt bereitgestellten Ökotonfläche „Friesheimer Busch Nordost“
(Gemarkung: Friesheim, Flur 10, Flurstück 122) gem. § 1 a Abs. 3 BauGB festgesetzt. Die Fläche
wird anteilig auf Wohnbau- und Verkehrsflächen gem. § 135 a bis c BauGB
(Naturschutzkostensatzung) vom 22.01.1999 (siehe „Umweltbericht“ als Teil B der Begründung)
zugeordnet.

2.3 Besonderer Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz

Für den Verlust von potenziellen Nist- und Ruhestätten besonders geschützter Arten sind als
vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme nach § 44 (5) BNatSchG im Bereich
der Gehölzflächen östlich des Sportplatzes (Gem. Liblar, Flur 18, Flurstücke 126, 127, 129, 223 und
267) folgende künstliche Nisthilfen zu installieren: Acht Halbhöhlenkästen, acht Meisenkästen, drei
große Nistkästen für Eulenvogel und fünf Fledermauskästen.
Die künstlichen Nisthilfen und Kästen sind an geeigneten Standorten anzubringen. Diese müssen
den betroffenen Arten vor der Baufeldräumung bzw. dem Verlust der bisherigen Ruhe-
und Niststätten zur Verfügung stehen. Die Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust ist für
gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

2.4 Straßenbäume

Auf den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten sind kleinkronige Laubbäume (Pflanzliste siehe
„Umweltbericht und Ökologischer Fachbeitrag als Anlage zu der Begründung“) in ein mind. 1,5m x 2m
großes Pflanzbeet zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.5 Erhalt von Bäumen

Der am südwestlichen Rand des Flurstücks 455, Flur 13, Gemarkung: Liblar stehende,
ortsbildprägende Walnussbaum (Stammumfang über 2m) ist zur Erhaltung festgesetzt (siehe
zeichnerische Festsetzung). Der Baum ist insbesondere während der Bauphase nach DIN 18920
(„Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) zu schützen,
dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Bauordnung NW

3.1 Dachform

Im Plangebiet sind Walmdächer bei einer eingeschossigen Bebauung unzulässig. Pult- und
Flachdächer sind nur in Verbindung mit einem um mindestens 1,50m eingerückten Staffelgeschoss
zulässig.

3.2 Dacheindeckungen

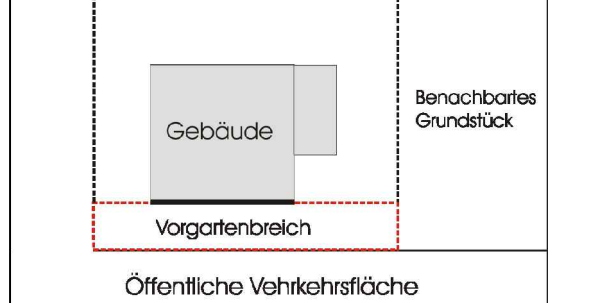
Als **Dacheindeckung** sind braunrote, braune und graue Dachziegel (Betondachsteine) oder graue
Metallziegel oder Dachbegrünungen zulässig. Bei der Errichtung von Solarkollektoren bzw.
Solarzellen sowie bei Pultdächern sind Abweichungen zulässig.

3.3 Gestaltung der Hause- und Vorgärten

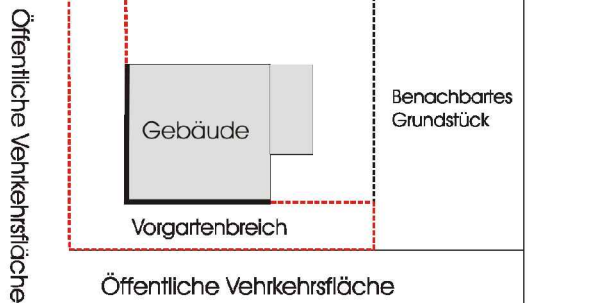
In dem Bereich der Vorgärten (Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den
seitlichen Grundstücksgrenzen bis zur Hauptgebäudekante) sind Versiegelungen
sowie die Nutzung als Arbeits- und Lagerflächen unzulässig.

Skizzen

Grundstück



Eckgrundstück



Für notwendige Garagen, Stellplätze und Zufahrten sind Versiegelungen zugelassen
gemäß Ziffer 3.4 Versiegelungen.

Standplätze für Abfallbehälter in den Vorgärten sind nur zulässig, wenn sie zum Sichtschutz mit Rank-,
Schling- oder Kletterpflanzen bewachsenen Einhausungen (z.B. Pergolen, Holzläune, Klettergerüste
etc.) oder durch Laubhecken zu den Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken abgeschirmt werden.

3.4 Versiegelungen

Versiegelungen sind auf die Flächen zu beschränken, die für die Bebauung und Wegebefestigungen
unbedingt notwendig sind. Versiegelungen für Hauseingänge, Stellplätze und deren Zufahrten sowie
Garagenzufahrten dürfen nicht asphaltiert oder betoniert werden, sondern sind mit Hilfe von
wasserdurchlässigen Materialien wie breittufigem Pflaster, versickerungsfähigen Pflastersteinen oder
Rasengittersteinen etc. auf unversiegeltem Untergrund zu befestigen.

3.5 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur aus Holz oder heckenartige
Bepflanzung bis zu einer Höhe von max. 1,20m über der Oberkante der angrenzenden ausgebauten
Verkehrsfläche im Scheitel zulässig. Die Einfriedungen im Bereich der Vorgärten (Fläche zwischen der
öffentlichen Verkehrsfläche und den seitlichen Grundstücksgrenzen bis zur Hauptgebäudekante) sind
wie die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auszuführen.
Entlang der öffentlichen Grünfläche (Platz) ist eine geschlossene bzw. massive Einfriedung bis zu
einer Höhe von 1,80m zulässig.

4. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB (Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind)

Im Plangebiet ist im nordwestlichen Teilbereich eine „tektonische Störzone“ vorhanden.
Diese im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche ist von jeglicher Neubebauung freizuhalten. Dies gilt
auch für Nebenanlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO, die auf den nichtbebaubaren Grundstückflächen
zugelassen werden dürfen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ebenfalls ausgeschlossen
das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig
sind oder zugelassen werden können.

5. Hinweise

Der Bebauungsplan liegt nach der in der Aufstellung befindlichen Verordnung (Stand 13.07.1998) zur
Festsetzung des **Wasserschutzgebietes** für die Wassergewinnungsanlage Erftstadt - Dimerzheim in
der Wasserschutzzone III B. Vor dem Einbau von Recyclinghaushalten ist eine Genehmigung bei der
„Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises“ zu beantragen.

Das Plangebiet grenzt an ehemalige Südtagebauflächen. Eine braunkohlebergbaubedingte
Grundwasserbeeinträchtigung ist nicht auszuschließen. Die Grundwassersituation im Plangebiet sollte
daher im Rahmen der Baugrunduntersuchung erkundet werden.

Beim Auftreten archaischer Bodenfunde oder Befunde ist die Untere Denkmalbehörde (Stadt
Erftstadt, Bauordnungsamt, Holzdammer 10, 50374 Erftstadt, 02235/409-336) oder das Rheinische Amt
für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Niedeggen, Zehnhof 45, 52385 Niedeggen, Tel. 02425/90390 zu
informieren.

Werden im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung z.B. Rammarbeiten,
Pflanzgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten durchgeführt, wird eine
Tiefensondierung zur „Kampfmittelüberprüfung“ empfohlen (siehe auch Anlage zur Begründung
„Merkblatt für das Einbringen von „Sonderbohrungen“). Zur Durchführung der Tiefensondierung ist
der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland (KBD), Außenstelle Köln, Gardestraße 7, 50968
Köln unter Angaben des Aktenzeichens: 22.5-3-536202-123/09 Kreis Erftkreis, zu benachrichtigen.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen Erlasse und DIN - Normen)
können bei der Stadt Erftstadt im Rathaus, Holzdammer 10 (Planungs- und Umweltamt 3. Etage, Raum
325) eingesehen werden.

6. 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 Arten (Pflanzliste siehe Ökologischer Fachbeitrag als Anlage zu der
Begründung) zu pflanzen und auf das Pflanzen von Nadelgehölzen mit Ausnahme der Gem.
Kiefer (Pinus silvestris) und der Eibe (Taxus baccata) zu verzichten und
- Solarkollektoren zur Warmwasseraufbereitung und Solarzellen zur Stromerzeugung
einzusetzen.

Legende:

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

WA Allgemeines Wohngebiet

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

0,4 Grundflächenzahl
I zulässige Anzahl der Vollgeschosse z. B.

Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

O Offene Bauweise
E Nur Einzelhäuser zulässig
--- Baugrenze

Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Umgrenzung der Flächen,
die von der Bebauung freizuhalten sind

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

P Öffentliche Verkehrsfläche
P+ Öffentliche Verkehrsfläche
Zweckbestimmung: Parkfläche
R+P+ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

G Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

B Anzupflanzende Bäume
B zu erhaltende Bäume

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen
Nutzung

Sonstige Planzeichen

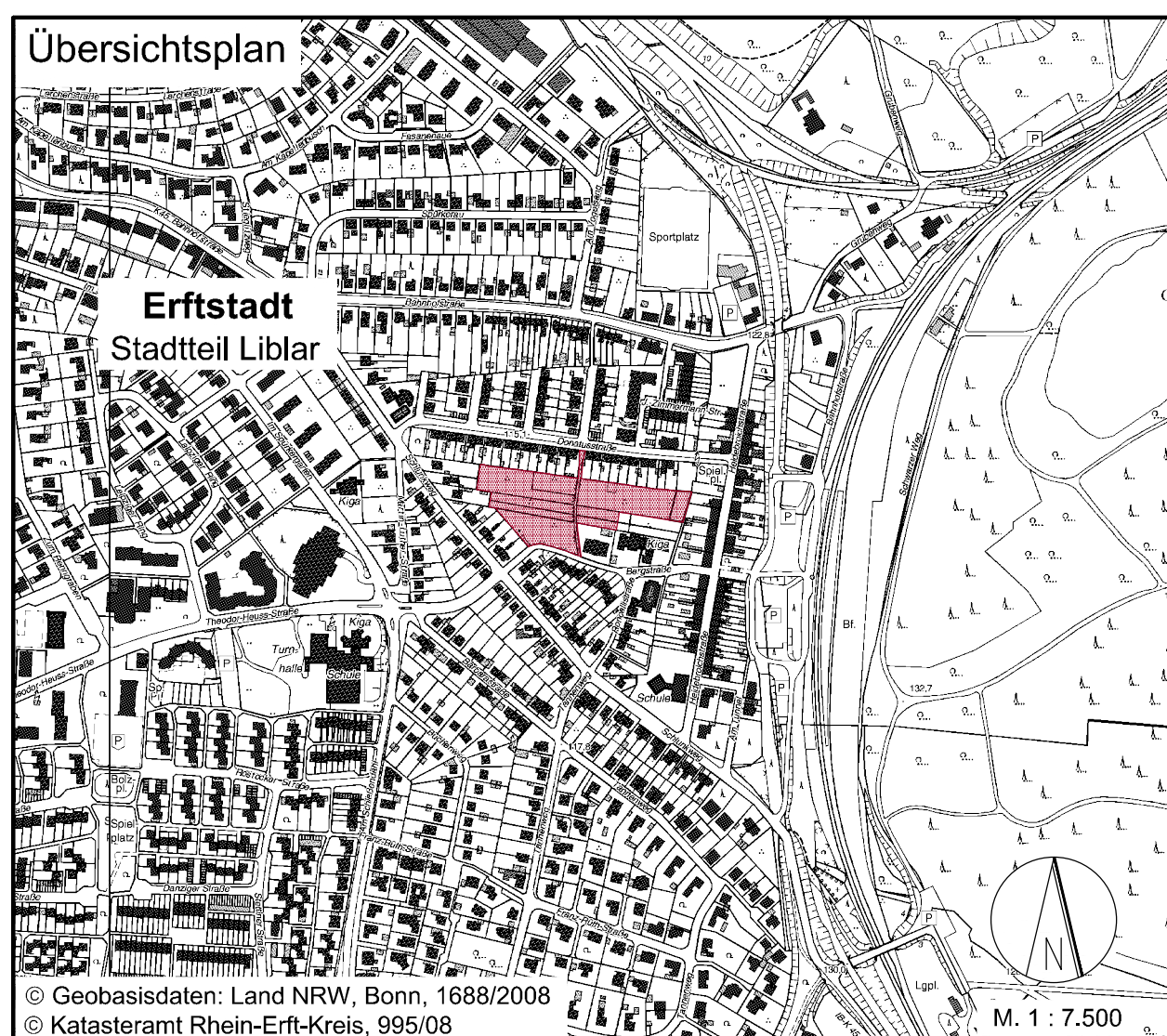
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Darstellung

Vorgeschlagener Grundstückszuschnitt

Bebauungsplan Nr. 135

Erftstadt - Liblar Bergstraße



Bearbeitung:

Stadt Erftstadt
Der Bürgermeister
- Umwelt- und Planungsamt -

Im Auftrag

Erftstadt, den

Stadtbauirektor
(Wirtz)