

Bebauungsplan Nr. 162 Erftstadt - Dirmerzheim, Landstraße

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 (Planzeichnungsverordnung 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 Katasterkarte des Rhein-Erft-Kreises (Stand Mai 2011). Die Darstellung entspricht dem Koordinatensystem Gauß-Krüger.

Erftstadt, den

Im Auftrag
.....
(Wirtz)
Stadtbauamtsleiter

Verfahren:

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

Erftstadt, den

Der Bürgermeister
(Ermer)

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

Erftstadt, den

Der Bürgermeister
(Ermer)

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

Erftstadt, den

Der Bürgermeister
(Ermer)

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

Erftstadt, den

Der Bürgermeister
(Ermer)

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

Erftstadt, den

Der Bürgermeister
(Ermer)

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 ausgelegt.

Erftstadt, den

Der Bürgermeister
(Ermer)

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

Erftstadt, den

Der Bürgermeister
(Ermer)

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

Erftstadt, den

Der Bürgermeister
(Ermer)

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

Erftstadt, den

Der Bürgermeister
(Ermer)



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

II zulässige Anzahl der Vollgeschosse z. B.

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

O Offene Bauweise

--- Baugrenze

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F+R Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Standort für Müllbehälter

mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Öffentlichkeit zu belastende Flächen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Begleitgrün

● Straßenbaum

Sonstige Planzeichen

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

--- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

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 Gebäudehöhe (oberste Begrenzung der Dachhaut) wird auf maximal 9,50 m festgesetzt

Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschossfußboden) wird für das gesamte Plangebiet auf maximal 0,50m über der Bezugshöhe festgesetzt.

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

Es sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig

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

2.1 Dachform

Im Plangebiet sind Flach- und Pultdächer bei eingeschossig ausgeführten Gebäuden nur in Verbindung mit einem Staffageschoss zulässig.

2.2 Dacheindeckungen

Es sind naturrote, braune oder graue Dacheindeckungen in nichtglänzender Ausführung sowie Dachbegrünungen durch Bepflanzung zulässig. Bei der Errichtung von Solarkollektoren bzw. Solarzellen und bei fach geeigneten Dächern (Dachneigung weniger als 20°) sind Abweichungen zulässig.

2.3 Gestaltung der Haus- und Vorgärten

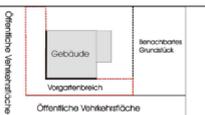
In dem Bereich der Vorgärten (Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den seitlichen Grundstücksgrenzen bis zur Hauptgebäudekante) sind Versiegelungen sowie die Nutzung als Arbeits- und Lagerflächen unzulässig.

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, Holzläden, Klettergerüste etc.) oder durch Laubhecken zu den Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken abgeschirmt werden.

2.4 Versiegelungen

Versiegelungen sind auf die Flächen zu beschränken, die für die Bebauung und Wegbefestigungen 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 breittüftigem Pflaster, versickerungsfähigen Pflastersteinen oder Rasengittersteinen etc. auf unversiegeltem Untergrund zu befestigen.

2.5 Einfriedungen

Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich heckenartige Bepflanzungen aus heimischen und standortgerechten Gehölzen (für Schnitthecken sind geeignet: Hainbuche, Liguster, Weißdorn, Heckenrose) zulässig. Maschendraht- oder Stahlgitterzäune in einer Höhe bis zu 1,40m sind von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gesehen nur hinter einer mindestens gleich hohen, heckenartigen Bepflanzung aus heimischen und standortgerechten Gehölzen (siehe oben) zulässig. Der Abstand des Zauns zur Verkehrsfläche hat dabei mindestens 0,5m zu betragen.

2.6. Garagen und Nebenanlagen

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nur in einem Abstand von 0,5m zur Grundstücksgrenze zulässig. Dieser 0,5m breite Streifen ist durch einediichte Bepflanzung aus heimischen und standortgerechten Gehölzen (für Schnitthecken sind geeignet: Hainbuche, Liguster, Weißdorn, Heckenrose) zu bepflanzen.

4. Hinweise

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

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

Im Plangebiet werden die Überreste einer bodendenkmalrechtlich bedeutsamen Hofanlage vermutet. Eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten ist daher erforderlich. Die Untere Denkmalbehörde (Stadt Erftstadt, Bauordnungsamt, Holzdam 10, 50374 Erftstadt, 02235/409-336) oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnhof 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/90390 ist daher spätestens 4 Wochen vor Baubeginn zu informieren.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Eine Testsondierung brachte keine Kampfmittelreste, eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Werden im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten oder vergleichbare Arbeiten durchgeführt, wird eine Tiefensondierung zur „Kampfmittelüberprüfung“ empfohlen (siehe auch Anlage zur Begründung „Merkblatt für die Einbringen von Sondierbohrungen“). Zur Durchführung der Tiefensondierung ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland (KBD), Außenstelle Köln, Gardestraße 7, 50968 Köln unter Angaben des Aktenzeichens: 22-5-3-5362020-162/11 Kreis Erftkreis, zu benachrichtigen.

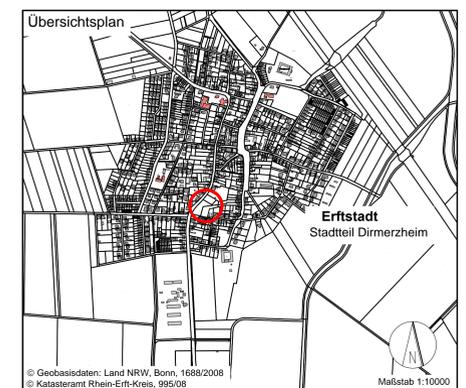
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen Erlasse und DIN - Normen) können bei der Stadt Erftstadt im Rathaus, Holzdam 10 (Planungs- und Umweltamt 3. Etage, Raum 325) eingesehen werden.

5. 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 Gem.
 - Kiefer (Pinus silvestris) und der Eibe (Taxus baccata) zu verzichten und Solarkollektoren zur Warmwasseraufbereitung und Solarzellen zur Stromerzeugung einzusetzen.

Bebauungsplan Nr. 162

Erftstadt - Dirmerzheim, Landstraße



Bearbeitung:

Stadt Erftstadt
Der Bürgermeister
- Umwelt- und Planungsamt -



Im Auftrag

Erftstadt, den

Stadtbauamtsleiter
(Wirtz)