

## - BEGRÜNDUNG – TEIL A

### Inhaltsübersicht

- 1. Ausgangslage, Planverfahren**
- 2. Planzielsetzungen**
- 3. Plangebietsbeschreibung**
- 4. Planungsvorgaben**
  - 4.1 Regionalplanung
  - 4.2 Flächennutzungsplan
  - 4.3 Landschaftsplan
- 5. Ver- und Entsorgung**
- 6. Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB**
  - 6.1 Art der baulichen Nutzung
  - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze, Bauweise
  - 6.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze
  - 6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
  - 6.6 Verkehrsfläche
  - 6.7 Versorgungsflächen
  - 6.8 Grünflächen
- 7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONRW)
  - 7.1 Dachform
  - 7.2 Dachgestaltung
  - 7.3 Gestaltung der Doppelhäuser / Hausgruppen
  - 7.4 Gestaltung der Haus- und Vorgärten
  - 7.5 Bodenbefestigungen
  - 7.6 Einfriedung
- 8. Belange der Wasserwirtschaft**
- 9. Belange der Bodendenkmalpflege**
- 10. Belange des Kampfmittelbeseitigungsdienstes**
- 11. Bodenordnung, Durchführungskosten**
- 12. Flächenberechnung**

### Begründung Teil B – Umweltbericht-

### Anlagen

---

## **1. Ausgangslage, Planverfahren**

Der Rat der Stadt Erfstadt hat am 02.10.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165 Erfstadt-Bliesheim, Lange Heide beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am 30.10.2012. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB in Form einer öffentlichen Versammlung erfolgte am 05.02.2014.

Auf der Grundlage der in den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der während der öffentlichen Versammlung vorgetragenen Anregungen wurde ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet. Das Konzept dieses städtebaulichen Entwurfes dient als Grundlage für diesen Bebauungsplan.



## **2. Planzielsetzungen**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 165 soll entsprechend den städtebaulichen Entwicklungszielen einer nachhaltigen und ökologisch orientierten Stadtplanung, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung einer Wohnbebauung geschaffen werden.

Die Planung sieht im östlichen Teil der Ortslage Bliesheim Wohnbauflächen bis an den bestehenden Wirtschaftsweg als vorhandener Grenze vor sowie eine Eingrünung der Bebauung als landschaftsgerechten Übergang zur offenen Landschaft. Hiermit sollen die Voraussetzungen für eine städtebauliche Abrundung des Ortsteils Bliesheim an dieser Stelle geschaffen werden.

Aufgrund der landschaftlich attraktiven Lage am Ortsrand in unmittelbarer Nähe zum Erholungsgebiet der Villewälder und der relativ guten Verkehrsanbindung durch den nahe gelegenen Bahnhof in Liblar ist eine Bebauung an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit durch die Stadt Erfstadt sowie des Bedarfs an Flächen für den Wohnungsbau ist es städtebaulich sinnvoll, an dieser Stelle eine Weiterentwicklung des Siedlungsschwerpunkts Bliesheim vorzunehmen. Die notwendige Anpassung des Flächennutzungsplanes (FNP) erfolgt im Parallelverfahren.

Orientiert an der derzeitigen Marktlage bzw. Grundstücksnachfrage, die durch die zu fast 100% in Privateigentum befindlichen Baulücken (Erhebung durch die Stadt Erfstadt) bzw. wenigen Leerstände in Bliesheim nicht abgedeckt werden kann, werden durch die Planung entsprechende Flächen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus wird mit dem Baugebiet die kontinuierliche Auslastung und Sicherung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen angestrebt.

Angepasst an die örtliche Siedlungs- und Versorgungsstruktur ist die Entwicklung einer ein- bis zweigeschossigen Einzel- bzw. Doppelhausbebauung sowie eine geringe Anzahl Reihenhäuser/Geschosswohnungsbauten vorgesehen.

### **3. Plangebietsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des östlich der Erft gelegenen Teilbereichs der Ortslage Bliesheim. Im Norden, Westen und Süden des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung überwiegend in bis zu zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern. Im Osten grenzt die offene Feldflur der Zülpicher Börde an das Plangebiet; dieser Bereich ist ackerbaulich geprägt.

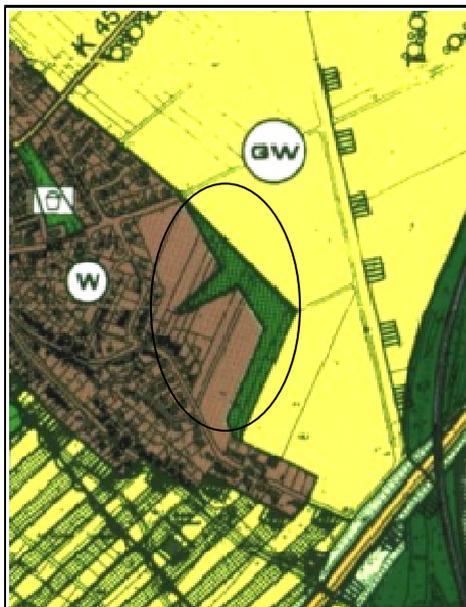
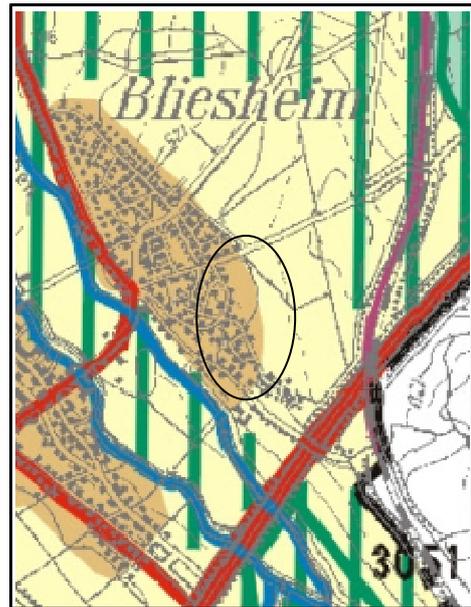
Im Norden wird das Plangebiet durch die Vorgebirgsstraße begrenzt. Die östliche Grenze verläuft entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 160, Flur 7, Gemarkung Bliesheim bis an den südlich anschließenden Wirtschaftsweg, an dessen südlicher Begrenzung entlang, von dort entlang der östliche Grenze des Flurstücks 109, Gemarkung Bliesheim, Flur 7 bis zur vorhandenen Bebauung. An den nordöstlichen Grenzen dieser Bebauung entlang bis zum Flurstück 140, Flur 7, Gemarkung Bliesheim. An dessen südlicher/westlicher Grenze bis zum Flurstück 150, Flur 7, Gemarkung Bliesheim, weiter nach Norden entlang der nördlichen/östlichen Grundstücksgrenzen der bestehenden zumeist bebauten Grundstücke an der Langen Heide und Kyriionstraße.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7,8 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan (Maßstab 1: 1.000) bzw. dem Anlageplan (Maßstab 1: 5.000) zu entnehmen.

#### 4. Planungsvorgaben

##### 4.1. Regionalplanung

Der Gebietsentwicklungsplan stellt für das Plangebiet einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (braun) sowie „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dar.



##### 4.2. Flächennutzungsplan

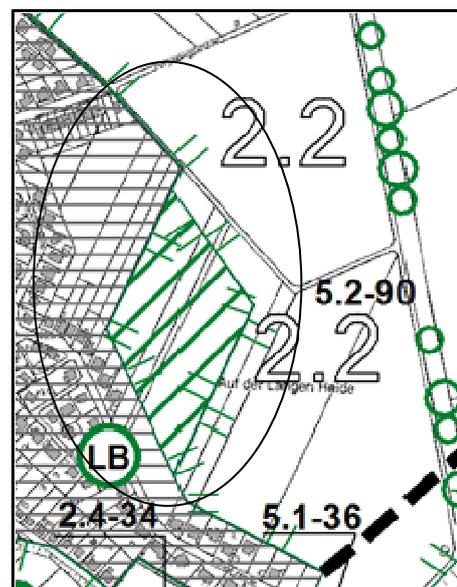
Der wirksame Flächennutzungsplan enthält im Bereich des Plangebiets die Darstellungen: „Wohnbaufläche“, „Fläche zum Ausgleich, Zweckbestimmung: Grünfläche“ und „Fläche für Landwirtschaft“.

Im räumlichen Kontext stellt sich das Plangebiet als Auszug des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes wie nebenstehend abgebildet dar.

Zur Umsetzung der Planung ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die von der Bezirksplanungsbehörde in Aussicht gestellt und im Parallelverfahren durchgeführt wird.

##### 4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt zum Teil im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 5, „Erfstal Süd“. Der im Landschaftsplan 5 gelegene Teil des Plangebiets ist weitestgehend als temporäres Landschaftsschutzgebiet festgesetzt, das mit Rechtskraft des Bebauungsplanes aufgehoben wird. Für die übrige im festgesetzten Landschaftsschutzgebiet 2.2-7 „Ville-Westhang bei Bliesheim“ gelegene Fläche ist eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutz bei gleichzeitiger umfassender eingriffsnaher Kompensation in Aussicht gestellt.



Der Stadtteil Bliesheim und somit auch das geplante Wohngebiet liegt im Einzugsgebiet des zukünftigen **Wasserschutzgebiets** des Wasserwerkes Dirmerzheim (Wasserschutzzone III B).

Hinweise auf **Altlasten** und **Altablagerungen** liegen nicht vor.

## 5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Elektrizität und die Anbindung an die **zentrale Wasserversorgung** sowie an die **Kanalisation** werden sichergestellt.

Die gemäß § 51 a Landeswassergesetz vorgeschriebene Versickerung des **Oberflächenwassers** vor Ort wird in Form eines Versickerungsbeckens am westlichen Rand des Plangebiets realisiert. Dort steht eine Fläche von ca. 0,44 ha für die Versickerung zur Verfügung.

Das für die Ableitung des Oberflächenwassers vorgesehene Versickerungsbecken ist lagemäßig am Tiefpunkt des Bebauungsplangebietes angesiedelt. Im Vorfeld der Planung wurde neben einer Baugrunderkundung durch das Ingenieurteam Dr. Hemling, Gräfe & Becker Baugrund GmbH eine erste Dimensionierung des Beckens durch die Franz Fischer Ingenieurbüro GmbH erarbeitet. Im Ergebnis ist eine Versickerung des Oberflächenwassers grundsätzlich möglich.

## 6. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Planung sowie den Vorgaben des Flächennutzungsplanes wird im überwiegenden Teil des Plangebietes als "**Art der baulichen Nutzung**" ein "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise im „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässigen Nutzungen

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Diese Nutzungen sind wegen ihres Flächenbedarfs und ihrer verkehrsintensiven Nutzung innerhalb eines Baugebietes mit der Hauptnutzung Wohnen nicht verträglich und städtebaulich in diesem Bereich nicht erwünscht.

Für ein Grundstück in der Kyrionstraße (Flurstück 444, Flur 6, Gemarkung Bliesheim), das aus versickerungstechnischen Gründen miteinbezogen wird, werden die zeichnerischen Festsetzungen (u.a. Art der baulichen Nutzung: reines Wohngebiet-WR) mit Ausnahme der Garage übernommen, um hier weiterhin ein einheitliches Bebauungsbild zu gewährleisten.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das "**Maß der baulichen Nutzung**" wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), für ein Grundstück (s. auch unter 6.1) durch die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen (minimale und maximale Firsthöhe; minimale Trauf- und maximale Sockelhöhe) bestimmt.

Im gesamten Plangebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Das entspricht der vorgegebenen Obergrenze gem. § 17 BauNVO für „Allgemeine Wohngebiete“ gem. § 4 BauNVO. Die städtebauliche Plankonzeption sieht eine bis zu zweigeschossige, offene Wohnbebauung mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern vor. An zwei zentralen Stellen entlang der Haupteinschließung ist eine platzartige Aufweitung des öffentlichen Straßenraums vorgesehen, an dem eine zwingend zweigeschossige sowie eine mögliche dreigeschossige Bebauung festgesetzt wird, welche die Platzkanten stärkt und diesen Bereichen einen urbanen Charakter verleiht. Hier sollen neben dem zentral gelegenen Spielplatz Treffpunkte für die Bevölkerung des Wohngebietes entstehen. Die mögliche dreigeschossige Bebauung bietet hier auch Spielraum für öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Die zwingende Zweigeschossigkeit auf einem Grundstück an der Kyriionstraße wurde aufgrund bestehender nun überplanter Festsetzungen übernommen, um der bebauten Umgebung Rechnung zu tragen.

### **6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze, Bauweise**

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird im Bebauungsplan durch die **Baugrenze** bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche sieht gemäß dem städtebaulichen Konzept eine straßenbegleitende Bebauung aus Einfamilien- und Doppelhäusern, in geringem Umfang auch verdichtete Bauformen an den Plätzen vor. Die Größen der Baufenster bieten im Verhältnis zu den Grundstücksgrößen ausreichend Spielraum für persönliche Gestaltungen. Auf den Nord- und Ostseiten der Erschließungsstraßen sind tiefere Baufenster festgesetzt, wodurch die Möglichkeit besteht, einen ausreichend dimensionierten wohnungsbezogenen Freibereich auf den in den Nachmittags- und Abendstunden besonnten West- und Südseiten der Wohnhäuser einzurichten.

Der Zielsetzung des Bebauungsplanes: Schaffung einer überwiegend aufgelockerten Wohnbebauung entsprechend, wird im Plangebiet **"Offene Bauweise"** festgesetzt, wodurch Gebäudelängen von über 50 m ausgeschlossen sind.

### **6.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze**

Damit der Eingangsbereich in das Plangebiet und die Nebenerschließungen sowie der Übergang zum Außenbereich nicht durch Wände von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) geprägt wird, ist festgesetzt, dass derartige bauliche Anlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksbereiche sowie in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind.

Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit mind. 5m festgesetzt, um die Fassaden der Gebäude als raumbildende Kanten hervorzuheben. Der sich dadurch ergebende Stauraum vor den Garagen und Carports kann als zusätzliche Stellfläche für Kraftfahrzeuge genutzt werden, wodurch auch der ruhende Verkehr im Plangebiet entlastet wird.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Garagen gem. § 12 BauNVO sowie überdachte Stellplätze nur in einem Abstand von mind. 1m zulässig, der mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen ist. Hierdurch sollen „nackte“ Wände entlang der öffentlichen Verkehrsflächen vermieden werden, die die gestalterische Qualität des neuen Wohngebietes herabsetzen würden.

### **6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Um eine harmonische Einfügung in die bestehende dörfliche Struktur Bliesheims sicherzustellen, ist die Anzahl der zulässigen Wohnungen im überwiegenden Teil des Plangebietes festgesetzt.

## 6.6 Verkehrsfläche

Die **äußere Anbindung / Erschließung** des Wohngebietes erfolgt über die beiden Straßen Lange Heide und Vorgebirgsstraße.

2013 wurde eine Verkehrsuntersuchung durch die Stadt Erfstadt in Auftrag gegeben, um die Nutzung der bestehenden Verkehrsstrukturen durch die Neubebauung abschätzen zu können. Diese baute auf den seinerzeit geplanten ca. 170 Wohneinheiten auf. Es wurde die Leistungsfähigkeit von 4 Knotenpunkten (Merowingerstraße / Kruggenberg, Merowingerstraße / Lange Heide, Lange Heide / Vorgebirgsstraße und Lange Heide / Heerstraße) beurteilt.

„Die Nachweise der Leistungsfähigkeiten ergeben, dass an allen untersuchten Knotenpunkten die Verkehrsqualitäten sowohl unter den derzeitigen als auch unter den zukünftigen Verkehrsbelastungen sehr gut sind. Die Wartezeiten liegen unter zehn Sekunden und der Auslastungsgrad liegt immer unter 21 %. Aufgrund der Nähe der Knotenpunkte zu einander ist ein besonderes Augenmerk auf die Rückstaulängen zu werfen. Diese liegen jedoch maximal bei 6 m, wodurch eine Beeinträchtigung benachbarter Knotenpunkte durch zurückstauende Fahrzeuge nicht auftritt. Damit gibt es aus verkehrstechnischer Sicht keine Einwände gegen das geplante Wohngebiet. Die Verkehrsbelastungen erhöhen sich im umliegenden Straßennetz nur gering, so dass die Verkehrsqualitäten unverändert bleiben.

Ebenso wurden während der Verkehrserhebungen keine Auffälligkeiten beobachtet, die ein Mangel an Verkehrssicherheit im Untersuchungsbereich aufzeigt.“ (Auszug: IGS - Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Verkehrsuntersuchung zum geplanten Baugebiet in Bliesheim-Lange Heide, Ergebnisbericht, Dez. 2013)

Da sich die Zahl der geplanten Wohneinheiten im Planungsprozess auf ca. 100 verringert hat, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen des bestehenden Verkehrsnetzes durch die Neubebauung nicht eintreten.

Eine größere Verkehrsstrasse ist mit der A 553 in einer Entfernung von etwa 320m in südöstlicher Richtung vorhanden. Trotz Nähe zur Autobahn, die in diesem Bereich überwiegend in Troglage geführt ist, ist davon auszugehen, dass die Lärmgrenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet in vollem Umfang eingehalten werden und keine Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden müssen. Dies wird auch in den Ergebnissen der Lärmkartierungen des Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) im Rahmen der EU-Umgebungslärmrichtlinie für das Plangebiet dargestellt (s. Umweltbericht 2.1.1 Schutzgut Mensch).

Die Breite der öffentlichen Haupterschließung des Plangebietes beläuft sich auf 6,5m, die als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden soll. Diese Breite erlaubt die Errichtung der erforderlichen öffentlichen Stellplätze, so dass eine reale Durchfahrtsbreite an diesen Stellen von 4,5m verbleibt. Daneben sind mehrere Laubbäume entlang der Haupterschließung vorgesehen, um einen attraktiven Straßenraum zu schaffen. Auf den beiden Quartiersplätzen im Plangebiet ist ebenfalls ausreichend Fläche, um öffentliche Stellplätze anzulegen.

Die Nebenstraßen sind geringer dimensioniert. Sie dienen als reine Wohnstraßen, an die die privaten zu begrünenden Vorgärten angrenzen.

An drei Stellen sind im Plangebiet Flächen für Gemeinschaftsanlagen (Müllsammelplatz) festgesetzt. Hier kann das Müllfahrzeug die einzelnen Grundstücke in den Stichstraßen nicht anfahren, wodurch die Nutzer ihre Tonnen auf den entsprechend vorgehaltenen Flächen am Tag der Abfuhr in zumutbarer Entfernung zum Grundstück abstellen können.

## 6.7 Versorgungsflächen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde durch die RWE Deutschland AG eine 2,50 x 5,50 m große Fläche zur Aufstellung einer Trafo-Station gefordert. Diese findet durch die Festsetzung einer Versorgungsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB Eingang in den Bebauungsplan.

## 6.8 Grünflächen

Die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild, mithin die Arrondierung des Ortsteils Bliesheim, stellt ein Hauptziel der Bebauungsplanung dar. Um eine durchgängige Ortsrandeingrünung zu gewährleisten, sind die entsprechenden Flächen planungsrechtlich gesichert. Sie sollen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden.

Damit das geplante Wohnquartier für die Zielgruppe der jungen Familien mit Kindern attraktiv ist und einen Treffpunkt für Kinder aus dem näheren Umfeld bietet, sieht der Bebauungsplan einen großzügig dimensionierten Spielplatz mit ca. 0,12 ha Fläche an zentral gelegener Stelle im Plangebiet vor.

Die Zahlen des aktuellen Jugendhilfeplanes der Stadt Erfstadt belegen zudem einen Bedarf an Spielplatzfläche für den Ortsteil Bliesheim, der durch die Planung teilweise gedeckt wird.

Die am Tiefpunkt des Plangebiets gelegene Fläche für Versickerung von ca. 0,44 ha bildet durch ihre Größe eine weitere Grünfläche, die nach außen hin eingegrünt werden soll.

## 7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONW)

### 7.1 Dachform

Im Plangebiet sind bis auf einem Grundstück an der Kyriionstraße allgemein alle Dachformen zulässig – in der Kyriionstraße wurden die entsprechenden zeichnerischen Festsetzungen des überplanten Bebauungsplanes übernommen, um ein harmonisches Straßenbild weiterhin zu gewährleisten. Eine Einschränkung besteht bei Flachdächern/Pulldächern, die nur in Verbindung mit einem Staffelgeschoss zulässig sind. Dadurch sollen Gebäude ausgeschlossen werden, die sich durch ihre geringe Höhe nicht harmonisch in das Siedlungsbild einfügen. Maximale Firsthöhen sind festgesetzt, um ein zu unharmonisches Stadtbild durch zu große Versprünge bei den Gebäudehöhen und zu massive zweigeschossige Baukörper mit hochaufragenden Dächern zu verhindern.

### 7.2 Dachgestaltung

Die farbliche Einschränkung der Dacheindeckung erfolgt zur gestalterischen Einfügung des Einzelbaukörpers in das Gesamtbild der Siedlung und der bereits vorhandenen Bebauung. Das Farbspektrum der Dachlandschaft wird auf die traditionell verwendeten Farbtöne naturrot, braun und grau sowie auf eine nichtglänzende Ausführung eingeschränkt. Zur Förderung der Sonnenenergienutzung ist darüber hinaus eine Ausnahme für die Errichtung von Solaranlagen (Solarzellen und –kollektoren) in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten. Bei Dächern unter 20° Dachneigung, die nicht vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbar sind, sind Ausnahmen zulässig

### 7.3 Gestaltung Doppelhäuser / Hausgruppen

Der Festsetzung der einheitlich zu gestaltenden Doppelhäuser / Hausgruppen hinsichtlich der

Fassaden- und Dachmaterialien sowie der Farbgebung, der Dachform und –neigung sowie der Proportionen der Wandöffnungen soll das optische Auseinanderfallen der entsprechenden Gebäude verhindern.

#### **7.4 Gestaltung der Haus- und Vorgärten**

Die Vorgärten als der Erschließung zugewandte Räume sollen sich gärtnerisch gestaltet zum Straßenraum hin öffnen, wodurch neben einem homogenen Charakter eine hohe Wohnqualität erreicht wird. Aus diesem Grund findet sich auch eine Festsetzung zum Umgang mit Müll- und Reststoffbehältern im Plan.

#### **7.5 Bodenbefestigungen**

Entsprechend der Zielsetzung einer nachhaltigen Stadtplanung ist die Versiegelung im Plangebiet auf das notwendige Maß beschränkt. Aus diesem Grund enthält der Plan eine Festsetzung, nach der Bodenbefestigungen auf die unbedingt notwendigen Flächen zu beschränken und Platz- und Wegebefestigungen sowie Befestigungen auf Privatgrundstücken nur mit wasser-durchlässigen Materialien wie breutfugigem Pflaster, versickerungsfähige Pflastersteine oder Rasengittersteine etc. auf unversiegeltem Untergrund zu befestigen sind.

#### **7.6 Einfriedungen**

Die Festsetzung der Art und der Höhe der Einfriedungen entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen soll den angestrebten gestalterischen Zielsetzungen des Wohngebietes Rechnung tragen.

### **8. Belange der Wasserwirtschaft**

Das Bebauungsplangebiet liegt nach der in Aufstellung befindlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Erfstadt - Dirmerzheim in der Wasserschutzzone III B. Bei Planungen und Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes ist der den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.07.1998 zugegangene Entwurf der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Erfstadt - Dirmerzheim (Wasserschutzgebietsverordnung E. - Dirmerzheim) zu beachten. Mit dem im Bebauungsplan enthaltenen Hinweis soll den o. g. wasserrechtlichen Belangen Rechnung getragen werden.

Nach Angaben der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Plangebiet im Bereich der braunkohlenbergbaubedingten, großflächigen Grundwasserbeeinflussung. Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Bergwerksfelder „Donatus2“ und „Donatus3“ Grundwasserabsenkung – Wiederanstieg kann Bodenbewegungen verursachen. Der Plan enthält vorsorglich einen Hinweis auf die Grundwasserabsenkung.

### **9. Belange der Bodendenkmalpflege**

Nach Aussage des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland wird eine Prospektion aufgrund der lokalen Gegebenheiten (Brachfläche, Bewuchs, sehr steinig) zu keinem für die Planung aussagekräftigen Ergebnis führen.

Das Amt verweist daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) verbunden mit der Bitte, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Im Plan ist entsprechender Hinweis enthalten.

### **10. Belange des Kampfmittelbeseitigungsdienstes**

Nach Aussage der Bezirksregierung Düsseldorf Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) war eine Auswertung des Geltungsbereiches möglich. Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Eine Untersuchung auf Kampfmittel ist erfolgt. Im Plan ist ein entsprechender Hinweis enthalten.

### **11. Bodenordnung, Durchführungskosten**

Eine Baulandumlegung gem. § 45 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt derzeit.

Die Kosten für erforderliche Erschließungsmaßnahmen richten sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff. BauGB) sowie nach den Maßgaben der Satzung der Stadt Erfstadt über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen.

### **12. Flächenberechnung**

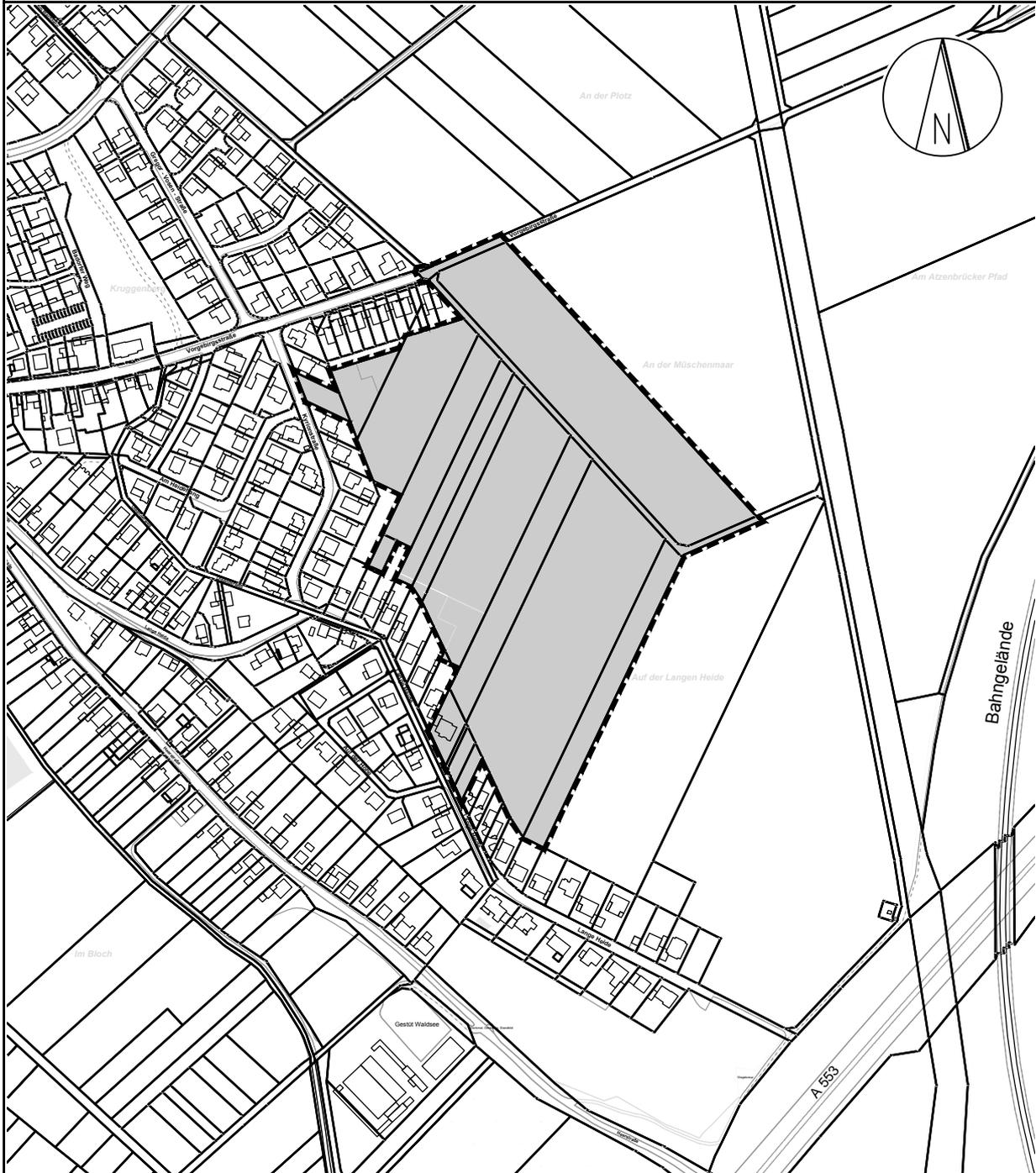
Flächen im BP 165, E.-Bliesheim, Lange Heide ca. in ha

GRÜN:	2,8
BAUFLÄCHE:	4,0
VERKEHRSFLÄCHE:	0,87
WIRTSCHAFTSWEG:	0,15
<b>GESAMT:</b>	<b>7,8 ha</b>

Der Bebauungsplan Nr. 165, Erfstadt-Bliesheim, Lange Heide, hat mit dieser Begründung (Teil A und Umweltbericht Teil B) gem. § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich öffentlich ausgelegen.

Erfstadt, den

DER BÜRGERMEISTER  
Im Auftrag



## ANLAGEPLAN

### Bebauungsplan Nr. 165, Erfstadt-Bliesheim, Lange Heide

Stadt Erfstadt, Umwelt- und Planungsamt  
Erfstadt, im Juni 2015

Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW  
© Katasteramt Rhein-Erft-Kreis 2015; Stand 04/2015  
Maßstab: 1 : 5.000

## Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Köln

Nicht in allen Fällen ist eine gezielte Luftbildauswertung oder Flächendetektion möglich, so dass keine konkrete Aussage über eine mögliche Kampfmittelbelastung erfolgen kann. Dies trifft in der Regel in Bereichen zu, in denen bereits während der Kriegshandlungen eine geschlossene Bebauung vorhanden war. Erschwernisse insbesondere durch Schlagschattenbildung, Trümmerüberdeckung, Mehrfachbombardierung und schlechte Bildqualität kommen hinzu. Auch ist nicht immer bekannt, ob die zur Verfügung stehenden Luftbilder den letzten Stand der Kampfmittelbeeinflussung wiedergeben. Wenn es sich um ehemalige Bombenabwurfgebiete handelt, können Kampfmittelfunde nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Für diese Bereiche empfiehlt der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei bestimmten, als besonders gefährdet einzustufenden Arbeiten eine Sicherheitsüberprüfung.

Zu diesen Arbeiten gehören insbesondere

- Rammarbeiten
- Verbauarbeiten
- Pfahlgründungen
- Rüttel- und hydraulische Einpressarbeiten

sowie vergleichbare Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden.

Zur Durchführung der Sicherheitsüberprüfungen sind nachfolgende Vorkehrungen zu treffen, die vom Eigentümer als Zustandsstörer zu veranlassen sind:

Einbringung von Sondierbohrungen - nach einem vom KBD empfohlenen Bohrraster - mit einem Durchmesser von max. 120 mm, die ggf. je nach Bodenbeschaffenheit mit PVC-Rohren (Innendurchmesser > 60mm) zu verrohren sind.

**Auflagen: Die Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen ungewöhnlichen Widerständen ist die Bohrung sofort aufzugeben und um mindestens 2 m zu versetzen. Als Bohrlochtiefe ist im Regelfall (abhängig von den örtlichen Bodenverhältnissen) 7 m unter Geländeoberkante (GOK) als ausreichend anzusehen. Die GOK bezieht sich immer auf den Kriegszeitpunkt. Spülverfahren mit Spüllanze können sinngemäß verwendet werden.**

Die Bohrlochdetektion erfolgt durch den KBD oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens. Für die Dokumentation der überprüften Bohrungen ist dem KBD oder dem beauftragten Vertragsunternehmen ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Da es sich bei diesen Arbeiten um zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen ohne den konkreten Hinweis einer möglichen Kampfmittelbelastung handelt, kann das Einbringen der für diese Technik erforderlichen Sondierbohrungen unter Einhaltung entsprechender Auflagen auch durch Unternehmen ausgeführt werden, die nicht der Aufsicht des KBD unterliegen.

Bitte beachten Sie, dass Terminvorschläge bzgl. der Durchführung der Arbeiten nur per Fax oder Email berücksichtigt werden können. Senden Sie dazu nachfolgende Seite ausgefüllt an die Faxnummer: 0211 - 475 90 75 oder an [kbd@brd.nrw.de](mailto:kbd@brd.nrw.de).

Im Auftrag  
gez. Daenecke

## Anmeldung von Sondierbohrungen zur Detektion

Name, Firma, Telefon:

---

---

Aktenzeichen des KBD:	
Datum:	
Bauherr / Auftraggeber (Name, Adresse, Telefonnr., Fax)	
Bohrfirma (Name, Adresse, Telefonnr., Fax)	
Bauvorhaben und Adresse:	
Ansprechpartner auf der Baustelle zur genauen Terminabsprache (Name, Telefonnummer):	
Anzahl der Bohrungen:	
Tiefe in m der Bohrungen:	
Terminvorschlag für Detektion:	
Besonderheiten (Arbeitsschutz, usw.):	

Datum, Unterschrift:

---