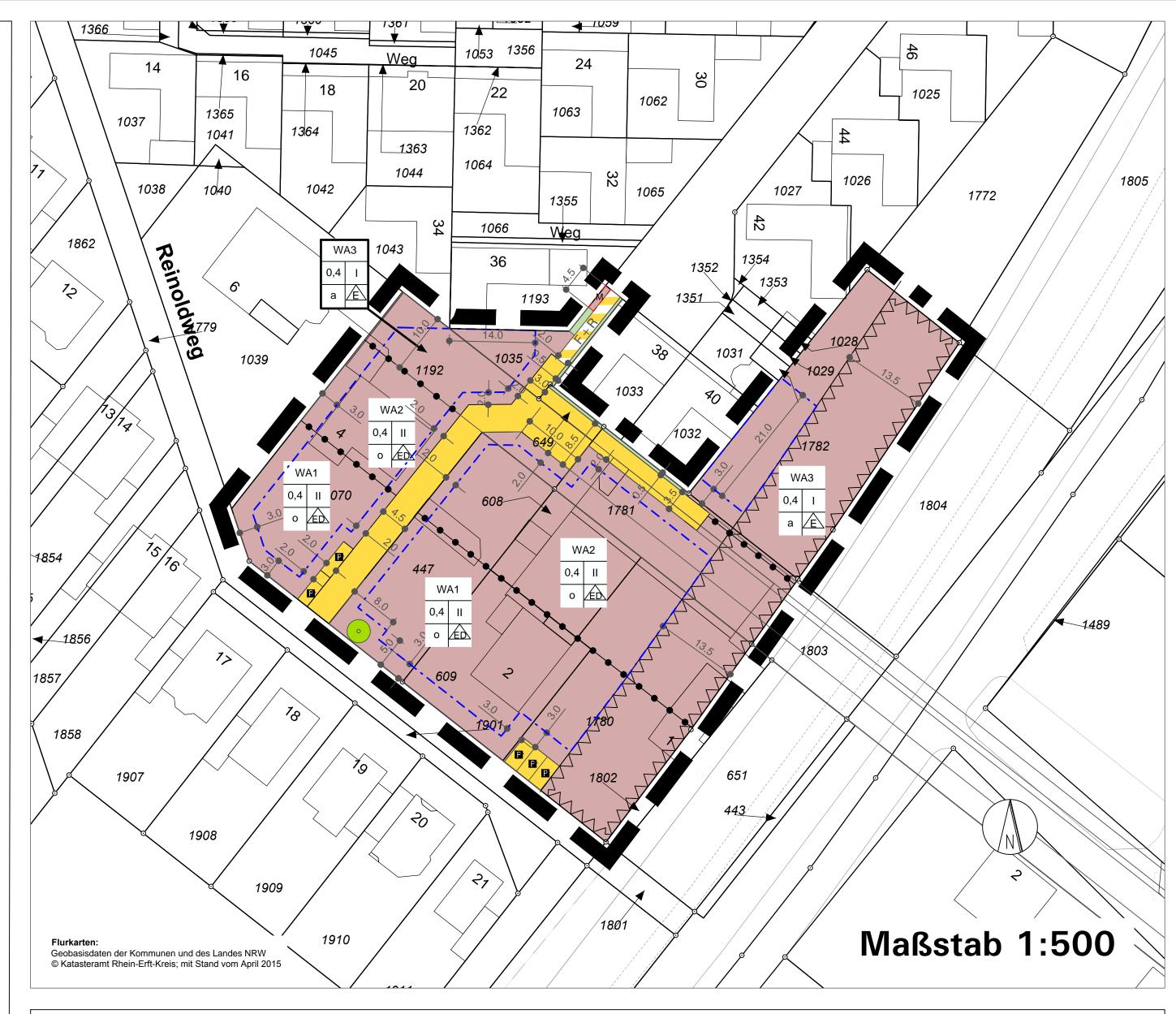
Bebauungsplan Nr. 174

Erftstadt - Blessem, Reinoldweg

Legende:

Rechtsgrundlage * Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt gültigen Fassung * Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBI. I. S. 132) in der zuletzt gültigen Fassung * Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90-) vom 18.12.1990 (BGBI. 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 Die vorliegende Plangrundlage ist ein Ausschnitt der Katasterflurkarte des Rhein-Erft-Kreises mit Stand vom April 2015. Die Darstellung entspricht dem Koordinatensystem ETRS89 - UTM32. im Auftrag Erftstadt, den . Verfahren: Der Rat der Stadt hat gemäß § 2 BauGB durch Beschluss vom. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174 beschlossen. Der Bürgermeister Erftstadt, den Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis Der Bürgermeister Erftstadt, den (Erner) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung erfolgte am ... Erftstadt, den Der Bürgermeister (Erner)) Dieser Plan ist gemäß § 3 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Erftstadt vom Rat .. zur Offenlegung beschlossen worden. Erftstadt, den ... Der Bürgermeister (Erner) Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses gemäß § 3 BauGB ist Erftstadt, den Der Bürgermeister (Erner) Dieser Plan hat mit der Begründung und den wesentlichen zu diesem Zeitpunkt bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit bis öffentlich ausgelegen. Erftstadt, den Der Bürgermeister Der Beschluss des Rates über die in der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Stellungnahmen erfolgte am ... Der Bürgermeister Erftstadt, den (Erner) Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Erftstadt am . Satzung beschlossen worden. Erftstadt, den .. Der Bürgermeister (Erner) Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB ist am Erftstadt, den .. Der Bürgermeister



Textliche Festsetzungen:

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

1.1 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) im WA 1 wird auf maximal 9,50m über der

Die Gebäudehöhe (oberste Begrenzung der Dachhaut) im WA 2 wird auf maximal 7,50m über der

Die Traufhöhen der Gebäude im WA 3 sind an der Traufhöhe des jeweiligen Nachbargebäudes auszurichten, an das angebaut wird.

Als Bezugshöhe für die unter 1.2.1. festgesetzten Höhen ist der mittlere Höhenwert der an das Grundstück angrenzenden ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche im Scheitel festgesetzt.

Es sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Bei einer Doppelhausbebauung sind die First-, Trauf- und Sockelhöhen der Doppelhaushälften in gleicher Höhe auszubilden.

1.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im WA 3 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zu den nördlich bzw. nordwestlich

angrenzenden Gartenhofhausgrundstücken (FISt. 1031, 1032, 1043 und 1193, Gem. Lechenich, Flur 13) muss keine Abstandsfläche eingehalten werden. An diesen Grenzen gilt die geschlossene Bauweise, sofern die Überbaubare Grundstücksfläche dies zulässt

Die mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der an der Erschließung beteiligten Ver- und Entsorgungsträger sowie an die Flächen

Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen des Lärmpegelbereichs III gem. DIN 4109

angrenzenden Grundstücke. 1.5. Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB) Zum Schutz vor den Lärmimmissionen der angrenzenden Verkehrwswege sind im gesamten

fesgesetzt. Das Schalldämmmaß der Außenbauteile (R´wres) hat bei Wohnräumen mindestens 35

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

1.4 Geh- Fahr- und Leitungsrecht (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

dB(A) und bei Büroräumen mindestens 30dB(A) zu betragen.

2.1 Dachform

Im WA 3 sind ausschließlich Flachdächer mit 0-5° Dachneigung oder Walmdächer mit 20°

2.2 Dacheindeckungen

(Erner)

Es sind naturrote, braune oder graue Dacheindeckungen in nichtglänzender Ausführung sowie Dachbegrünungen durch Bepflanzung zulässig. Bei der Errichtung von Solarkollektoren bzw. Solarzellen und bei flach geneigten Dächern (Dachneigung weniger als 10°) sind Abweichungen

2.3 Versiegelungen

Versiegelungen sind auf die Flächen zu beschränken, die für die Bebauung, Platz- 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 breitfugigem Pflaster, versickerungsfähigen Pflastersteinen oder Rasengittersteinen etc. auf unversiegeltem Untergrund zu befestigen.

2.4 Garagen und Nebenanlagen

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nur in einem Abstand von mindestens 0,5m zur Grundstücksgrenze zulässig. Der 0,5m breite Streifen ist durch eine dichte Bepflanzung aus heimischen und standortgerechten Gehölzen (für Schnitthecken sind geeignet: Hainbuche, Liguster, Weißdorn, Heckenrose) zu bepflanzen. Vor Garageneinfahrten ist ein Stauraum von mindestens 5,5m bis zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.

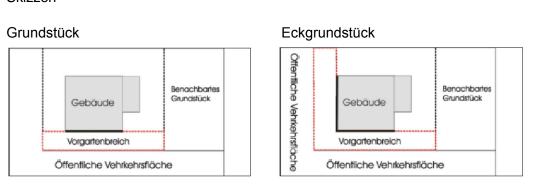
2.6 Einfriedungen

Als bauliche Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang von Flächen für Verkehrsbegleitgrün sind Maschendraht- oder Stahlgitterzäune in einer Höhe bis zu 1,40m nur in Verbindung mit einer mindestens gleich hohen Hecke aus heimischen Gehölzen (siehe Pflanzliste) zulässig. Dabei sind die Maschendraht- oder Stahlgitterzäune auf den Privatgrundstücken in einem Abstand von mindestens 0,5m von der Grundstücksgrenze zu setzen, die heckenartige Bepflanzung ist in dem verbleibenden Zwischenraum zu pflanzen.

2.7. Gestaltung der Haus- und Vorgärten Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. In den

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

Skizzen



Für notwendige Garagen, Stellplätze und Zufahrten sind Versiegelungen gemäß Ziffer 2.3 zugelassen.

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

Das Plangebiet liegt im Nahbereich der ehemaligen Römerstraße Köln-Trier. Eine archäologische Begleitung der Abriss- und Erdarbeiten ist daher erforderlich. Die Untere Denkmalbehörde (Stadt Erftstadt, Bauordnungsamt, Holzdamm 10, 50374 Erftstadt, 02235/409-336) oder das Rheinische

Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthof 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/90390 ist daher spätestens 4 Wochen vor Baubeginn zu informieren.

Eine Luftbildauswertung brachte keine Hinweise auf deas Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. 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, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten durchgeführt, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen (siehe auch Anlage zur Begründung "Merkblatt für Baugrundeingriffe"). Zur Durchführung der Sicherheitsdetektion ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland (KBD), Außenstelle Köln, Gardestraße 7, 50968 Köln unter Angaben des Aktenzeichens: 22.5-3-5362020-243/14 Kreis Erftkreis, zu benachrichtigen.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN -Normen) können bei der Stadt Erftstadt im Rathaus, Holzdamm 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
- 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

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Grundflächenzahl zulässige Anzahl der Vollgeschosse nur Einzelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Öffentliche Verkehrsfläche Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplätze Öffentliche Verkehrsfläche F+R besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg Grünflächen und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB) Grünflächen zu erhaltender Einzelbaum Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten

zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

der Öffentlichkeit und der Leitungsträger

Von Bebauung freizuhaltende Flächen

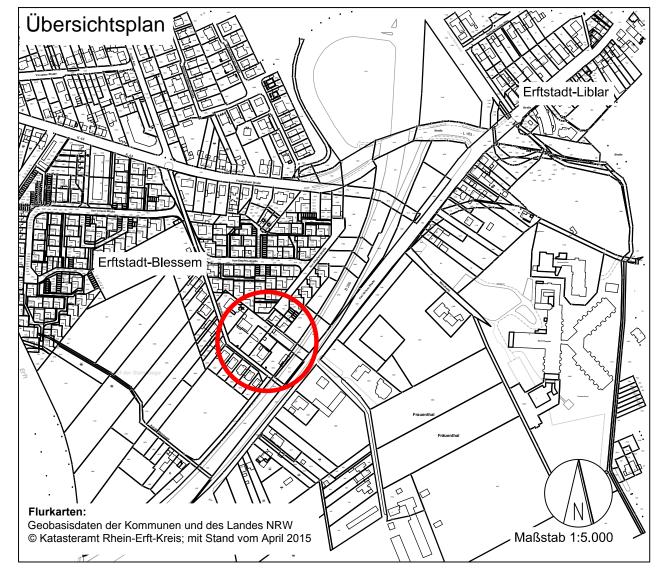
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Standort für Müllbehälter

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

Allgemeines Wohngebiet

Bebauungsplan Nr. 174 Erftstadt-Blessem, Reinoldweg



Bearbeitung

Stadt Erftstadt Der Bürgermeister - Umwelt- und Planungsamt -



Im Auftrag

Erftstadt, den ..

Leiterin Umwelt- und Planungsamt