

Bebauungsplan Nr. 15D Erftstadt - Liblar, ehemalige Musikschule

Rechtsgrundlagen:

- 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 - PlanV 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. 256) in der zuletzt gültigen Fassung
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN - Normen) können bei der Stadt Erftstadt im Rathaus, Holzdamn 10 (Umwelt- und Planungsamt, 3. Etage, Raum 325) eingesehen werden.

Plangrundlage:

Die vorliegende Plangrundlage ist ein Ausschnitt der Katasterflurkarte des Rhein-Erft-Kreises mit Stand vom April 2015. Die Darstellung entspricht dem Koordinatensystem ETRS89 - UTM32.

Erftstadt, den im Auftrag
.....

Verfahren:

Der Rat der Stadt hat gemäß § 2 BauGB durch Beschluss vom die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15D beschlossen.

Erftstadt, den Der Bürgermeister
(Ermer)

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

Erftstadt, den Der Bürgermeister
(Ermer)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Öffentlichen Versammlung erfolgte am

Erftstadt, den Der Bürgermeister
(Ermer)

Dieser Plan ist gemäß § 3 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Erftstadt vom 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 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Erftstadt, den Der Bürgermeister
(Ermer)

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

Erftstadt, den Der Bürgermeister
(Ermer)

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

Erftstadt, den Der Bürgermeister
(Ermer)

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

Erftstadt, den Der Bürgermeister
(Ermer)



Flurkarten:
Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW
© Katasteramt Rhein-Erft-Kreis, Stand 01/2015

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) Baugesetzbuch (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 Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen gilt im gesamten Plangebiet die Normalhöhenull (NHN) des Deutschen Haupthöhennetzes (DHHN92).

Die **Ersthöhe** ist die oberste Begrenzung der Dachhaut.
Die **Traufhöhe** ist die Höhe des Durchstoßpunktes der Außenwand mit der äußeren Dachhaut.
Die **max. Gebäudehöhe** entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudes.

Die Grundflächenzahl von 0,3 darf für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden.

1.3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Baugrenze darf ausnahmsweise durch Balkone bis zu einer Gesamtlänge von max. 50 % der Gesamtgebäuelänge je Geschoss bis zu einer Tiefe von 1,5m überschritten werden.

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

Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur außerhalb der tektonischen Störung „Erftsprung“ zulässig.
Erschließungsanlagen (Rampen, Treppen, etc.) sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie der hierfür festgesetzten Fläche zulässig.

1.5. Flächen für Anpflanzungen

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs, ist auf dem Grundstück ein 3m breiter Streifen dauerhaft mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu erhalten und zu pflegen.

1.6. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der im Plangebiet festgesetzte Baumbestand ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2. Festsetzungen nach Landesrecht, Örtliche Bauvorschrift

2.1. Dachform

Für den Hauptbaukörper außerhalb der als Baudenkmal gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist als Dachform ein Walmdach oder ein Satteldach festgesetzt. Der Verbindungsstrahl zwischen Baudenkmal und den westlich angrenzenden Baufeld wird keine Dachform festgesetzt. Für das Baudenkmal ist das Walmdach beizubehalten.

2.2. Versiegelungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONRW)
Bodenbefestigungen außerhalb der denkmalgeschützten Flächen wie Gebäudeeingänge, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind mit wasser-durchlässigen Materialien wie breittufigem Pflaster, Okopflaster oder Rasengittersteinen etc. auf unversiegeltem Untergrund zu befestigen.

Kennzeichnung

Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet wird von der tektonischen Störung „Erftsprung“ gekreuzt. Die Beschaffenheit des anstehenden Baugrundes im gesamten Plangebiet ist insbe-sondere im Hinblick auf die Eignung als Baugrund sehr differenziert zu betrachten. Zur Vermeidung von Setzungsschäden an Neubauten sind bauliche Anlagen so zu gründen, dass ihre Standsicherheit durch die Beschaffenheit des Baugrundes und durch das Grundwasser nicht beeinträchtigt wird.

Eine intensive Baugrunderkundung gem. DIN 1054 ist zwingende Voraussetzung für eine sorgfältige Gründungsplanung für neue Baukörper.

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Im Plangebiet befindet sich das unter der lfd. Nr. 351 eingetragene Baudenkmal Ehemalige Donatusschule / Volksschule Oberliblar. Zum Denkmal gehört das Hauptgebäude ohne den rückwärtigen Anbau. Weiterhin zum Denkmal gehört der umgebende Freiraum, hier die beiden Schulhöfe, sowie die umlaufende, teils originale, teils 1932/33 ergänzte, unverputzte Backstein-Einfriedigungsmauer mit Metallgelenken.

Hinweise

- Das Bebauungsplangebiet liegt im Gebiet der Wasserschutzzone III B der in Aufstell- und befindlichen Wasserschutzzoneverordnung für die Wassergewinnungsanlage Erftstadt-Dimerzheim. Um Verunreinigungen des Grundwassers zu vermeiden, ist vor dem Einbau von Recycling-Baustoffen zur Untergrund- und Wegebefestigung eine Genehmigung der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde einzuholen.

- Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grund- wasserbeeinflussung. Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Gelände- oberfläche an. Der Grund-wasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

- Es gelten die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (DSchG NW). Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Untere Denkmalbehörde (Stadt Erftstadt, Bauordnungsamt, Holzdamn 10, 50374 Erftstadt, 02235/409-336) oder das LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niedeggen, Zehnthofstraße 45, 52395 Niedeggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax.: 02425/ 9039-199, unverzüglich zu informieren. Boden-denkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

- Die Auswertung der dem Kampfmittelbeseitigungsdienst, Bezirksregierung Köln, zur Verfügung stehenden Luftbilder ergibt im Umfeld des Plangebiets Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln. Da sich jedoch im unmittel- baren Bereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben, bestehen aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes keine Bedenken gegen die Durchführung der in Rede stehenden Maßnahme.

Eine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln kann gleichwohl nicht gewährt werden. Daher sind bei Kampfmittelrunden während der Erd- und Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeienstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Sollten in dem in Rede stehenden Bereich Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen (siehe auch Anlage zur Begründung "Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen").

Zur Durchführung der Tiefensondierung ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland, Außenstelle Köln, Gaedestraße 7, 50968 Köln unter Angabe des Aktenzeichens: 22.5-3-5362020-176/07/BM zu benachrichtigen.

- Für weitere sich auf dem Grundstück befindliche nicht festgesetzte Bäume findet die Baumschutzsatzung der Stadt Erftstadt Anwendung.

Legende

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

WA Allgemeines Wohngebiet

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

0,3 Grundflächenzahl
1,0 Geschossflächenzahl
GH max. maximale Gebäudehöhe
FH max. maximale Firsthöhe
TH max. maximale Traufhöhe

Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

R Fläche für Rampenanlagen zur Barrierefreiheit

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o Offene Bauweise
- - - - - Baugrenze

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

Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist (Tektonische Störung "Erftsprung")

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

• Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
• Erhaltung von Bäumen

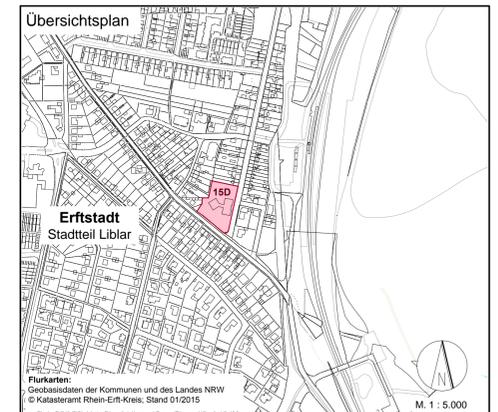
Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D Baudenkmal einschließlich dazugehöriger Freiflächen (ehemalige Schulhöfe) und Mauern

Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Bebauungsplan Nr. 15D Erftstadt - Liblar, ehemalige Musikschule



Bearbeitung

Stadt Erftstadt
Der Bürgermeister
- Umwelt- und Planungsamt -

ERFTSTADT
Umwelt- und Planungsamt

Im Auftrag

Erftstadt, den