

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 178

# Erftstadt - Lechenich, Bonner Straße

## Rechtsgrundlagen:

- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGI. I S. 2414) in der zuletzt gültigen Fassung.
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 132) in der zuletzt gültigen Fassung.
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58) in der zuletzt gültigen Fassung.
- Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) in der zuletzt gültigen Fassung.

## Plangrundlage:

Die vorliegende Plangrundlage ist eine Verkleinerung der Flurkarte. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand (Stand 21.05.2015 im Koordinatensystem ETRS89-UTM).

Erftstadt, den ..... Im Auftrag  
(Ley)  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

## Verfahren:

Der Rat der Stadt hat gemäß § 2 BauGB durch Beschluss vom ..... die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 178 beschlossen.

Erftstadt, den ..... Der Bürgermeister

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

Erftstadt, den ..... Der Bürgermeister

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

Erftstadt, den ..... Der Bürgermeister

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

Erftstadt, den ..... Der Bürgermeister

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

Erftstadt, den ..... Der Bürgermeister

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

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

Erftstadt, den ..... Der Bürgermeister

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

Erftstadt, den ..... Der Bürgermeister

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

Erftstadt, den ..... Der Bürgermeister

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP)



## Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)



## Legende:

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



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



1,0 Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse

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



geschlossene Bauweise



Baugrenze

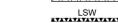


Baulinie



Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise

Sonstige Planzeichen



Fläche für Tiefgaragen



Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten des Flurstücks Nr. 1081



Lärmschutzwand



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche



Bezugspunkt über Normalhöhennull



Zwingende Wandhöhe über Normalhöhennull

## Legende VEP:



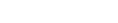
Geschossigkeiten



Satteldach, Planung



Flachdach, Planung



Schotterfläche



Bestand



Tiefgaragen Zu- und Abfahrt

Für einen möglichen Einbau von Recyclingbaustoffen ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Rhein-Erft-Kreis zu beantragen. Der Einbau von RCL-Material ist aufgrund der Lage des Gebietes in der gepl. Wasserschutzzone III B nur eingeschränkt zulässig. Details hierzu sind mit dem Rhein-Erft-Kreis abzustimmen.

## Bodenschutz

Aufgrund von jahrhundertelangem Erzbau in der Eifel weisen Überschwemmungsgebiete des Rotbaches und teilweise der Erft erhöhte Schwermetallgehalte (insbesondere Bleigehalte) auf. Die Vorhabensfläche liegt im ehemaligen und/oder aktuellen Überschwemmungsgebiet. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Entsorgung des Bodens unbedenklich ist. Erdaustrub zum Abtransport von der Vorhabensfläche ist daher zu untersuchen und entsprechend der Ergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen (gem. LAGA M20; Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall 20 - Kap.1.2 TR Bodenk; aktualisiert 2004).

## Bergbau

Das Plangebiet liegt über auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern im Eigentum der RWE Power AG.

Das Plangebiet ist nach den vorliegenden Unterlagen von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohleanlage, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohleabbau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagessoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Diesbezüglich und zu bergbaulichen Planungen wird empfohlen, eine Anfrage an die bergbaureisende RWE Power AG, Stüttenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.

## DIN-Normen

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.

## A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### 1.1 Mischgebiet MI

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6-8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die in § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### 1.2 Bedingte Festsetzung

Gemäß § 12 Absatz 3 Buchstabe a in Verbindung mit § 9 Absatz 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### 2 Festsetzungen zum Lärmschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

#### 2.1 Lärmpegelbereiche (LPB)

Entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen sind Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen von Außenräumen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989) zu treffen. Die daraus resultierenden Bauschallschutzwerte einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung ein niedriger Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird.

#### 2.2 Aktive Schallschutzmaßnahme

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Materialien für die Lärmschutzwand mit einer festgesetzten Höhe von 2,4 m über Bezugspunkt (BP) so zu wählen sind, dass ein Schallschutzwert von RW ≥ 25 dB erreicht wird. Die Lage der Lärmschutzwand ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Von der festgesetzten Lage und Ausdehnung der Lärmschutzwand kann abgewichen werden, wenn ein gleichwertiger Lärmschutz nachgewiesen wird. Ausnahmsweise kann auf die Lärmschutzwand oder Teile davon verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass ein Außenpegel an den maßgeblichen Immissionsorten nach TA Lärm in Mischgebieten von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) und im Allgemeinen Wohngebiet von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten wird.

### 3 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Flache und flach geneigte Dächer (Dachneigung bis max. 5°) des obersten Geschosses sind zu mindestens 50% ihrer Fläche extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dächer, die mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ausgestattet sind sowie die eingeschossige Überdachung der Gartenwirtschaft.

## B HINWEISE

### Telekommunikationslinien

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanschlüssen ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich. Falls notwendig, müssen hierfür bereits ausgebaute Straßen wieder aufgegeben werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL West, PTI 22, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

### Bodendenkmalpflege

Auf die Bestimmungen der §§ 15,16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) wird verwiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niedeggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Niedeggen, 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.

### Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung (ASP I) durchgeführt (Artenschutzbericht Bonner Straße 41-41a, Smeets Landschaftsarchitekten, Erftstadt, November 2015). Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (Zugriffsverbote) können aus fachlicher Sicht ausgeschlossen werden.

Aus der Gegenüberstellung der artspezifischen Lebensraumsprüche und der gegenwärtigen Habitatausstattung des Plangebietes resultiert, dass bei allen der für den Quadranten bekannten planungsrelevanten Arten entweder aufgrund des Fehlens geeigneter Habitate oder fehlender Beeinträchtigungen eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch die Bebauung des Plangebietes aus fachlicher Sicht ausgeschlossen werden kann.

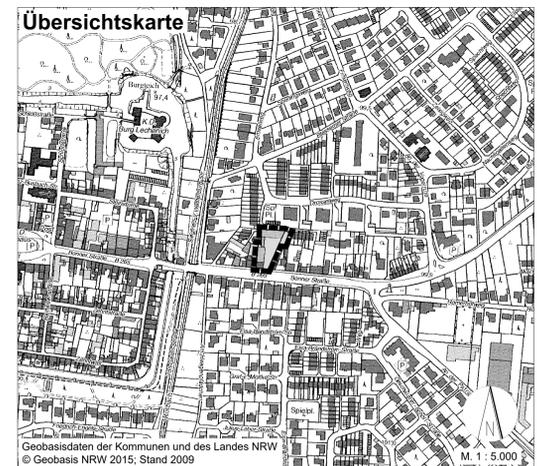
Falls vorhabenbedingt Gehölze der angrenzenden Gärten entfernt werden müssen, muss einer Zerstörung belegter Nester von "Alienweltsarten" und somit einem ggf. eintretenden Tötungsbestand, insbesondere von Jungvögeln und Eiern in ihren Nestern durch eine Baufeldräumung außerhalb der Brut und Aufzuchtzeiten entgegengewirkt werden.

### Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Dirmerheim.

Das Plangebiet liegt am Rande des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Rotbaches und des Lechenicher Mühlengrabsens. Im nördlichen Bereich des Grundstückes (Drosselweg) grenzt das Überschwemmungsgebiet direkt an die bestehende Bebauung des Grundstückes an. Auf eine hochwasserangepasste Bauweise gemäß der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung wird daher hingewiesen. Dies gilt insbesondere für die geplante Tiefgarage. Die Planung ist mit der unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen.

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 178 Erftstadt - Lechenich Bonner Straße



## Bearbeitung:

Entwurf und Bearbeitung  
Köln, den 12.04.2016

Stadtplanung Zimmermann GmbH  
Linzer Straße 31 • 50939 Köln  
Tel.: 0221411811-0 • Fax: 411011-22