

Bebauungsplan Nr. 39A

Erfststadt - Erp, Rosellastraße

Plangrundlage:

Die vorliegende Plangrundlage ist ein Ausschnitt der Katasterflurkarte des Rhein-Erft-Kreises mit Stand vom Oktober 2016. Die Darstellung entspricht dem Koordinatensystem ETRS89 - UTM32.

Erfststadt, den Im Auftrag
(Seyfried)
Leitung Umwelt- und Planungsamt

Verfahren:

Der Rat der Stadt Erfststadt hat am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39A gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Erfststadt, den Der Bürgermeister
(Ermer)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat am stattgefunden.

Erfststadt, den Der Bürgermeister
(Ermer)

Der Rat der Stadt hat am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BauGB beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.

Erfststadt, den Der Bürgermeister
(Ermer)

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis (einschließlich) öffentlich ausgelegt. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom und Frist zur Abgabe der Stellungnahmen

Erfststadt, den Der Bürgermeister
(Ermer)

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

Erfststadt, den Der Bürgermeister
(Ermer)

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

Erfststadt, den Der Bürgermeister
(Ermer)

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

Erfststadt, den Der Bürgermeister
(Ermer)



Flurkarten:
Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW
© Katasteramt Rhein-Erft-Kreis 2016; Stand 10/2016

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
I zulässige Anzahl der Vollgeschosse

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

△ Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- - - - - Baugrenze

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

Öffentliche Verkehrsfläche
Umgründung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (Mülltonnensammelplatz)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Friedhof

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

- - - - - Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Planzeichen

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

Sonstige Darstellung

- - - - - Vorgeschlagener Grundstückszuschnitt
WA 1 Bezeichnung von Baufeldern

Textliche Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

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. 4. Gartenbaubetriebe, Nr. 5. Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

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

Höhe der baulichen Anlagen
Die Firsthöhe (Oberste Begrenzung der Dachhaut) wird bei einer festgesetzten eingeschossigen Bebauung auf maximal 9,00 m festgesetzt. Die Maximale Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschossfußboden) wird für das gesamte Plangebiet auf 0,50 festgesetzt.

Als Geländeoberfläche wird die unmittelbar an das Grundstück angrenzende ausbaufähige Verkehrsfläche festgesetzt; dies gilt als Bezugshöhe für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen.

Es ist der mittlere Höhenwert der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsflächen maßgebend. Bei Doppelhäusern sind die First-, Trauf- und Sockelhöhen der Doppelhaushälften in gleicher Höhe auszubilden. Bei Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie Aufzugsschächte, Schornsteine oder Antennenanlagen zulässig.

Fläche für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen gem. § 12 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carpools) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der seitlichen Baugrenze zulässig. Garagen und Carports sind in einem Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Garagen, Carports und Stellplätze dürfen die hintere Baugrenze um maximal 3,0 m überschreiten. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Garagen gem. § 12 BauNVO und überdachte Stellplätze sind an Grundstücksgrenzen, die unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen grenzen nur in einem Abstand von mind. 1 m zur Grundstücksgrenze zulässig; der 1 m breite Streifen ist mit einer dichten Bepflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen (Hainbuche, Liguster, Weißdorn, Heckenrose) zu versehen. Die Stellplätze sind unabhängig voneinander anfahrbar nachzuweisen:
1 Wohneinheit pro Gebäude = 2 Stellplätze
2 Wohneinheiten pro Gebäude = 3 Stellplätze

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude ist auf max. zwei Wohnungen begrenzt.

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

2.1 Dacheindeckungen
Als Dacheindeckung sind nur braunrote, braune und anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine, Gründächer oder graue Metalldächer zulässig (nicht glänzend).

Bei der Errichtung von Solarkollektoren bzw. Solarzellen sind Abweichungen zulässig, ebenso bei Putzdächern mit weniger als 20° Dachneigung.

2.2 Gestaltung der Doppelhäuser
Bei einer Doppelhausbebauung sind die Doppelhaushälften hinsichtlich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie der Farbgebung, der Dachform, -neigung und der Proportionen der Wandöffnungen einheitlich zu gestalten.

2.3 Gestaltung der Haus- und Vorgärten
Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten, sofern sie nicht für notwendige Garagen, Stellplätze und Zufahrten benötigt wird. In den Vorgärten (Eingangsbereich des Grundstücks zwischen dem Gebäude und der Straße von der die Hauptzufahrt erfolgt) sind Arbeits- und Lagerflächen unzulässig. 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 Bodenbefestigungen
Bodenbefestigungen sind auf die Flächen zu beschränken, die für die Bebauung, Platz- und Wegebefestigungen unbedingt notwendig sind. Private Bodenbefestigungen wie Hauseingänge, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten dürfen nicht asphaltiert oder betoniert werden, sondern sind mit Hilfe von wasserundurchlässigen Materialien wie breitflüchtigem Pflaster oder Ökopflaster etc. auf unversiegeltem Untergrund zu befestigen.

2.5 Einfriedungen
Einfriedungen entlang von festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Hecke oder heckenartige Bepflanzung bis zu einer Höhe von max. 1,00 m im Vorgartenbereich über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche im Scheitel zulässig. Maschendraht- oder Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche sind nur in Verbindung mit einer mindestens gleich hohen Hecke zulässig.

Als Sichtschutz für eine Hausterrasse kann die Hecke oder heckenartige Bepflanzung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche in einer Länge von max. 6,00 m und in einer Höhe von max. 1,80 m angelegt werden.

Entlang des Friedhofs ist als Sichtschutz entlang der Grundstücksgrenze und in einer Höhe von max. 2,00 m eine geschlossene bzw. massive Einfriedung zulässig.

Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken sind nur als Maschendraht- oder Stahlgitterzaun auch in Verbindung mit einer mindestens gleich hohen Hecke zulässig.

3. Hinweise

3.1 Containeraufstellfläche Friedhof
Im Südwesten des im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Friedhofs wird ein eingezäunter Containersstellplatz für drei Absetzcontainer errichtet. Die wöchentliche An- und Ablieferung der Grüngutcontainer mit entsprechenden Lastfahrzeugen der Entsorgungsunternehmen erfolgt über die geplante Wohnstraße.

3.2 Mülltonnensammelplatz
Entlang der Rosellastraße wird eine Fläche für Gemeinschaftsanlagen (Mülltonnensammelplatz) festgesetzt. Außer für das Baufeld WA1 dient die Fläche als Mülltonnensammelplatz ausschließlich an den Entsorgungstagen. Die Abfallbehälter müssen so aufgestellt werden, dass für die Nachbarn keine wesentliche Beeinträchtigung entsteht und die Abfuhrunternehmen die Tonnen uneingeschränkt erreichen können. Die Umgründung dieser Fläche soll in die Einfriedung integriert werden.

3.3 Bodendenkmalpflege
Nach Aussage des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege wurde für das Plangebiet noch keine systematische Erfassung in Form einer Prospektion (Begehung) durchgeführt. Das Amt verweist auf die Meldepflicht gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW und bittet sicherzustellen, dass bei der Planrealisierung auf die gesetzlichen Vorgaben hingewiesen wird. Im Plan ist deshalb ein Hinweis enthalten, nachdem beim Auftreten archäologischer Bodenfundde oder Befunde die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Niedeggen, Zehnhof 45, 52385 Niedeggen Tel. 02425 90390 unverzüglich zu informieren ist.

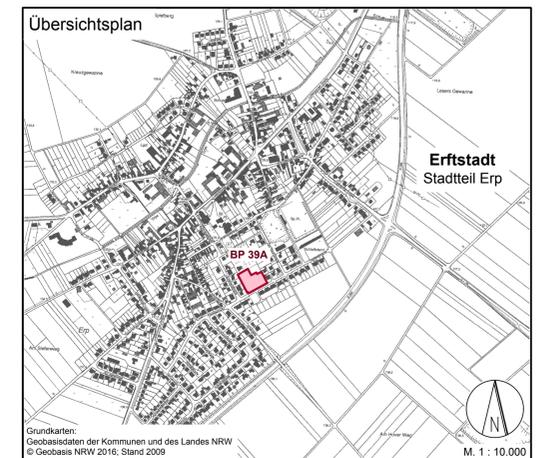
3.4 Kampfmittel
Nach Aussage der Bezirksregierung Düsseldorf Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) liegen keine Erkenntnisse vor, die auf eine Kampfmittelbelastung hindeuten. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden, daher wird der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen sind, sofern Kampfmittel gefunden werden. Werden im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten durchgeführt, wird eine Tiefensondierung zur „Kampfmittelüberprüfung“ empfohlen (siehe auch Anlage zur Begründung „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“). Zur Durchführung der Tiefensondierung ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland (KBD), Außenstelle Köln, Gardestraße 7, 50968 Köln unter Angaben des Aktenzeichens: 22-5-3-5362020-243/14 Kreis Erftkreis, zu benachrichtigen.

Rechtsgrundlagen:

- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
- Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 132).
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256).
- Die genannten Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassungen.
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und
- DIN - Normen) können bei der Stadt Erfststadt im Rathaus, Holzdam 10 (Umwelt- und Planungsamt, 3. Etage, Raum 325) eingesehen werden.

Bebauungsplan Nr. 39A

Erfststadt - Erp Rosellastraße



Bearbeitung:

Stadt Erfststadt
Der Bürgermeister
- Umwelt- und Planungsamt -

ERFSTADT
Umwelt- und Planungsamt

Im Auftrag

Erfststadt, den (Seyfried)
Leitung Umwelt- und Planungsamt