Bebauungsplan Nr. 152

Erftstadt - Liblar, Brühler Straße

Rechtsgrundlagen:

* Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGl. I S. 2414).
* Es gilt die Baunutzungsverordnung (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) vom 15.12.2016 (GV.NRW) Ausgabe 2016 Nr. 45 vom 28.12.2016 Seite 1161 bis 1194.
* Es gilt das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258).
* Es gilt das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11. März 1980.
* Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN - Normen) können bei der Stadt Erftstadt im Rathaus, Holzdamm 10 (Umwelt- und Planungsamt, 3. Etage, Raum 325) eingesehen werden.
* Die genannten Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassungen.

Plangrundlage:

Die vorliegende Plangrundlage ist ein Ausschnitt der Katasterflurkarte des Rhein-Erft-Kreises mit Stand vom Oktober 2015.
Die Darstellung entspricht dem Koordinatensystem ETRS89 - UTM 32N.

Erftstadt, den ..... **Im Auftrag**

(Seyfried)
Leitung
Umwelt- und Planungsamt

Verfahren:

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

Erftstadt, den ..... Der Bürgermeister

(Erner)

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

Erftstadt, den ..... Der Bürgermeister

(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 ..... zur Offenlegung beschlossen worden.

Erftstadt, den ..... Der Bürgermeister

(Erner)

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

Erftstadt, den ..... Der Bürgermeister

(Erner)

Dieser Plan hat mit der Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....
bis ..... öffentlich ausgelegen.

Erftstadt, den ..... Der Bürgermeister

(Erner)

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

Erftstadt, den ..... Der Bürgermeister

(Erner)

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

Erftstadt, den ..... Der Bürgermeister

(Erner)

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

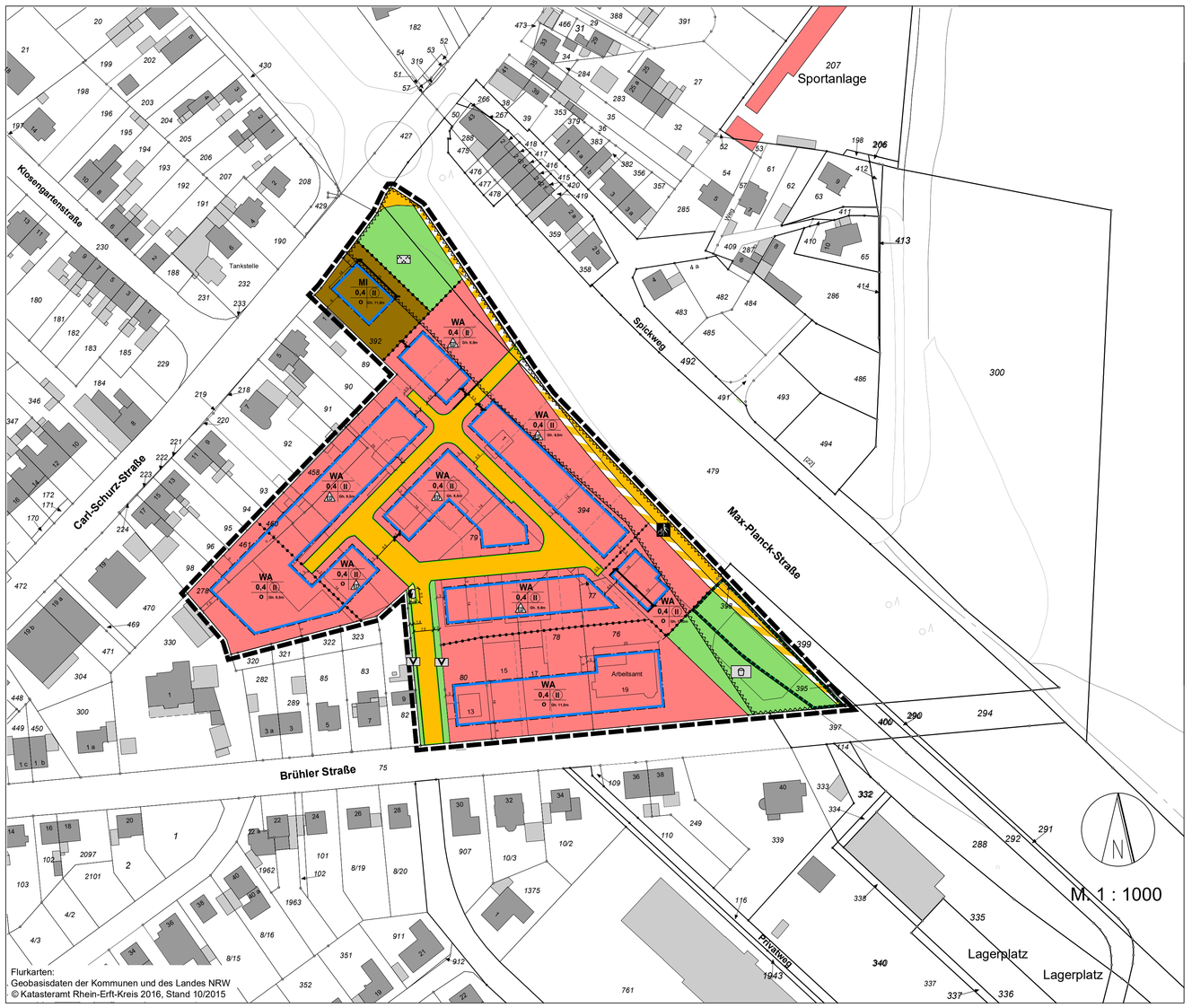
Erftstadt, den ..... Der Bürgermeister

(Erner)

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

Erftstadt, den ..... Der Bürgermeister

(Erner)



Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) die nachfolgenden, gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

1.2.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes die nachfolgenden, gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 7 Tankstellen und
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

nicht zulässig.

1.2.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO nicht zulässig.

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

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die max. Gebäudehöhe der Hauptbaukörpers (Oberste Begrenzung) wird bei der zwingenden zweigeschossigen Bauweise gemäß Planeinschrieb auf 9,5 m bzw. 11, 0 m (die von der Brühler Straße und der Carl-Schurz-Straße erschlossenen Grundstücke) festgesetzt.

Als Geländeoberfläche wird die unmittelbar an das Grundstück angrenzende ausgebaute öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt; dies gilt als Bezugshöhe für die festgesetzte Gebäudehöhe der Hauptbaukörper und der Nebengebäude. Es ist der mittlere Höhenwert der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche maßgebend.

Bei einer Doppelhausbebauung sind die First-, Trauf- und Sockelhöhen der Doppelhaushälften in gleicher Höhe auszubilden.

1.3 Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

1.3.1 Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur im seitlichen Grenzabstand zur Nachbargrenze zulässig.
Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäuser sind Stellplätze, Carports und Garagen ausnahmsweise auch außerhalb der vorstehend beschriebenen Flächen zulässig.

Vor geschlossenen Garagen und Carports ist ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
Bei Eckgrundstücken ist bei der Errichtung von geschlossenen Garagen ein seitlicher Abstand von min. 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Pro Wohneinheit ist mindestens 1 Stellplatz auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Über Ausnahmen entscheidet nach Vorlage eines Verkehrsgutachtens die Bauaufsichtsbehörde.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von insgesamt 30 m² zulässig.
Ausgenommen davon ist der Bereich innerhalb der tektonischen Störzone (in der Planzeichnung als „Fläche die von Bebauung freizuhalten ist", festgesetzt.

1.3.2 Öffentliche Stellplätze
Im Plangebiet sind innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen mindestens 16 Stellplätze (6,5 m x 2 m) zu errichten.

1.4 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.4.1 Straßenbäume
Im Plangebiet sind innerhalb den festgesetzten Straßenverkehrsflächen mindestens 10 heimische und kleinkronige Laubbäume in einem mindestens 2 m x 2 m großen Pflanzbeet zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.4.2 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 wasserdurchlässigen Materialien wie breitfugigem Pflaster, Ökopflaster oder Rasengittersteinen etc. auf unversiegeltem Untergrund zu befestigen.

1.5 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind, soweit zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich, auf den Privatgrundstücken zu dulden.
Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei der Randeinfassung ein Hinterbeton (Rückenstütze) vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

1.6 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)
Auf der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche im Bereich des Erftsprung (Tektonische Störung) sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Dies gilt auch für Nebenanalgen gem. § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO.

1.7 Bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2, Satz1 Nr. 2 BauGB
Im Plangebiet sind Änderungen der Nutzungen oder die Errichtung von baulichen Nutzungen erst zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Fläche altlastenfrei bzw. eine Beeinträchtigung der Nutzungen durch Altlasten ausgeschlossen ist.

Hierzu sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Für den zu untersuchenden Bereich ist eine Gefährdungsabschätzung einschließlich Entsorgungskonzept für Boden und Bausubstanz durchzuführen.
- Das Gutachten ist mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UAB) des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen.
- Die UAB ist bei allen im Plangebiet erforderliche Abbruchgenehmigungen zu beteiligen.
- Sämtliche Erdarbeiten sind gutachterlich zu überwachen und mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises vor Beginn der Baumaßnahmen abzustimmen.
- Nach Abschluss der Maßnahme ist durch einen Gutachter aus bodenschutzrechtlicher Sicht die Unbedenklichkeit der Wohnnutzung (insbesondere der Wirkungspfad Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze) für das gesamte Gebiet zu belegen.

2. Kennzeichnung

2.1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
Das Plangebiet ist von der tektonischen Störung „Erftsprung" gekreuzt. Die Beschaffenheit des anstehenden Baugrundes, der von der Störzone betroffenen Baugrundstücke, ist insbesondere 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.

2.2 Erdbebenzone (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)
Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149, Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R und S). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

3. Hinweise

3.1 Wasserschutzzone
Wegen der Lage des Plangebietes in der geplanten Wasserschutzzone IIIB (Wassergewinnungsanlage Dirmerzheim) ist vor dem Einbau von Recyclingbaustoffen eine Genehmigung bei der „Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises" zu beantragen.

3.2 Kampfmittelbeseitigung
Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen. Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular *Antrag auf Kampfmitteluntersuchung.*
Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Zu verwenden ist ebenfalls das Formular *Antrag auf Kampfmitteluntersuchung.*
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall das *Merkblatt für Baugrundeingriffe zu beachten.*

Weitere Informationen sind zu finden auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes: *www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp*

3.3 Bodendenkmalpflege
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR- Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3.4 Bergbau
Das Plangebiet befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Gracht" sowie über dem auf Eisen verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Concordia II".

Das Plangebiet ist nach den vorliegenden Unterlagen von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.
Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

3.5 Artenschutz
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzvorprüfung (ASP 1) durch eine fachkundige Person durchgeführt. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse ist derzeit davon auszugehen, dass sich für die Vollzugsfähigkeit der Planung keine artenschutzrechtlichen Hindernisse ergeben.
Jedoch ist in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises vor Abriss der noch bestehenden Gebäude am jeweiligen Gebäude eine **gesonderte Prüfung** durchzuführen, um artenschutzrechtliche Konflikte (bspw. durch Neu- oder Wiederbesiedlung besonders geschützter Arten) zu vermeiden. Eine Zerstörung belegter Nester und somit einem ggf. eintretenden Tötungstatbestand, insbesondere von Jungvögeln und Eiern in ihren Nestern, ist durch eine **Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten** entgegenzuwirken.

3.6 Baustellenverkehr
Der Baustellenverkehr ist ausschließlich über die Max-Planck-Straße abzuwickeln.

3.7 Verkehrslärm- und sonstiger Immissionsschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass aus dem Bebauungsplan heraus keine rechtlichen Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz durch Verkehrslärm der K 45 gegenüber der Straßenbaulastträger bestehen.

4. Empfehlungen

Aus ökologischen Gründen wird empfohlen,
* die unbelasteten Dachflächenwässer zur Brauchwassernutzung (z.B. Grünanlagenbewässerung) zu verwenden,
* die Dächer unter 20 Grad Dachneigung extensiv zu begrünen,
* nur heimische Arten zu pflanzen und auf das Pflanzen von Nadelhölzern mit Ausnahme der gem. Kiefer (Pinus silvestris) und der Eibe (Taxus baccata) zu verzichten und
* Solarkollektoren zur Warmwasseraufbereitung und Solarzellen zur Stromerzeugung einzusetzen.

ZEICHENERKLÄRUNG

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

WA — Allgemeine Wohngebiete

MI — Mischgebiete

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

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

II — Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

Gh. 11,0m — maximal zulässige Gebäudehöhe über Bezugspunkt (Straße)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — Offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Parkanlage

Zweckbestimmung: Spielplatz

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

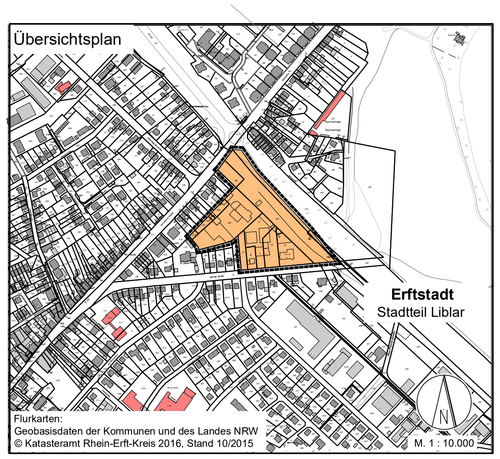
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Umgrenzung von Flächen die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB von Bebauung freizuhalten sind (tektonische Störzone; Erftsprung)

Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von Schutzgebieten; hier Landschaftsschutz

Bebauungsplan Nr. 152
Erftstadt - Liblar, Brühler Straße



Bearbeitung:

Stadt Erftstadt
Der Bürgermeister
- Umwelt- und Planungsamt -

ERFTSTADT Umwelt- und Planungsamt — Tür an Tür mit der Natur

Im Auftrag

Erftstadt, den .....

(Seyfried)
Leitung Umwelt- und Planungsamt