

# Bebauungsplan Nr. 39A

# Erftstadt - 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.

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

## Verfahren:

Der Rat der Stadt Erftstadt hat am 15.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39A gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Erftstadt, den ..... Der Bürgermeister  
(Ermer)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat vom 29.03.2016 bis zum 19.04.2016 stattgefunden.

Erftstadt, den ..... Der Bürgermeister  
(Ermer)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt hat am 31.01.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist am 21.02.2017 erfolgt.

Erftstadt, den ..... Der Bürgermeister  
(Ermer)

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2017 bis 03.04.2017 (einschließlich öffentlich ausgelegt, Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.02.2017 und Frist zur Abgabe der Stellungnahmen bis zum 03.04.2017.

Erftstadt, den ..... Der Bürgermeister  
(Ermer)

Der Beschluss des Rates über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Anregungen 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)

Dieser Plan wird hiermit ausgeteilt.

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 2017; 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

1 zulässige Anzahl der Vollgeschosse

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

ED Nur 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 ausgeteulte öffentliche 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 Aufzugschächte, Schornsteine oder Antennenanlagen zulässig.

Fläche für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Garagen gem. § 12 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carports) 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

Höchstmögliche 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 Dachendeckungen

Als Dachendeckung sind nur braunrote, braune und anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondecksteine, Grünsicher oder graue Metalldecker zulässig (nicht glänzend).

Bei der Errichtung von Solarkollektoren bzw. Solarzellen sind Abweichungen zulässig, ebenso bei Pultdächern 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. Ständelsteg für Alufahrräder in den Vorgärten sind nur zulässig, wenn sie zum Sichtschutz mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen bewachsenen Einhausungen (z.B. Pergolen, Holzzäune, 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 Wegbefestigungen unbedingt notwendig sind. Private Bodenbefestigungen wie Hausgänge, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten dürfen nicht asphaltiert oder betoniert werden, sondern sind mit Hilfe von wasserundurchlässigen Materialien wie breittüftigen Pflaster oder Okopflaster etc. auf unverfestigtem Untergrund zu befestigen.

##### 2.5 Einfriedungen

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

Als Sichtschutz für eine Hausterrasse kann die Hecke oder heckentartige 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 Stahlgitterzäune 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 einzelnständer Containerstellplatz 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 WA 1 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 archaischer Bodenlunde oder Befunde die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Niederrhein, Zehrfeld 45, 52385 Niederrhein Tel. 02425 93030 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 Polizeistation 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: 22-5-35362020-243/14 Kreis Erftkreis, zu benachrichtigen.

##### 3.5 Sumpfangsmaßnahmen

Das Plangebiet befindet sich im Planungsbereich nach den hier vorliegenden Unterlagen (Offen-rozennpläne mit Stand: 01.10.2015 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides Az.: 61.42.63 (Vich2000.1.) von durch Sumpfangsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 - 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.

Folgendes sollte berücksichtigt werden: Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohleabbauwerke, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsbereich in den nächsten Jahren ist, nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beseitigung der bergbaulichen Sumpfangsmaßnahmen 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 Situationsfaktoren zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

##### 3.6 Erdbebenzone

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Die Gemerkung Erp der Stadt Erftstadt ist der Erdbebenzone 3 und geologischer Unterklasse S zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorie für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbewerte wird ausdrücklich hingewiesen.

##### 3.7 Telekommunikation

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungshöhe in einer Breite von ca. 0,50 m für die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumplantagen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische, Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumplantagen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationsleitungen der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanschlüssen ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich. Falls notwendig, müssen hierfür bereits ausgeteulte Straßen wieder aufgetrieben werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten im Bebauungsplangebiet der Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL West, PTI 22 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

##### 3.8 Recyclingbaustoffe

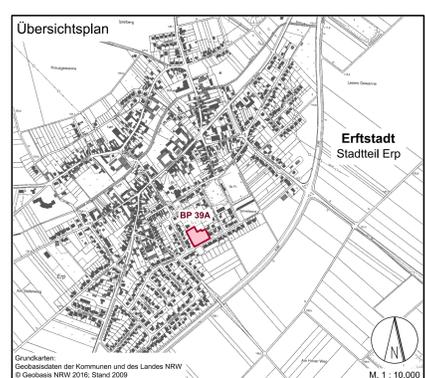
Für einen evtl. vorgesehenen Einbau von Recyclingbaustoffen (z.B. als Untergrund- oder Wegbefestigung) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Rhein-Erft-Kreis zu beantragen.

##### Rechtsgrundlagen:

- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
- Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bundgesetzblatt 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 Erftstadt im Rathaus, Holzdam 10 Umwelt- und Planungsamt, 3. Etage, Raum 325 eingesehen werden.

## Bebauungsplan Nr. 39A

## Erftstadt - Erp Rosellastraße



Grunddaten:  
Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW  
© Katasteramt Rhein-Erft-Kreis 2016; Stand 2009

M. 1 : 10.000

## Bearbeitung:

Stadt Erftstadt  
Der Bürgermeister  
- Umwelt- und Planungsamt -



Im Auftrag

(Seyfried)  
Leitung Umwelt- und Planungsamt

Erftstadt, den .....