# Bebauungsplan Nr. 39A

## Erftstadt - Erp, Rosellastraße

### 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:

**Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Rat der Stadt Erftstadt hat die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB in seiner Sitzung vom ..... beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am ..... .

Erftstadt, den .....  Der Bürgermeister

(Erner)

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Versammlung am ..... .
Die Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... .

Erftstadt, den .....  Der Bürgermeister

(Erner)

**Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB)**

Die Offenlegung dieses Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erftstadt in der Sitzung vom ..... beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses erfolgte am ..... .
Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde mit Begründung und den Relevanten Umweltbelangen gem.
§ 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt.
Die Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... .

Erftstadt, den .....  Der Bürgermeister

(Erner)

**Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erftstadt hat die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 in seiner Sitzung vom ..... beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am ..... .

Erftstadt, den .....  Der Bürgermeister

(Erner)

**Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 3 BauGB)**

Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde mit Begründung und Relevanten Umweltbelangen in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung des erneuten Offenlegungsbeschlusses erfolgte am ..... .

Erftstadt, den .....  Der Bürgermeister

(Erner)

**Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)**

Der Rat der Stadt Erftstadt hat in seiner Sitzung vom ..... diesen Plan als Satzung beschlossen.

Erftstadt, den .....  Der Bürgermeister

(Erner)

**Ausfertigung**

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

Erftstadt, den .....  Der Bürgermeister

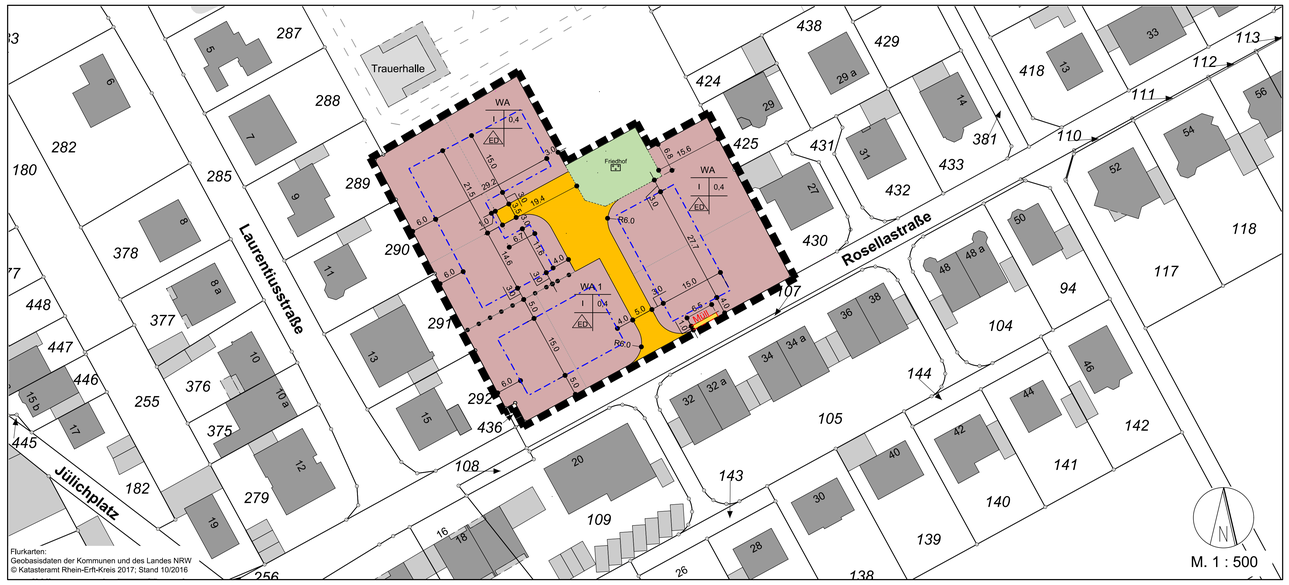
(Erner)

**Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am ..... . Der Bebauungsplan ist hiermit in Kraft getreten.

Erftstadt, den .....  Der Bürgermeister

(Erner)




## 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)**

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Öffentliche Verkehrsfläche

Umgrenzung 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 Beherberungsgewerbes,
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 ausgebaute 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-, Traufund 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 (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.
Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück vorzusehen.

**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 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. Standplätze für Abfallbehälter 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 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 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 ausgebauten Verkehrsfläche im Scheitel zulässig. Maschendraht- oder Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über der Oberkante der angrenzenden ausgebauten Verkehrsfläche im Scheitel 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 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 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 Umgrenzung 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 Bodenfunde oder Befunde die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnhof 45, 52385 Nideggen 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.

**3.5 Sümpfungsmaßnahmen**
Das Plangebiet befindet sich im Planungsbereich nach den hier vorliegenden Unterlagen (Diffe-renzenpläne mit Stand: 01.10.2015 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63 \hich2000-1 ) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 98, 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 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 Sümpfung-maßnahmen 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.

**3.6 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 Gemarkung Erp der Stadt Erftstadt ist der Erdbebenzone 3 und geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

**3.7 Telekommunikation**
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,50 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen 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 Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsanschlüssen ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich. Falls notwendig, müssen hierfür bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsanlagen im Bebauungsplangebiet der Deutsche Telekom.Technik GmbH, TI NL West, PTI 22 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden an.

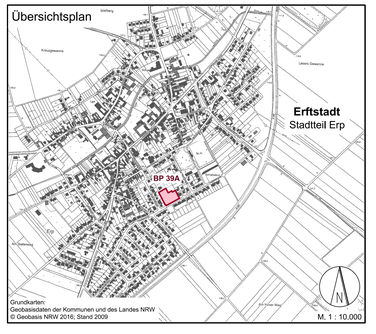
**3.8 Recyclingbaustoffe**
Für einen evtl. vorgesehenen Einbau von Recyclingbaustoffen (z.B. als Untergrund- oder Wegebefestigung) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Rhein-Erft-Kreis zu beantragen.

### Rechtsgrundlagen:

- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (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) 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, Holzdamm 10 (Umwelt- und Planungsamt, 3. Etage, Raum 325) eingesehen werden.

## Bebauungsplan Nr. 39A

Erftstadt - Erp
Rosellastraße




### Bearbeitung:

Stadt Erftstadt
Der Bürgermeister
- Umwelt- und Planungsamt -

ERFTSTADT
Umwelt- und Planungsamt

Im Auftrag

Erftstadt, den .....

(Seyfried)
Leitung Umwelt- und Planungsamt