

Bebauungsplan 010a "Kölnstraße-Ost" in Hürth-Hermülheim

Textliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet - WA (gemäß § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die gemäß § 4 (3) Nr. 5 BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

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

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels (N.N.). (§ 18 (1) BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Höhenlage der Gebäudeoberkante festgesetzt. Die Gebäudeoberkante definiert sich:

- bei Flachdächern durch den oberen Abschluss der Außenwand unabhängig vom Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut
- bei Pultdächern durch den oberen Abschluss der höchsten Wand unabhängig vom Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Gemäß § 19 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze in Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu 75 v.H. des Baugrundstücks zulässig ist.

2.3 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Im Baugebiet WA1 wird gemäß § 21 (5) BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländefläche hergestellt werden, erhöht wird. Zulässig ist im WA1 eine Erhöhung der Geschossfläche um insgesamt max. 1.200 qm.

3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Gartenlauben, Geräteräume und vergleichbare umbaute Räume sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur als Ausnahme zulässig (§ 23 (5) BauNVO)

4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

4.1 Stellplätze und Garagen sind nur in Kellergaragen und in Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.2 Ebenerdige Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen nur als Ausnahme zulässig .

5 Flächen für Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)

- 5.1 Für den zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereich III sind die Werte der Tabelle 8 der DIN 4109 für Anforderungen der Luftschalldämmung von Außenbauteilen nachzuweisen. Demnach beträgt das erforderliche Schalldämmmaß bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen 35 db.
- 5.2 Entlang der östlichen Plangebietsgrenze zum Bahngelände ist eine Schallschutzwand, ein Wall oder ein ähnlicher Schallschutz mit einer Höhe von mindestens 2 m zu errichten. Bezugspunkt für die Höhe ist die Fußbodenoberkante der Gebäude.

6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr.25 BauGB)

- 6.1 Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 400 m² Grundstücksfläche
- ein hoch- oder mittelstämmiger, heimischer Laubbaum (18 - 20 cm Stammumfang) und
- 2 heimische Sträucher zu pflanzen.
- 6.2 Die Dächer von Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,40 m zu versehen und flächendeckend zu bepflanzen. Befestigte Fußwege, Terrassen u. ä. sind ausnahmsweise zulässig.
- 6.3 Die Schallschutzeinrichtung gemäß 5.2 ist mit Grünpflanzungen zu versehen (Rankpflanzen, Kletterpflanzen, Pflanzkästen o.ä.)

7 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9(4) BauGB i.V. mit § 86 BauONW)

7.1 Dachneigung und -form (§ 86 (1) Nr.1 BauO NW)

Die Dachneigung der Gebäude wird mit max. 5 Grad festgesetzt.

7.2 Gestaltung des obersten Geschosses (§ 86 (1) Nr.1 BauO NW)

Das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss zu errichten. Dabei darf das Staffelgeschoss an bis zu drei Seiten bündig auf den Außenmauern der darunterliegenden Vollgeschosse aufliegen. Das Staffelgeschoss muss mindestens auf einer Gebäudelangseite zurücktreten. Die Fassade des Staffelgeschosses muss sich von der darunterliegenden Hauptfassade gestalterisch abheben. Die Geschossfläche des Staffelgeschosses darf nicht mehr als 2/3 der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.

7.3 Standplätze für Abfallbehälter (§ 86 (1) Nr.4 BauO NW)

Standplätze für Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind von der öffentliche Verkehrsfläche nicht einsehbar mit lebenden Laubhecken oder Rank- und Kletterpflanzen einzugrünen.

7.4 Einfriedigungen (§ 86 (1) Nr.5 BauO NW)

- 7.4.1 Einfriedigungen auf den straßenseitig gelegenen unbebauten Flächen der Baugrundstücke (Vorgärten) sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Wenn es sich nicht um Vorgärten sondern um begehbare und nutzbare Gartenflächen handelt, sind entlang der Verkehrsflächen als Ausnahme auch Einfriedigungen gemäß 8.4.2 zulässig.
- 7.4.2 Sonstige Einfriedigungen sind nur als lebende Laubhecken zulässig. Andere Einfriedigungen wie z.B. Zäune sind nur bis zu einer Höhe von 1,80 m in Verbindung mit einer dauerhaften, straßenseitigen Begrünung durch lebende Laubhecken zulässig.

8 **Hinweise**

8.1 Besondere bauliche Maßnahmen: Gebäudegründung

In dem in der Planzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB entsprechend gekennzeichneten Teil des Plangebiets enthalten die Böden humose Bodenschichten. Bei einer Bebauung sind ggf. besondere bauliche Maßnahmen - insbesondere im Gründungsbereich - erforderlich. Die Inhalte der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrunds" und der DIN 18196 "Erd- und Grundbau: Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sind zu beachten.

8.2 Besondere bauliche Maßnahmen: Bahnbetrieb

Durch den Güterverkehr und Stadtbahnbetrieb auf der östlich des Plangebiets gelegenen Bahntrasse der Häfen und Güterverkehr Köln AG gehen Erschütterungsemissionen aus. Bei einer Bebauung sind ggf. geeignete bauliche Maßnahmen zum Schutz der Bauwerke zu prüfen.

8.3 Beseitigung des Niederschlagswassers

Da die Grundstücke im Plangebiet bereits vor dem 01.01.1996 bebaut, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen waren, besteht keine Pflicht zur ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 51a Landeswassergesetz. Es soll eine Entwässerung über die Kanalisation erfolgen.

8.4 Bodenverunreinigungen

Bei Bodenuntersuchungen wurden keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altlasten festgestellt. Aus hygienischen Gründen wird empfohlen, Auffüllungen im Bereich von Gartenflächen auszutauschen oder mit ausreichender Mächtigkeit (30 cm) zu überdecken.

8.5 Bodendenkmalschutz

Der Stadtteil Hermülheim ist durch das häufige Vorkommen archäologischer Fundstellen - insbesondere aus römischer und fränkischer Zeit - gekennzeichnet. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW - insbesondere die Anzeigepflicht gemäß §§ 15 und 16 DschG NW - sind bei Bodenbewegungen und Baumaßnahmen zu beachten.

8.6 Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in Wohngebäuden

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sollen gemäß §51 BauO NW i.V.m. der Verwaltungsvorschrift zur BauO NW vom 24.01.1997 als Richtzahl für den Stellplatzbedarf 1,25 Stellplätze je Wohnung gefordert werden.

8.7 Umweltbericht

Ein Umweltbericht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit des Bebauungsplans gemäß § 2a BauGB ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Der Umweltbericht gibt Auskunft über die von der Planung ausgehenden Umweltauswirkungen.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 127)

Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV NW, S. 256)

in den derzeit gültigen Fassungen.