

### **RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBI.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBI.

Verordnung über dle Ausarbeltung der Bauleltpläne und dle Darstellung des PlanInhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBI. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NW. S. 256, 439), zuletzt geändert am 12.12.2006 (GV. NRW. S. 615).

#### TEXTEESTSETZUNGEN

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

#### 1.1 Allgemeine Wohngebiete - WA (gemäß § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die unter § 4 (3) BauNVO Nr.1, 4 und 5 aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

#### 1.2 Mischgebiete – MI (gemäß § 6 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind gemäß § 6 (2) Nm. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässige Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO allgemein zulässige und gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit

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

#### 2,1 Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 18 BauNVO)

Jnterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe des Meerespiegels (N.N.). (§ 18 (1) BauNVO). Oberer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der baulichen Anlagen. Die Oberkante ist bestimmt durch den oberen Abschluss der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks an der höchsten Wand, unabhängig vom Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Untergeordnete Gebäudeteile wie Dachaufbauten. Oberlichte u.ä. werden nicht gerechnet venn sie weniger als 10 % der Grundfläche des obersten Vollgesch

#### Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

In den Baugebieten WA sind Gartenhäuser, Gartenlauben, Geräteräume und vergleichbare umbaute Räume außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein richt zulässig. Die genannten Nebenanlagen sind ausnahms weise zulässig, wenn eine Grundfläche von max. 3 x 3 m je Baugrundstück nicht überschritten wird. (§ 23 (5) BauNVO)

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

- 4.1 In den Baugebieten MI 6 und MI 7 sind Stellplätze allgemein zulässig:
  - innerhalb der überbaubaren Flächen in den Kellergeschosser außerhalb der überbaubaren Flächen in Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche

In den Baugebieten MI 6 und MI 7 sind Stellplätze ausnahmsweise

- innerhalb der überbaubaren Fläche in sonstigen Geschossen, innerhalb der überbaubaren Fläche außerhalb von Gebäuden
- ebenerdig als überdachte und nicht überdachte Stellplätze.

Garagen außerhalb von Gebäuden sind nicht zulässig.

4.2 In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 4 sind Garagen nur innerhalb

In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 4 sind Stellplätze und Carports

# Flächen für Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (\* 9 (1) Nr.24 BauGB)

5.1 Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lämpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegel- bereich	erforderliches Schalldämm-Maß R' w.res des Außenbauteils in dB		
	Bettenräume in Kran- kenanstalten und Sanatorlen	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Über- nachtungsräume in Beherbergungsstät- ten, Unterrichtsräume und ähnliches	Būrorāume ¹) und āhnliches
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40

5.2 Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhält Die erfoldenichen Schaldmin-Mass sind in Antanigischer von Verne nis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren. In Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen. 5.3 Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelasse werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

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

- Auf den Baugrundstücken in den Baugebieten MI und WA sind je angefangene 300 gm Grundstücksfläche
- ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum (18 20 cm Stammumfang)
- 2 heimische Sträucher zu pflanzen.
- 6.2 Die Dächer von eingeschossigen Gebäudeteilen sind mindestens zu 50 % ihrer Grundfläche mit einer Erdüberdeckung von mindestens 6 cm zu versehen und flächendeckend zu bepflanzen.
- 6.3 Die Dächer von Tiefgaragen sind mindestens zu 50 % ihrer Grundfläche mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,40 m zu versehen und flächendeckend zu bepflanzen. Weitere Befestigungen, die den Flächenumfang der Begrünung auf unter 50 % der Tiefgaragengrund-fläche reduzieren, sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 6.4 Die zur Bindung für Bepflanzungen festgesetzten Flächen sowie die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauernd und unversehrt zu

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

Dachformen und -neigung (§ 86 (1) Nr.1 BauO NW)

In den Baugebieten MI und WA 2 sind als Dachformen für Gebäude nur Dacher mit einer Neigung von 0 - 15 Grad zulässig.

#### Hinwelse

8.1 Besondere bauliche Maßnahmen

In dem in der Planzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB entsprechend gekennzeichneten Teil des Plangebeits enthalten die Böden humose Bodenschichten (WA 1 - 4, MI 6 – 78). Bei einer Bebauung sind ggf. besondere bauliche Maßnahmen - insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Die Inhalte der DIN 1054 AZulässige Belastung des Baugrunds und der DIN 18195 A Bauwerksabdichtungen sind zu beachter Ein Bodengutachten empfiehlt Vorsichtsmaßnahmen gegen Durch-nässung: ggf. Abdichtung bei lokalen Schichtwasserzutritten sowie Schutz von Gründungssohlen und Baugrubenböschungen bei feuchte Nitterung. Bis zu einer Tiefe von ca. 4,80 m ist kein Grundwasser zu

#### 8.2 Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 51a Landeswassergesetz besteht eine Pflicht zur ortsnahen Abwasserbeseitigung, sofern die örtlichen und hydrogeologischen Bedingungen eine entsprechende Niederschlagswasserbeseitigung auf Dauer ermöglichen (Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raum-ordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998). Für den Geltungsbereich des Bpl 044a hat ein Bodengutachten ergeben, dass die Durchlässigkeit des Bodens für eine ortsnahe Versickerung nicht ausreichend ist. Da hiermit die Bedingungen für eine ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung nicht gegeben sind, erfolgt ein Anschluss der Baugrundstücke an die öffentliche Kanalisation

Außengastronomie im ML und WA kann nur betrieben werden, weni der Nachweis erbracht wird, dass die Richtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden und damit der Schutz der Anwohner gewährleistet

# STADT HÜRTH

044a

Bebauungsplan Nr.

1.Änderung

### Gemarkung: Hermülhelm KARTENGRUNDLAGE

----- Flurgrenze 

ZENTRALER BEREICH





### ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

IV Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Höhe baullcher Anlagen: OK 83,50 Höchstmaß für die Oberkante baulicher Anlag ü.N.N. (überbaubare Flächen)

### **BAUWEISE.- LINIEN.- GRENZEN**

nur Doppelhäuser zulässig h nur Hausgruppen zulässig

### VERKEHRSFLÄCHEN, GRÜNFLÄCHEN U. SONSTIGE FLÄCHEN

Grenze des räumlichen Geltungs-bereichs des Bebauungsplans



Verkehrsberuhigter Bereich



Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität

### **SONSTIGE PLANZEICHEN**

Stellplatze

Garagen

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen E Höchstzulässige Zahl der Wohnungen Hauptabwasserieltung

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Lä IV Schallisophone mit Lärmpegelbereich gem. Textfestsetzungen der Maßes der Nutzung Innerhalb

### ANGRUNDLAGE

Dipl.-Ing. Ludemanr

Dipl.-Ing. Ludemann

GEOMETRISCHE FESTLEGUNG

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig

KATASTERNACHWE**I**S

e vorliegende Plangrundlage ist eine A /ergrößerung der Katasterflurkarte. Die entstanden im Jahre 1966 durch Urau reinfachte Neukartierung. Die Plangru monthalt außerdem die Ergebnisse von Ergän-nungsvermessungen (z.B. Gebäude). Die Dar-tellung entspricht dem Zustand aus dem Jah

lürth. 23.06.2006 /alther Boecker

FFENTLICHE UNTERRICHTUNG /

bleser Plan hat entsprechend dem Beschluss d sonderausschusses der Stadt Hürth in der Zeit om 01.08.2006 - 31.08.2006 bis einschließlich Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachwels aus 2004 übereln.

Hürth. 29.05.200

Dipl.-Ing. Bauer

Hürth.28.08.2006.

BESCHLUSS FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER

ipl.-Ing. Franzen Fechnischer Beigeordnete NTWURESBEARBEITUNG

tieser Plan enthält Festsetzungen gemäß BauGB 9 (1) Ziffern 1,2,4,6,11,12,13,15,24,25 lürth. 01.09.2009

Ither Boecker

# BESCHLUSS ÜBER DIE ÖFFENTLICHE

Der Sonderausschuss Zentrum der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 23.05.2007 die öffentliche Auslegung dieses Plans gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 13.01.1990 (BGBI I S.132)

Dieser Plan hat entsprechend dem Beschluss über die öffentliche Auslegung des Sonderausschusses Zentrum der Stadt Hürth in der Zelt vom 14.08.2007 - 14.09.2007 bls n seiner Sitzung am 21.06.2006 die zeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §
) BauGB beschlossen.

ürth 20 09 2007

SATZUNGSBESCHLUSS

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der stadt Hurth am 23.06.2009 als Satzung

lürth. 30 06 2009 /alther Boecker

naltung gemäß § 10 (3) BauGB ist am 04.08.2009 erfolgt. Mit der Bekanntmac

Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.56)

nat in seiner Sitzung am 21.04.2004 die Aufstellung dieses Planes gemäß § 2 (1) BauGB

AUFSTELLUNGBESCHLUSS

Dlpl.-Ing.Bauer

Hürth,29.04.2004 Der Bürgermeister

Nalther Boecke

Hürth, 29.05.2007 Nalther Boecke