

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (BPL) 201 a "Steinstraße Nord" in Hürth-Efferen

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Die nach § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

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

2.1 Gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO wird für die Bereiche WA 1 bis WA 5 eine Firsthöhe von 10,50 m und für den Bereich WA 6 eine Firsthöhe von 11,50 m als Höchstgrenze festgesetzt.

Diese Höchstgrenzen beziehen sich auf die mittlere Höhenlage des maßgeblichen Anschlusses der einzelnen Baugrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche.

2.2 Gemäß § 21 a (2) BauNVO sind der Grundstücksfläche i. S. des § 19 (3) BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten und zugeordneten Gemeinschaftsstellplatzanlagen hinzuzurechnen.

3. Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze, offene Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 (6) BauNVO wird festgesetzt:

3.1 Im Bereich WA 1 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig.

3.2 In den Bereichen WA 2 bis WA 5 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3 Im Bereich WA 6 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der mit GST 6 festgesetzten Flächen zulässig.

3.4 Auf den mit GST und ST gekennzeichneten Flächen sind ausschließlich Stellplätze und überdachte Stellplätze zulässig.

4. Flächen für sonstige Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Gemäß § 23 (5) BauNVO i. V. m. § 14 (1) BauNVO wird festgesetzt:

4.1 In den Bereichen WA 1 bis WA 5 sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

4.2 Im Bereich WA 6 sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn sie der zweckmäßigen Nutzung eines Grundstückes dienen (z. B. Garten-/Gerätehaus) und nicht größer als 12 m² sind.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. § 9 (1a) BauGB werden auf 3 Flächen im Nordosten des Plangebietes sowie auf einer noch näher zu bestimmenden Fläche außerhalb des Plangebietes im Stadtgebiet Hürth als Ausgleich für den entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Pflanzmaßnahmen sind vom Vorhabenträger durchzuführen.

Maßnahme 1:

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist innerhalb der Ausgleichsfläche 1 das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vorbehaltlich einer wasserechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde zentral zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsanlage ist unter weitestgehender Erhaltung des Waldbestandes naturnah zu gestalten und in das Landschaftsbild einzubinden.

Maßnahme 2:

Innerhalb der Ausgleichsfläche 2 sind standortgerechte Gehölze (Bäume und Sträucher) zur Gestaltung eines horizontal und vertikal reich gegliederten Biotops anzupflanzen.

Maßnahme 3:

Der auf der Ausgleichsfläche 3 vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten und zu pflegen.

Maßnahme 4:

Weitergehende landschaftspflegerische Maßnahmen sind auf einer in Abstimmung mit der Stadt Hürth noch näher festzulegenden Fläche außerhalb des Plangebietes durchzuführen. Die Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag näher bestimmt.

- 5.2 Die Ausgleichsfläche 1 bis 3 gehen nach Durchführung der festgesetzten Maßnahmen in das Eigentum der Stadt über.
6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)
- 6.1 Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zur Schaffung einer grundstücksbezogenen Heckenstruktur standortgerechte Bäume und Sträucher flächig zu pflanzen.
- 6.2 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen zum öffentlichen Straßenraum hin durch max. 1,0 m breite Zuwegungen unterbrochen werden. Zulässig ist eine Zuwegung pro Hausgrundstück.
- 6.3 Im Straßenraum sind mindestens 15 hochstämmige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen.
- 6.4 Die Durchführung der Maßnahme 6.1 bis 6.3 ist vom Vorhabenträger sicherzustellen.

B. Empfehlungen

1. Die Versiegelung auf den einzelnen Grundstücken ist so gering wie möglich zu halten. Offene Stellplätze, Zufahrten zu Garagen, Hauszuwegungen und Terrassen sollen nach Möglichkeit in wasserdurchlässigen Materialien ausgebildet werden.
2. Die öffentlichen Fuß- und Radwege sollen nach Möglichkeit mit wassergebundenen Belägen hergestellt werden.

C. Hinweise:

1. Gemäß § 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird darauf hingewiesen, daß bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande NRW (Denkmalschutzgesetz DSchG) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unmittelbar zu melden sind.
2. Die Straßenraumaufteilung der festgesetzten Verkehrsflächen innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist nicht verbindlich.
3. Zu dem Vorhaben- und Erschließungsplan gehört eine Begründung.
4. Weitere Regelungen zur Gestaltung des Baugebietes, z. B. Örtliche Bauvorschriften analog § 86 BauO NW, der Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen und der Ausgleichsflächen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

D. Rechtliche Grundlagen

- 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 07.03.1995 (GV NW Seite 218)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081)
- Landschaftsgesetz (LG NW) vom 15.08.1994 (GV NW, Seite 710)
- Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NW, Seite 926)