

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan 802 "Stotzheimer Straße" in Hürth-Alstädten/Burbach vom 22.01.2002

In Ergänzung zur zeichnerischen Darstellung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet

- WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8, WA 9 (gemäß § 4 BauNVO)

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

2. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

2.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- 2.1.1 Im WA 1, WA 2, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7 sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 (1) BauNVO innerhalb der überbaubaren Flächen und der für Garagen festgesetzten Flächen zulässig, jeweils nur der Erschließungsseite abgewandt (gartenseitig).

Im WA 3 sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

- 2.1.2 Im WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7 sind zulässige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 (1) BauNVO - wie Gartenhäuser, Geräteschuppen, Kellerersatzräume etc. - nur bis zu einer Grundfläche von maximal 3 m x 3 m und maximal 30 cbm umbauten Raum zulässig. Im Bereich der Vorgärten (Fläche zwischen Erschließung und vorderer Baugrenze/Baulinie) sind sie unzulässig.

2.2 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO)

- 2.2.1 Im WA 1 bis WA 7 sind Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen sowie der für Garagen festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb der für Garagen festgesetzten Flächen sind auch offene und überdachte Stellplätze (o.g. "Carports") zulässig.
- 2.2.2 Vor allen zulässigen Garagen ist zur erschließenden Verkehrsfläche ein Stauraum (Einfahrt) von mindestens 5,0 m einzuhalten.
- 2.2.3 Im WA 8 und WA 9 sind Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den seitlichen Grenzabständen (sogenannter "Bauwich") zulässig.
- 2.2.4 Die im Bebauungsplan gegenüber des WA 4 und im südlichen WA 3 festgesetzten Stellplätze sind mittels einer jeweils einheitlichen Holz- bzw. Metallkonstruktion zu überdachen, seitliche und rückwärtige Wände bzw. zufahrtsseitige Tore sind unzulässig (sogenannte "Carports").

3. **Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

3.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die in der Plandarstellung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche gestrichelt dargestellten Standorte anzupflanzender Bäume sind hinsichtlich der geometrischen Eindeutigkeit unverbindlich. Die genauen Standorte werden im Rahmen der Ausbauplanung ermittelt.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind jedoch mindestens insgesamt 50 Bäume der Arten Baumhasel, Spitzahorn "Emerald Queen" und Platane "Pyramidalis" 3-mal verpflanzt mit Ballen und mit einem Stammumfang von 16/18 cm in 1 m Höhe gemessen über dem Boden innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche anzupflanzen.

4. **Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

4.1 Öffentliche Grünflächen

4.1.1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage/Spielplatz

Die im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage/Spielplatz festgesetzte Fläche dient auch als Kinderspielwiese mit Spielgerätemöblierung. Der Grünzug wird mit Fußwegen (wassergebundene Decken) durchzogen..

- 4.1.2 Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage/Kinderspielplatz im Bebauungsplan gestrichelt dargestellten Standorte anzupflanzender Bäume sind hinsichtlich der geometrischen Eindeutigkeit unverbindlich. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind innerhalb dieser Fläche jedoch mindestens insgesamt 50 Bäume der Sorten Birne*, Apfel*, Kastanie, Walnuss und Linde (je 10 Stück) 3-mal verpflanzt mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Boden anzupflanzen. * = Hochstämme, Lokaltypische Sorten

4.1.3 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Grünanlage

Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Grünanlage (entlang des Nordostrande des Plangebietes) gestrichelt dargestellten Standorte anzupflanzender Bäume sind hinsichtlich ihrer geometrischen Eindeutigkeit nicht verbindlich. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a sind jedoch innerhalb dieser Fläche mindestens insgesamt 25 Bäume bzw. Sträucher der Sorten Eibe, Hainbuche, Eberesche, Holunder und Flieder nachfolgender Liste anzupflanzen.

Anzahl	Verpflanzung	Ballenangabe	Breite in cm	Höhe in cm
5	Eibe (Solitär) 4 x verpflanzt	mit Drahtballen	80 - 100	100 - 125
5	Hainbuche (Solitär) 3 x verpflanzt	mit Drahtballen	100	250 - 300
5	Eberesche (Solitär) 3 - 4 Grundtriebe 3 x verpflanzt	mit Ballen		250 - 300
5	Flieder 3 x verpflanzt	mit Ballen		175 - 200
5	Holunder 3 x verpflanzt	mit Drahtballen		200 - 250

4.1.4 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage

Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage (im Südosten des Plangebiets) gestrichelt dargestellten Standorte anzupflanzender Bäume sind hinsichtlich ihrer geometrischen Eindeutigkeit nicht verbindlich. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind jedoch innerhalb dieser Fläche mindestens 25 Bäume der Sorten Birne, Apfel, Kastanie, Walnuss und Linde (je 5 Stück) 3 x verpflanzt mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Boden anzupflanzen.

5. **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

5.1 Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In der als öffentlich festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine 5,0 m hohe Lärmschutzwand entlang der südwestlichen Begrenzungslinie dieser Fläche zu errichten. Entlang der Nordost-Seite dieser Lärmschutzwand ist diese mit Efeu zu begrünen, entlang der Südwestseite mit einer Mischung aus Efeu, Kletterhortensien und Selbstklimmerwein. Von Nordosten her ist die Lärmschutzwand zum Straßengraben der Frechener Straße hin auf den verbleibenden 4,0 m Breite bis zum Grabenrand auf eine Höhe von 2,0 m mit Erdaushub anzuböschten. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind auf dieser 4,0 m breiten Böschung

mindestens insgesamt 50 Bäume der Sorten Linde und Feldahorn (je 25 Stück), 3 x verpflanzt, mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm gemessen 1 m über dem Geländeboden anzupflanzen. Als Unterpflanzung sind folgende Sträucher flächig anzupflanzen: Holunder, Haselnuss, Hartriegel, Pfaffenhütchen und gewöhnlicher Schneeball, jeweils 60 - 100 cm hoch.

5.2 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Für die im WA 3 und WA 4 zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) III im Dachgeschoss sowie im südwestlichen WA 3 in allen Geschossen (Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss) sind die Werte der Tabelle 8 der DIN 4109 für Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen durch passive Schallschutzmaßnahmen nachzuweisen. Dementsprechend beträgt das erforderliche Schalldämmmaß bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen für den Lärmpegelbereich III 35 dB.

6. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) i. V. m. § 9 (1 a) BauGB)**

- 6.1 Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche auf dem jeweiligen Baugrundstück ein Baum der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste I und 5 Sträucher der Pflanzliste II zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen:

Pflanzliste I Laubbäume *	Pflanzliste II Sträucher *
Feldahorn Schwarzerle Hainbuche Wildapfel Wildbirne Traubenkirsche Vogelkirsche Eberesche Silberweide * aus: "Erftkreisliste" (einheimisch und standortgerecht)	Gewöhnlicher Hartriegel Roter Hartriegel Haselnuss Weißdorn Pfaffenhütchen Liguster Heckenkirsche Schlehe Faulbaum Hundsrose Brombeere Salweide Mandelweide Korbweide Purpurweide Gewöhnlicher Schneeball Wasserschneeball
Heister 2-mal verpflanzt ab 1,5 m Wuchshöhe	Strauch 2-mal verpflanzt 60 - 100 cm Wuchshöhe

7. **Hinweise:**

- 7.1 Für den Geltungsbereich des BPL 802 werden örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) gemäß § 86 BauO NW als separate Ortssatzung beschlossen, deren baugestalterische und stadtökologische Festsetzungen zu beachten sind.
- 7.2 Die gemäß § 51 Landeswassergesetz (LWG) vorgeschriebene Niederschlagswasserversickerung ist gemäß hydrologischen Fachgutachten vom Juli 1999 im Großteil des Bebauungsplangebietes nur unter wirtschaftlich und städtebaulich nicht mehr vertretbaren Bedingungen möglich. Lediglich auf den großen Baugrundstücken des WA 7 kann über entsprechend große Mulden versickert werden.
- 7.3 Innerhalb des im BPL gemäß § 9 (5) Nr. 1 und (6) BauGB gekennzeichneten Fläche sind humose Böden vorzufinden. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen minder tragfähig. Die Bodenschichten wechseln auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass auch bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Die Tragfähigkeit des Bodens ist durch gezielte Untersuchungen nachzuweisen.

Es sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrunds" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. Bei der Bebauung innerhalb dieses Bereiches werden ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich werden.

- 7.4 Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln zu verständigen.
- 7.5 Gemäß § 15 und § 16 Denkmalschutz (DschG) ist bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu informieren.
- 7.6 Für den Bereich des BPL 802 wird voraussichtlich eine Satzung zum Fernwärmeanschlusszwang an das örtliche Fernwärmenetz erlassen.

Rechtliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990
- Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der ab 01.06.2000 gültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995
- Denkmalschutzgesetz (DschG) in der derzeit gültigen Fassung