Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan 809
„Burbacher Mühle"
in Hürth-Alststdten/Burbach
vom 05.09.2005

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

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

1.2 Überbaubare Grundstücksfläche/Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

1.2.1 Im WA 1 und WA 2 dürfen gemäß § 23 (3) BauNVO Gebäude ausnahmsweise die Baugrenze auf der rückwärtigen Gartenseite bis maximal 1,0 m auf 50 % der dortigen Traufläge überschreiten.

1.2.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen und Terrassen sind als Gartenfläche zu begrünen.

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

2.1 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO i. V. m. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

2.1.1Im WA 1 und WA 2 sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO innerhalb der überbaubaren Fläche und der für Garagen/Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig, jeweils nur der Erschließungsseite abgewandt (gartenseitig)

2.1.2Die im Bebauungsplan zulässigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO - wie Gartenhäuser, Gerätschuppen, Kellerersatzräume etc. - sind nur bis zu einer Grundfläche von maximal 3 x 3 m und maximal 27 cbm, umbauten Raum zulässig.

2.2 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und ihre Einfahrten (§ 12 (6) BauNVO i.V. m. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

2.2.1Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind im WA 1 und WA 2 nur innerhalb der überbaubaren Fläche und den für Garagen/Stellplätzen festgesetzten Flächen zulässig.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im WA 1 und WA 2 sind dürfen in Wohngebäuden maximal zwei Wohnungen errichtet werden.

4. Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Grünanlage Ehrenmal (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Das Ehrenmal an seinem heutigen Standort ist zu erhalten. Die Zuwegung und Umfeldgestaltung erfolgt als öffentliche Grünanlage.

5. Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die vorhandenen Pferdestallungen genießen Bestandsschutz (Gebäude und Nutzungsart). Bei Fortfall des Gebäudes ist eine neue bauliche Nutzung unzulässig.

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

Gemäß der zeichnerischen Darstellung ist entlang der nördlichen Plangebietsgrenze und innerhalb der öffentlichen Grünfläche an der nordöstlichen Plangebietsgrenze eine Hecke (Taxus/Elbe) mit einer maximalen Endwuchshöhe von 2,0 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft (§ 9 (1 a) BauGB)

7.1 Fläche A:
Die Ausgleichsfläche A von ca. 2.150 m² ist dem Eingriff in Natur und Landschaft durch das Gesamtvorhaben BPL 809 zugeordnet.

Auf einer 2.000 m² großen Anteilfläche der Ausgleichsfläche A ist eine Streuobstwiese anzulegen:
- Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen auf vorhandener Wiese und Befestigung der Bäume
- je 100 m² ein Obstbaum der Sortierung 12 - 14, dreimal verpflanzt mit Drahtballen

Äpfel:	**Birnen:**
Bleiserfelder Renette	Clapps Liebling
Gewürzluiken	Gellerts Butterbirne
Hornneburger Pfannkuchenapfel	Gute Graue
Jakob Lebel	Stevernicher Mostbirne
Rheinische Schafsnase	**Pflaumen:**
Rheinischer Bohnapfel	Bühler Frühzwetsche
Rheinischer Krummstiel	Hauszwetsche
Rote Sternrenette	**Kirschen:**
Roter Eiserapfel	Große Schwarze Knorpelkirsche
Winterramour	Heldelfinger Riesenkirsche

- Anbringung von Verbissschutz
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 5 Jahre

Entlang der Nordgrenze der Ausgleichsfläche A (zum WA 1) ist ein 3 m breiter und 48 m langer (unterbrochen durch 2 m Gehwegquerung) Ortsrandeingrünungsstreifen (138 m²) anzulegen
- Anpflanzen einer frei wachsenden Hecke
- je m² ein zweimal verpflanzter Strauch, 60 - 100 cm, der Arten: Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Wolliger und Gemeiner Schneeball
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege; 3 Jahre

Vom Südende des öffentlichen Gehweg ist ein 2,0 m breiter Fußweg mit wassergebundener Decke zum Wendehammer Mühlenweg anzulegen.

7.2 Fläche B:
Die Ausgleichsfläche B von ca. 690 m² ist dem Eingriff „Reitplatz" südlich des Wanderwegs (außerhalb des Plangebiets) zugeordnet. Die dortigen Ausgleichsmaßnahmen sind in einem mit der Unteren Landschaftsbehörde (Kreis) abgestimmten Konzept vom 18.10.2004 geregelt und werden im Sommer 2005 realisiert.

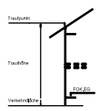
8. Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) i. V. m. § 86 BauO NW

8.1 Dachform und Dachneigung

Im WA 1 ist ausschließlich das Satteldach mit einer Dachneigung von 30 - 45 ° zulässig,im WA 2 das Satteldach mit einer Dachneigung von 35° - 45°

8.2 Traufhöhe

Im WA 1 beträgt die maximale Traufhöhe im Mittel 4,0 m. Im WA 2 beträgt die maximale Traufhöhe 6,5 m. Die Traufhöhe wird definiert zwischen dem Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks und der Außenhaut des Satteldaches und der zukünftigen Ausbauhöhe der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche.



9. Nachrichtliche Übernahme

9.1 Denkmäler (§ 9 (6) BauGB

Das Baudenkmal „Burbacher Mühle" unterliegt seit dem 21.08.2003 dem Denkmalschutz, eingetragen als Nr. 184 in der Denkmalliste der Stadt Hürth, Untere Denkmalbehörde (Stand 09.12.2003).

9.2 Landschaftsschutzgebiet 2.2-9
Für die im BPL gekennzeichneten Bereiche auf den Ausgleichsflächen A und B wird gem. § 9 (6) BauGB „Landschaftsschutzgebiet Im Sinne des Landschaftsgesetzes (LG) Nordrhein-Westfalen (§§ 21, 29) festgesetzt.
Im Landschaftsplan 8 „Rheinterrassen" ist das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer erhaltenswürdigen Landschaft" dargestellt. Die Ausgleichsmaßnahmen unter Punkt 7 dienen der Umsetzung dieses Entwicklungsziels.

10. Hinweise:

10.1 Die gemäß § 51 Landeswassergesetz (LWG) vorgeschriebene Niederschlagswasserversickerung der Straßen- und Gebäudeflächen erfolgt in Form einer offen verlaufenden Regenwasserableitung (ca. 1 m breiter Graben oder Rinne) in den Vorfluter Burbacher Bach südlich des Plangebiets. Die offene Regenwasserableitung verläuft am Westrand des öffentlichen Gehwegs im Bereichdes WA1, dann südwestwärts durch die Ausgleichsfläche A und B den Hang hinunter und mündet westlich der Wanderwegbrücke in den Burbacher Bach.

10.2 Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmittel während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächst gelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

10.3 Gemäß § 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu informieren.

10.4 Für den Bereich des BPL 809 wird voraussichtlich eine Satzung zum Fernwärmeanschlusszwang an das örtliche Fernwärmenetz erlassen.

Rechtliche Grundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 24.06.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990
- Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.06.2000
- Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der derzeit gültigen Fassung
- Denkmalliste der Stadt Hürth vom 09.12.2003
- Landschaftsgesetz (LG NW) vom 21.07.2000

Flur 18
Vom - Geyr - Ring
Mühlenweg
Burbacher Bach
Pferdekoppel
Pferdekoppel Sand
Grünanlage
Spielplatz
Sandkasten
Klettergerüst
Schaukel
Tischtennis
Verkehrsgrün
Verkehrsgrün Ehrenmal
Verkehrsgrün Ehrenmal
Verkehrsgrün
Verkehrsgrün
Verkehrsgrün