

TEXTTEIL

zum BPL 912 a "Ohremgelände" vom 20.01.1997, geändert am 01.12.1997

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung werden folgende textlichen Festsetzungen getroffen:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet 1 - WA 1 (§ 4 BauNVO)
 - Die ausnahmsweise zulässigen Arten
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen
sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
 - Änderungen und Erneuerungen von Anlagen der vorhandenen gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück Mühlenstraße Nr. 53 (Gemarkung Hürth, Flur 10, Flurstück Nr. 3392) sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
- 1.1.2 Allgemeines Wohngebiet 2 - WA 2 (§ 4 BauNVO)
 - die allgemein zulässige Art
Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
 - die ausnahmsweise zulässigen Arten
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen
sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.1 Für die Gebäude, die mit zwingend 2 Vollgeschossen festgesetzt sind, sind eingeschossige Gebäudeteile bis zu 25 % der insgesamt überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.2.2 Gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzte Anlagen für Stellplätze und Garagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.
- 1.2.3 Gemäß § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bleiben Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche ausnahmsweise bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.
- 1.2.4 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Wohngebäude wird bezogen auf NN zwingend festgesetzt. Geringfügige Abweichungen von +/- 0,15 m sind zulässig.
3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude ausnahmsweise die Baugrenzen auf der Erschließungsseite bis maximal 0,5 m und auf der Gartenseite bis maximal 1,0 m auf maximal 50 % Länge der Baugrenze überschreiten.
4. Grundstücksmindest- und Grundstückshöchstmaße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke im WA 2 dürfen Grundstücksbreiten von 6,00 m und Grundstücksgrößen von 150 qm nicht unterschreiten.
5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 5.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
- 5.1.1 Im WA 1 sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig und im WA 2 ausnahmsweise zulässig. Geräteraume, -schuppen und Gartenhäuser sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zu einer Größe von 20 cbm umbauten Raum. Diese Festsetzung gilt nicht für die straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten). In Verbindung mit einer Garage oder Carport dürfen diese Nebenanlagen eine Grundfläche von 3,00 m x 3,00 m und eine Höhe wie die anzubauende Garage/Carport aufweisen.
- 5.1.2 Im WA 1 und WA 2 sind Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, ausnahmsweise zulässig.
- 5.2 Stellplätze, Carports, Tiefgarage, Garagen und ihre Einfahrten (§ 12 BauNVO)
- 5.2.1 Stellplätze und Garagen sind im WA 1 auf dem gesamten Baugrundstück zulässig, lediglich auf den Grundstücken, Mühlenstraße 35, 41, 53 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der ausgewiesenen Fläche für Stellplätze und Garagen.

- 5.2.2 Stellplätze und Garagen sind im WA 2 nur zulässig
 - innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
 - innerhalb der hierfür ausgewiesenen Fläche für Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen
 Stellplätze können auch als Carport errichtet werden.
- 5.2.3 Vor Garagen sind zur erschließenden Verkehrsfläche im Bereich der Einfahrt als Stauraum ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten. Dieser kann auch als Stellplatz genutzt werden.
6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Verkehrsberuhigter Bereich:
 Innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches sind neben der Fahrbahn auch Gehwege, Parkplätze, Wertstoffcontainerstandplätze, Verkehrsgrünflächen und Bäume sowie eine Platzgestaltung mit Spielgeräten zulässig.
7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)
- 7.1 L 1
 Leitungsrecht zur unterirdischen Verlegung eines Abwasserkanales zugunsten der Stadt Hürth.
 Eine Überbauung des Leitungsrechtes mit Stellplätzen und Garagen ist zulässig.
- 7.2 GFL 2
 Gegenseitiges Geh-, Fahr- und Leitungsrecht der beiden Grundstückseigentümer zur Erschließung und Entwässerung der Stellplatzanlage
8. Stadtökologische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 8.1 Erhaltung von Bäumen
 Die vorhandenen und festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.
- 8.2 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
 - Innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 40 Straßenbäume zu pflanzen. Die Standorte richten sich nach dem Straßenvorentwurf vom Januar 1997 und den zukünftigen Grundstückszufahrten
 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind -außer Garagenzufahrten, Hauszugängen, Terrassen u. a.- gärtnerisch zu gestalten und
 • mit 1 halb- oder hochstämmigen standortgerechten Laubbaum pro angefangene 150 qm Grundstücksfläche
 • mit 1 standortgerechten Laubstrauch pro angefangene 50 qm Grundstücksfläche
 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.3 Fassaden- und Dachbegrünung
 - Nicht angebaute Garagenwände und Carports sind mit Kletter- und Rankgewächsen zu bepflanzen.
 - Die Dachflächen von Nebengebäuden, Carports und Garagen mit Flachdach von 0 - 5 Grad sind mindestens extensiv vollflächig zu begrünen und zu bepflanzen.
9. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)
- 9.1 Bei den mit ①, ② und ③ gekennzeichneten Flächen sind bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich.
- 9.2 Bei den mit ④ gekennzeichneten Flächen sind nach Abriß der bestehenden Hallen Bodenuntersuchungen und -sanierungen durchzuführen.
10. Hinweise:
 - Das Plangebiet ist durch Immissionen, insbesondere Gerüche und Lärm, vorbelastet.
 - Die Stadt Hürth beabsichtigt eine Gestaltungssatzung gemäß § 86 BauONW für den Innenblockbereich des BPL 912 a zu erlassen.

Rechtliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 und 01.01.1998
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
 - Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990
 - Bauordnung Nordrhein Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995
 - Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 17.05.1990
 - Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993
- in den derzeit gültigen Fassungen.