STADT HÜRTH

ZENTRALER BEREICH

Gemarkung : Hermülheim

M = 1 : 1000

Ausfertigung

BEBAUUNGSPLAN NR.

044a

Bebauungsplan 044a 2. Teiländerung "Zentraler Bereich" in Hürth-Hermülheim

Textliche Festsetzungen der 2. Teiländerung

Redaktionelle Hinweis: zu jeder Nummer wird in kurzo angegeben, ob es sich um ergänzende, entfallende oder vollständig zu ersetzende Festsetzungen handelt. Es werden die Nummern der rechtskräftigen Festsetzungen übernommen.

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

Keine ergänzenden Festsetzungen

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

Zu ersetzende Festsetzung von Nr. 2.3

2.3 Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 18 BauNVO)

Im MK4 und WA3 ist der untere Bezugspunkt die Höhe über dem Meeresspiegel, Normalhöhennull (NHN). (§ 16 (1) BauNVO). Oberer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der baulichen Anlagen. Die Oberkante ist bestimmt durch den oberen Abschluss der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks an der Höchsten Wand, unabhängig von Schmiedpunkt der Wand mit der Dachhaut. Untergeordnete Gebäudeteile wie Dachaufbauten, Oberlichte, Gaubbe, Gallaube u.ä. werden nicht gerechnet, wenn sie weniger als 15 % der Grundfläche des oberen Vollgeschosses ausmachen. Die genannten Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie mindestens 1,5 m hinter der Baugrenze zurückstehen und die Oberkante der baulichen Anlagen bis zu 1m überragen.

3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Keine ergänzenden Festsetzungen

4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Keine ergänzenden Festsetzungen

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

Ersetzende Festsetzungen für MK 4 und WA 5.

5.1 In MK 4 sind Stellplätze zulässig:
- innerhalb der überbaubaren Flächen in Keller- oder Garagengeschossen
- innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Fläche

5.2 In WA 5 sind Stellplätze zulässig:
- innerhalb der überbaubaren Fläche in Keller- oder Garagengeschossen

5.3 Gemäß §21a (1) BauNVO sind im WA 5 und MK 4 Garagengeschosse nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

6 Flächen für Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen(§ 9 (1) Nr.24 BauGB)

Ersetzende Festsetzung für MK 4 und WA 5

6.1 Lärmpegelbereiche

Für die zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche III bis V gilt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Außenbauteile einschließlich Fenster folgende bewertete Schalldämm-Maße R'w,res nach Tabelle 8 der DIN 4109 einzuhalten haben (Korrekturen nach Tabelle 9 der DIN 4109 sind bei der konkreten Raumplanung zu berücksichtigen):

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Unterrichtsräume		Büroräume und ähnliches
		R'w ges	[dB]	R'w res [dB]
III	bis 55	30		30
IV	56-60	30		30
V	61-65	35		30
VI	66-70	40		35

R'w res = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 052 166 des gesamten Außenwettbaudes bei (Wand + Fenster + Rollladenkasten + Lüftung und Brüstung)
Grau: unterlegt = Schutzwirkung wird durch üblliche Baumaterialien erreicht.

Für die besonders rohebedürftigen Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster an Lärm-zugewandten Gebäudeseiten (Lärmpegelbereich III und höher) aufweisen, sind zusätzlich schallgedämmte und motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen zwingend notwendig, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftungsmöglichkeiten.

Von den Festsetzungen kann nur abgewichen werden, wenn aufgrund von Eigenabschirmungen ausgeführter Gebäudekörper nachweislich geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten oder die beabsichtigte Schutzwirkung durch ingenieurtechnische Maßnahmen erreicht werden kann.

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

Entfallende Festsetzung für MK4 und WA 5 Nr. 7.1

Ersetzende Festsetzung für MK 4 und WA 5

7.2 Auf den Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind je angefangene 50 qm ein hoch- oder mittelstämmiger Laubbaum (Mindeststammumfang 15 cm sowie 5 heimische Sträucher (mind. 3 Triebe, Höhe mind. 60 cm) zu pflanzen.

7.3 Die Dächer von eingeschossigen Gebäudeteilen sind mindestens zu 40% ihrer Grundfläche mit einer Erddüberdeckung von mindestens 40 cm zu versehen und flächendeckend zu bepflanzen.

7.4 Die Dächer von Tiefgaragen und Garagengeschossen sind mindestens zu 40% ihrer Grundfläche mit einer Erddüberdeckung von mindestens 40 cm zu versehen und flächendeckend zu bepflanzen.

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

Ersetzende Festsetzung für MK 4 und WA 5

8.1 Dachformen und -neigung (§ 86 (1) Nr.1 BauO NW).
In MK 4 sind als Dachformen für Gebäude nur Flachdächer mit einer Neigung von 0 - 5 Grad zulässig. Dächer mit einer größeren Neigung sind nur ausnahmsweise zulässig.
In WA 5 sind als Dachformen für Gebäude nur Dächer mit einer Neigung von 0 - 5 Grad zulässig.

Ergänzende Festsetzung

8.2 Fassadenmaterial (§ 86 (1) Nr.1 BauO NW)
Als Material zur Verkleidung der Außenwände sind ausschließlich Ziegel in beigem Farbton zulässig.
Bei Außenwänden innerhalb von Loggien ist ausnahmsweise auch eine Verwendung von anderen Materialien zulässig.
Von sekkrhter Außenwänden zwischen Gebäudeabschnitten im Baugebiet MK4, die durch Terrassen oder Balkone (Gebäudetiefen) verbunden sind, ist ausnahmsweise auch eine Verwendung von anderen Materialien zulässig.
Ausgenommen hiervon sind die Außenwandflächen zwischen oberem Fenstersturz und Attika sowie die aufgehenden Außenwandflächen entlang der Gebäudeecken in einer Breite von mindestens 1 m, die jeweils in Ziegel auszuführen sind.

8.3 Müllbehälter (§ 86 (1) Nr.4 BauO NW).
Im MK 4 und WA 5 sind Müllbehälter im Gebäude unterzubringen. Müllbehälter an anderen Standorten sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit einem blickdichten, umpflanzten Sichtschutz (z.B. Hecke, Einfriedung und Kletterpflanzen) vollständig vor Einsicht abgeschirmt werden.

8.4 Gebäudebegrünung (§ 86 (1) Nr.4 BauO NW)
Zum Hürther Bogen und der Kreuzstraße hin sind innerhalb der überbaubaren Fläche zwischen den Gebäudeabschnitten im MK 5 mindestens sieben Bäume oder Großsträucher mit einem Ballpunkt von mindestens 87,00 m NHN und einem Abstand von höchstens 9 m von der Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Stammdicke mindestens 20cm, 100cm hoch. Die Substratfläche der Pflanzfläche muss mindestens 90cm betragen.

9 Hinweise

Ergänzende Hinweise

9.6 Kampfmittel

In MK 4 liegt ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militärrestrichtungen des 2. Weltkrieges vor. Eine Überprüfung der Verdachtsflächen sowie der Überbauten Grundstücksfläche auf Kampfmittel wird empfohlen.

Bei Auffinden von Bombentrümmern/Kampfmittel während der Erd-Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen- (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 100 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die gegebenenfalls mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach ist eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden erforderlich. Die Bohrarbeiten sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten di vorangegangenen Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

9.7 DIN 4109

Die DIN 4109 kann während der Dienststunden im Amt für Planung, Vermessung und Umwelt, Friedrich-Ebert-Straße 40, 50354 Hürth, eingesehen werden.

9.8 Lärmschutz

Zum Schutz der Außenwohnbereiche zwischen den "Wohnzimmer" sind Glasfassaden gesetzt, die den Verkehrslärm wirksam abschirmen. Alternativ sind auch schallschützende Verkleidungen unter den Terrassen- /Balkondecken wirksam um schallverstärkende Reflexionen zu vermeiden.

10 Rechtsgrundlagen:

Ersetzende Angaben:

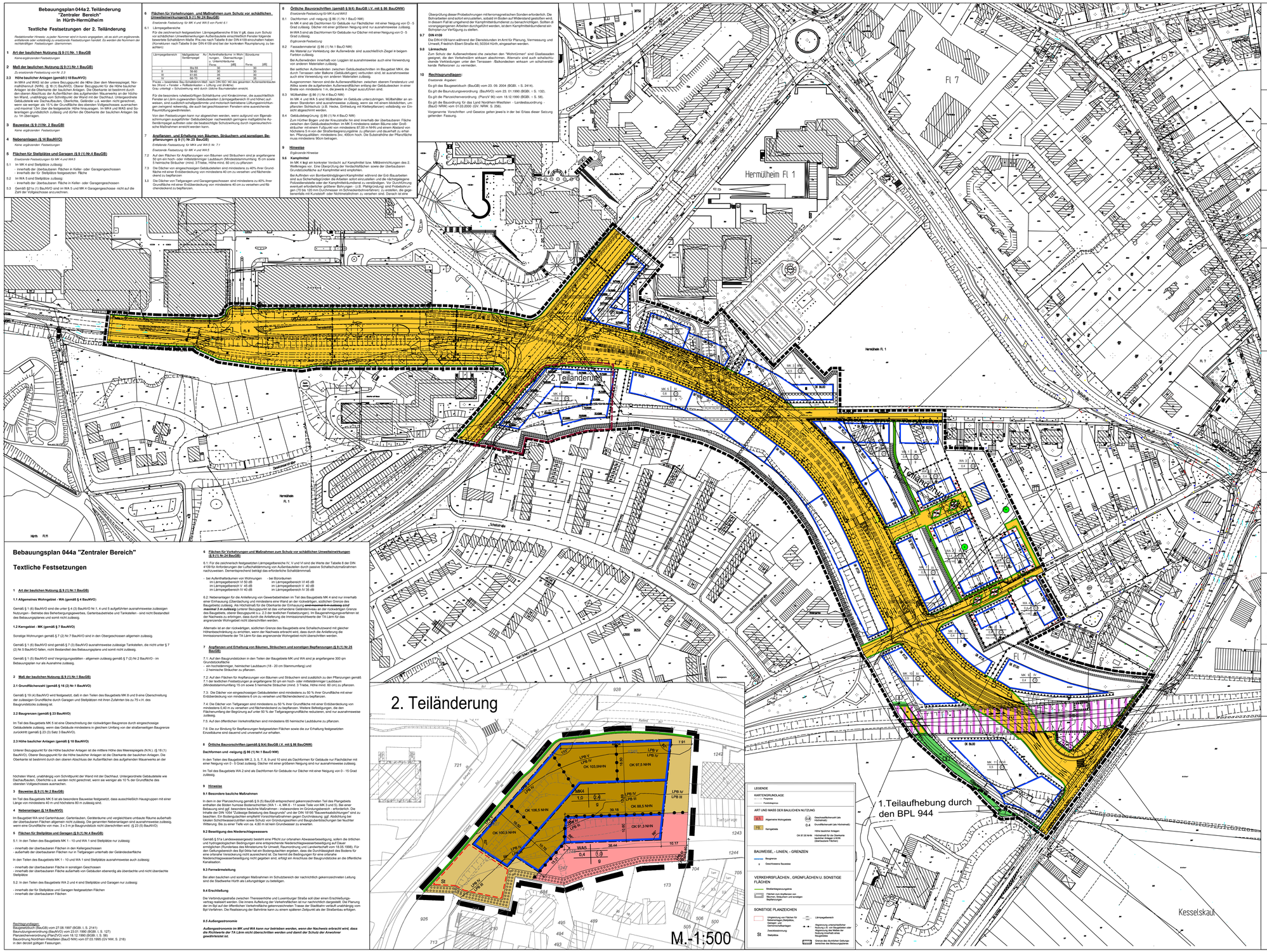
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414).

Es gilt die Baunutzungsverordnung. (BauNVO) vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132).

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256).

Vorgenannte Vorschriften und Gesetze gelten jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.



KARTENGRUNDLAGE

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Im Kataster: Wohngebäude mit Geschosszahl und Hausnummer
- Nicht im Kataster
- Im Kataster: Wirtschaftsgebäude
- Nicht im Kataster: Öffentliche Gebäude

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MK — Kerngebiete
- (0,8) — Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)
- 0,4 — Grundflächenzahl (als Höchstmaß)
- IV — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- Höhe baulicher Anlagen
- OK 87.00 — Höchstmaß für die Oberkante baulicher Anlagen (ü.NN. Überbaubare Fläche)
- 95.75ü.NN — Höchstmaß für die Oberkante baulicher Anlagen (ü.NN. Höhenpunkte innerhalb der überbaubaren Fläche)

BAUWEISE, - LINIEN, - GRENZEN

- o — Offene Bauweise
- g — Geschlossene Bauweise
- b — besondere Bauweise: Hausgruppen mit einer Länge von 40-80 m
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN , GRÜNFLÄCHEN U. SONSTIGE FLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- nachrichtlich: F — Fußweg
- Fläche für Bahnanlagen
- öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: Naherholung
- Erhaltung von Bäumen
- Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen zur Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen für Versorgungsanlagen: Zweckbestimmung: Elektrizität

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen: Zweckbestimmung
- St — Stellplätze
- Ga — Garagen
- Hauptabwasserleitung
- b — Mindestmaß für die Breite von Baugrundstücken
- max. 2 WE — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Kennzeichnungen : Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind
- Fernwärmeleitung

PLANGRUNDLAGE

Die vorliegende Plangrundage ist eine Abtichtung/ Vergrößerung der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 1966 durch Urauftahme/ vereinfachte Neukartierung. Die Plangrundage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen u.ß. Gebäude. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.

Hürth , 23.10.2001

KATASTERNACHWEIS

Die Darstellung stimmt mit den amtl. Katasternachweis überein.

Hürth , 23.10.2001

Stadtvermessungsamt

GEOMETRISCHE FESTLEGUNG

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

Hürth, 23.10.2001
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Stadtbaudirektor

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 19.05.1992 die Aufstellung dieses Plans gem. §2/3 des Baugesetzbuches beschlossen.

Hürth, 23.10.2001
Der Bürgermeister

ENTWURFSBEARBEITUNG

Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch § 9 (1) Ziff. 1, 2, 3, 4, 6, 11, 12, 14, 16, 24, 25a, 25b

Hürth, 23.10.2001
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Stadtbaudirektor

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Der Planungsausschuss der Stadt Hürth hat in seinen Sitzungen am 24.10.2000 u am 19.02.2001 die Offenlegung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch beschlossen.

Hürth, 23.10.2001
Der Bürgermeister

OFFENLEGUNG

Dieser Plan hat gemäß Offenlegungsbeschluss im Planungsausschuss der Stadt Hürth in der Zeit vom 15.12.2000 bis einschl. 20.12.2000 sowie in der Zeit vom 16.03.2001 bis einschl. 28.03.2001 öffentlich ausgelegen.

Hürth, 23.10.2001
Der Bürgermeister
In Vertretung

Technischer Beigeordneter

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 10 Baugesetzbuch von Rat der Stadt Hürth am 29.05.2001 als Satzung beschlossen worden.

Hürth, 23.10.2001
Der Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung gemäß §10 Baugesetzbuch ist am 02.10.2001 erfolgt.

Hürth, 23.10.2001
Der Bürgermeister

HINWEISE

- Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und der Grünflächen dargestellten Einzelheiten sind unverbindlich
- Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung

Bearbeitet: Moll

Gezeichnet: Stegemann

2. Änderung

ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) und § 2 (4) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Planung und Umwelt der Stadt Hürth vom 19.03.2013 zur Änderung beschlossen worden.

Hürth, 13.02.2014
Der Bürgermeister

gez. Walther Boecker

Walther Boecker

BESCHLUSS FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 19.03.2013 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen.

Hürth, 13.02.2014
Der Bürgermeister

gez. Walther Boecker
Walther Boecker

ÖFFENTLICHE UNTERRICHTUNG / BÜRGERANHÖRUNG

Dieser Plan hat entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Planung und Umwelt der Stadt Hürth in der Zeit vom 13.06. bis einschließlich 15.07.2013 zur öffentlichen Unterrichtung ausgelegen, die Bürgeranhörung fand am 20.06.2013 statt.

Hürth, 13.02.2014
Der Bürgermeister
Im Auftrage

gez. Siry
Dipl -Ing. Siry
Ltd. Stadtbaudirektor

ENTWURFSBEARBEITUNG

Die Änderung dieses Plans enthält Festsetzungen gemäß BauGB § 9 (1) Ziffer 1, 2, 4, 11, 24, 25 und § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONR

Hürth, 13.02.2014
Der Bürgermeister
Im Auftrage

gez. Siry

Dipl -Ing. Siry
Ltd. Stadtbaudirektor

BESCHLUSS ÜBER DIE OFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 19.02.2014 die öffentliche Auslegung gemäß § (2) BauGB beschlossen.

Hürth, 25.02.2014
Der Bürgermeister

gez. Walther Boecker
Walther Boecker

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Änderung dieses Plans hat entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Planung und Umwelt der Stadt Hürth in der Zeit von 18.3.2014 bis einschließlich 25.04.2014 öffentlich ausgelegen.

Hürth, 06.05.2014
Der Bürgermeister

gez. Walther Boecker

Walther Boecker

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Änderung dieses Plans ist gemäß. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Hürth am 09.09.2014 als Satzung beschlossen worden.

Hürth, 15.09.2014
Der Bürgermeister

gez. Walther Boecker

Walther Boecker

BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung über den Beschluss zur Änderung dieses Plans sowie Ort und Zeit der Bereithaltung gemäß § 10 (3) BauGB ist am 23.09.2014 erfolgt. Damit tritt der Bebauungsplan am 24.09.2014 in Kraft.

Hürth, 13.10.2014
Der Bürgermeister

gez. Walther Boecker
Walther Boecker

Bearbeitet : VSU GmbH

Gezeichnet : VSU GmbH

Der Änderung liegen folgende Grundlagen/Bearbeitungen zugrunde :

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BauGBl I S. 132)
Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) ber. 1991 I S. 58
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256)

in den bei Erlass dieser Satzung gültigen Fassungen

Bebauungsplan 044a "Zentraler Bereich"

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet - 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 - sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.2 Kerngebiet - MK (gemäß § 7 BauNVO)

Sonstige Wohnungen gemäß § 7 (2) Nr.7 BauNVO sind in den Obergeschossen allgemein zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind gemäß § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Tankstellen, die nicht unter § 7 (2) Nr.5 BauNVO fallen, nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Vergnügungsstätten - allgemein zulässig gemäß § 7 (2) Nr.2 BauNVO - im Bebauungsplan nur als Ausnahme zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl (gemäß § 16 (2) Nr.1 BauNVO)

Gemäß § 19 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß in den Teilen des Baugebiets MK 8 und 9 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 75 v.H. des Baugrundstücks zulässig ist.

2.2 Baugrenzen (gemäß § 23 BauNVO)

Im Teil des Baugebiets MK 5 ist eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch eingeschossige Gebäudeteile zulässig, wenn das Gebäude mindestens in gleichem Umfang von der straßenseitigen Baugrenze zurücktritt (gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO).

2.3 Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 18 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels (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 Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks an der

höchsten Wand, unabhängig vom Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Untergeordnete Gebäudeteile wie Dachaufbauten, Oberlichte u.a. werden nicht gerechnet, wenn sie weniger als 10 % der Grundfläche des oberesten Vollgeschosses ausmachen.

3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im Teil des Baugebiets MK 5 ist als besondere Bauweise festgesetzt, dass ausschließlich Hausgruppen mit einer Länge von mindestens 40 m und höchstens 80 m zulässig sind.

4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

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

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

5.1 In den Teilen des Baugebiets MK 1 - 10 und WA 1 sind Stellplätze nur zulässig:

- innerhalb der überbauten Flächen in den Kellergeschossen
- außerhalb der überbauten Flächen nur in Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche

In den Teilen des Baugebiets MK 1 - 10 und WA 1 sind Stellplätze ausnahmsweise auch zulässig:

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

5.2: In den Teilen des Baugebiets WA 2 und 4 sind Stellplätze und Garagen nur zulässig:

- innerhalb der für Stellplätze und Garagen festgesetzten Flächen
- innerhalb der überbaubaren Flächen

Rechtsgrundlagen:
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, S. 218)
in den derzeit gültigen Fassungen.

6 Flächen für Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)

6.1: Für die zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche IV, V und VI sind die Werte der Tabelle 8 der DIN 4108 für Anforderungen der Luftschalldämmung von Außenbauteilen durch passive Schalschutzmaßnahmen nachzuweisen. Dementsprechend beträgt das erforderliche Schalldämmmaß

- bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Lärmpegelbereich VI 50 dB, im Lärmpegelbereich V 45 dB, im Lärmpegelbereich IV 40 dB
- bei Büroräumen im Lärmpegelbereich VI 45 dB, im Lärmpegelbereich V 40 dB, im Lärmpegelbereich IV 35 dB

6.2: Nebenanlagen für die Anlieferung von Gewerbebetrieben im Teil des Baugebiets MK 4 sind nur innerhalb einer Einhausung (Überdachung und mindestens eine Wand an der rückwärtigen, südlichen Grenze des Baugebiets) zulässig. Als Höchstmaß für die Oberkante der Einhausung ~~sind maximal 3 m zulässig~~ ***sind maximal 3 m zulässig*** (unterer Bezugspunkt ist das vorhandene Geländeniveau an der rückwärtigen Grenze des Baugebiets, oberer Bezugspunkt s.u. 2.3 der textlichen Festsetzungen). Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass durch die Anlieferung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für das angrenzende Wohngebiet nicht überschritten werden.

Alternativ ist an der rückwärtigen, südlichen Grenze des Baugebiets eine Schallschutzwand mit gleicher Höhenbeschränkung zu errichten, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch die Anlieferung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für das angrenzende Wohngebiet nicht überschritten werden.

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

7.1: Auf den Baugrundstücken in den Teilen der Baugebiete MK und WA sind je angefangene 300 qm Grundstücksfläche
- ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum (18 - 20 cm Stammumfang) und
- 2 heimische Sträucher zu pflanzen.

7.2: Auf den Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind zusätzlich zu den Pflanzungen gemäß 7.1 der textlichen Festsetzungen je angefangene 50 qm ein hoch- oder mittelstämmiger Laubbaum (Mindeststammumfang 15 cm sowe 5 heimische Sträucher (mind. 3 Triebe, Höhe mind. 60 cm) zu pflanzen.

7.3: Die Dächer von eingeschossigen Gebäudeteilen sind mindestens zu 50 % ihrer Grundfläche mit einer Erddüberdeckung von mindestens 8 cm zu versehen und flächendeckend zu bepflanzen.

7.4: Die Dächer von Tiefgaragen sind mindestens zu 50 % ihrer Grundfläche mit einer Erddüberdeckung von mindestens 0,40 m zu versehen und flächendeckend zu bepflanzen. Weitere Befestigungen, die den Flächenumfang der Begrünung auf unter 50 % der Tiefgaragengrundfläche reduzieren, sind nur ausnahmsweise zulässig.

7.5: Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 65 heimische Laubbäume zu pflanzen.

7.6: Die zur Bindung für Bepflanzungen festgesetzten Flächen sowie die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauernd und unverkehrt zur erhalten.

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

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

In den Teilen des Baugebiets MK 2, 3, 5, 7, 8, 9 und 10 sind als Dachformen für Gebäude nur Flachdächer mit einer Neigung von 0 - 5 Grad zulässig. Dächer mit einer größeren Neigung sind nur ausnahmsweise zulässig.

Im Teil des Baugebiets WA 2 sind als Dachformen für Gebäude nur Dächer mit einer Neigung von 0 - 15 Grad zulässig.

9 Hinweise

9.1 Besonders bauliche Maßnahmen

In dem in der Planzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB entsprechend gekennzeichneten Teil des Plangebiets erhalten die Böden humose Bodensschten (WA 1 - 4, MK 6 - 11 sowie Teile von MK 3 und 5). Bei einer Bebauung sind ggf. besondere bauliche Maßnahmen - insbesondere im Gründungsbereich - erforderlich. Die Inhalte der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrunds" und der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" sind zu beachten. Ein Bodengutachten empfiehlt Vorsichtsmaßnahmen gegen Durchnässung: ggf. Abdichtung bei lokalen Schichtwasserzutritten sowie Schutz von Gründungsbeiten und Baugrubenböschungen bei feuchter Witterung. Bis zu einer Tiefe von ca. 4,80 m ist kein Grundwasser zu erwarten.

9.2 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, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998). Für den Geltungsbereich des Bpl 044a hat ein Bodengutachten ergeben, dass die Durchlässigkeit des Bodens für eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht ausreichend ist. Die Erteilung einer Genehmigung für eine zentrale Niederschlagswasserbeseitigung nicht gegeben sind, erfolgt ein Anschluss der Baugrundstücke an die öffentliche Kanalisation.

9.3 Fernwärmeleitung

Bei allen baulichen und sonstigen Maßnahmen im Schutzbereich der nachrichtlich gekennzeichneten Leitung sind die Stadtwerke Hürth als Leitungsträger zu beteiligen.

9.4 Erschließung

Die Verbindungsstraße zwischen Theresienhöhe und Luxemburger Straße soll über einen Erschließungsvertrag realisiert werden. Die innere Aufteilung der Verkehrsflächen ist nur nachrichtlich dargestellt. Die Planung der im Bpl auf der öffentlichen Verkehrsfläche gekennzeichneten Trasse der Stadtbahn verläuft unabhängig vom Bpl-Verfahren. Die Realisierung der Bahnlinie kann zu einem späteren Zeitpunkt als der Straßenbau erfolgen.

9.5 Außengastronomie

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