

STADT HÜRTH
BEBAUUNGSPLAN 204 b
- AM GRÜNGÜRTEL -
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die gemäß § 6a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zulässigkeit Einzelhandel

Gemäß § 1 Abs.9 BauNVO ist Einzelhandel mit Sortimenten, die auf der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts Hürth als zentrenrelevant aufgeführt sind, nicht zulässig. Zulässig ist der Einzelhandel in Läden gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Die Sortimentsliste ist den textlichen Festsetzungen als Anlage beigefügt.

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

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Gemäß § 21 a (5) BauNVO ist die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bestimmt. Die Gebäudehöhe ist definiert als der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist die Normalhöhe Null (NHN).

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe kann durch technische Anlagen wie z.B. Antennen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und/ oder Fotovoltaik, Fahrstuhlüberfahrten oder Lüftungsanlagen überschritten werden. Die Dachaufbauten müssen dabei mindestens um das Maß ihrer Höhe von der nächstgelegenen Gebäudefassade zurücktreten.

3. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen

Die im Plan festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden.

4. Festsetzungen zum Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereiche

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen

an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom Januar 2018, einzusehen im Amt für Planung, Vermessung und Umwelt der Stadt Hürth) entsprechend den zeichnerischen festgesetzten Lärmpegelbereichen IV und V zu treffen.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung geringere Anforderungen an den Schallschutz nachgewiesen werden.

Fensterunabhängige Belüftung

Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenem Fenstern und Türen sicher zu stellen.

5. Maßnahmen zum Anpflanzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Baumpflanzungen

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mind. 12 heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

je 4 Stück Hochstamm 3xv. m. Db. 20-25

- Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn 'Elsrijk')
- Carpinus betulus 'Frans Fontaine' (Säulen-Hainbuche 'Frans Fontaine')
- Acer platanoides 'Rubicundus Typ I' (Säulen-Ahorn 'Rubicundus Typ I')

Bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplans, seit dem 01.01.2018 gepflanzte heimische Laubbäume sind auf die zu pflanzenden Bäume gemäß Satz 1 anzurechnen.

Innerhalb des urbanen Gebietes, außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist je angefangener 1.000 m² festgesetzter nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum (Hochstämme, 3xv., m. Db. 18/20) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Dachbegrünung

Die Dachflächen von Gebäuden oder Gebäudeteilen bei einer Dachneigung bis zu 15% sind zu mindestens 80% ihrer Fläche mit einer extensiven Dachbegrünung gemäß FLL-Richtlinie mit einer Substratmindesthöhe von 6 cm zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Begrünung Tiefgarage

Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,35 Meter zu versehen und flächendeckend zu bepflanzen. Befestigte Fußwege, Terrassen u.Ä. sind hiervon ausgenommen.

6. Hinweise

Bodenverunreinigungen

Aufgrund vorangegangener gewerblicher Nutzungen im Gewerbegebiet sind Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen. Eine akute Gefährdung ist aber

nicht bekannt. Bei baulichen Maßnahmen, die in die Geländeoberfläche eingreifen, ist eine Begleitung der Arbeiten durch einen Fachgutachter erforderlich. Die Vorgehensweise der Begleitung ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises im Voraus abzustimmen. Die Untere Bodenschutzbehörde ist in einem Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Wasserschutz

Das Plangebiet liegt im geplanten Wasserschutzgebiet Hürth-Efferen, Zone III b. Der Einbau von RCL-Material ist aufgrund der Lage des Gebietes in der geplanten Wasserschutzzone III B nur eingeschränkt zulässig (z.B. unter wasserundurchlässiger Fläche). Details hierzu sind mit dem Rhein-Erft-Kreis abzustimmen. Für einen möglichen Einbau von Recyclingbaustoffen ist vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Rhein-Erft-Kreis zu beantragen.

Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Grundwasserschwankungen

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Horrem 1“ im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft. Das Plangebiet ist nach den vorliegenden Unterlagen von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 geben Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Eine Überprüfung von zu überbauenden Flächen in diesem Bereich durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf wird empfohlen. Aufschüttungen aus der Zeit nach 1945 sind auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Weitere Informationen finden sich auf der Internetseite www.brd-nrw.de.

Sortimentsliste der zentren- und nahversorgungsspezifischen und nicht zentrenrelevanten Sortimente aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Hürth

| Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente | | Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente | |
|---|---|---|---|
| WZ | Bezeichnung | WZ | Bezeichnung |
| nahversorgungsrelevante Sortimente | | | |
| 47.2 | Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren | | |
| 47.73 | Apotheken | | |
| 47.75 | Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel | | |
| aus 47.78.9 | Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel | | |
| zentrenrelevante Sortimente | | nicht-zentrenrelevante Sortimente | |
| 47.41 | Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software | | |
| 47.42 | Telekommunikationsgeräte | | |
| 47.43 | Geräte der Unterhaltungselektronik | | |
| aus 47.51 | Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche | aus 47.51 | Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken) |
| | | 47.52.1 | Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher) |
| | | 47.52.3 | Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf |
| | | 47.53 | Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten |
| aus 47.54 | elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte) | aus 47.54 | elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine) |
| | | 47.59.1 | Wohnmöbel, Kucheneinrichtungen, Büromöbel |
| 47.59.2 | keramische Erzeugnisse und Glaswaren | | |
| | | 47.59.3 | Musikinstrumente und Musikalien |
| aus 47.59.9 | Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte) | aus 47.59.9 | Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen) |
| | | aus 47.59.9 | Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel |
| | | aus 47.59.9 | sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für dem Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte) |
| 47.61.0 | Bücher | | |
| 47.62.1 | Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen | | |
| 47.62.2 | Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel | | |
| 47.63 | Ton- und Bildträger | | |
| | | 47.64.1 | Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör |
| aus 47.64.2 | Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte) | aus 47.64.2 | Sportgroßgeräte, Campingartikel |
| 47.65 | Spielwaren und Bastelartikel | | |
| 47.71 | Bekleidung | | |
| 47.72 | Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck | | |
| 47.74 | medizinische und orthopädische Artikel | | |
| aus 47.76.1 | Schnittblumen | aus 47.76.1 | Pflanzen, Sämereien und Düngemittel |
| | | 47.76.2 | zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere) |
| 47.77 | Uhren und Schmuck | | |
| 47.78.1 | Augenoptiker | | |
| 47.78.2 | Foto- und optische Erzeugnisse | | |
| 47.78.3 | Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel | | |
| | | 47.79 | Antiquitäten und Gebrauchtwaren |
| | | 45.32 | Kraftwagenteile und -zubehör |

Quelle: BBE-Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008), blau unterlegt: zentrenrelevante Leitsortimente gemäß Anlage 1 zum LEP, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel