

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 922 „Brabanter Platz“

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art - werden diese zur Einsicht bei der auslegenden Stelle bereit gehalten.

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 4 BauNVO)

1.1 Kerngebiet (MK)

(§ 7 BauNVO)

Zulässig sind

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO :

1. Anlagen für kirchliche Zwecke,
2. Vergnügungsstätten,
3. Wettbüros und Wettannahmestellen,
4. Bordelle und bordellähnliche Betrieben,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
7. sonstige Wohnungen.

1.2 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung kirchliche und kulturelle Zwecke

(§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf (mit der Zweckbestimmung) kirchliche und kulturelle Zwecke sind Einrichtungen für seelsorgerische, soziale und kulturell Zwecke zulässig.

1.3 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und kulturelle Zwecke

(§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf (mit der Zweckbestimmung) Schule und kulturelle Zwecke sind Einrichtungen für Schulen aller Art, Volkshochschulstandorte und kulturelle Zwecke zulässig.

2 Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Im MK ist die Errichtung von vollversenkten Tiefgaragen einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen nur bei Neubauten zulässig.

3 Nebenanlagen

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

3.1 Im MK sind Nebenanlagen zur Unterbringung von Sammelbehältern für Müll/ Abfälle sowie Fahrradabstellplätze ausnahmsweise zulässig, sofern nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und in Hinblick auf öffentliche Belange, z.B. städtebauliche und stadtgestalterische Zielsetzungen keine Bedenken bestehen.

3.2 Im MK und den Gemeinbedarfsflächen sind gemäß § 14 (2) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig:

- Blockheizkraftwerke (BHKW),
- Fahrradabstellplätze,
- Trafostationen,
- Terrassenüberdachungen bis zu 4 m,

sofern nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und in Hinblick auf öffentliche Belange, z.B. städtebauliche und stadtgestalterische Zielsetzungen keine Bedenken bestehen.

4. Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 (4) BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

4.1 Gebäudehöhen

Im Plangebiet gilt als oberer Bezugspunkt für die Bemessung der in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) bei Flachdächern (FD) der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörigen Brüstungen, bei geneigten Dächern der obere Abschluss des Dachfirsts. Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) dürfen ausnahmsweise überschritten werden durch:

- technische Aufbauten,
- Fahrstuhlüberfahrten,
- Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung

sofern diese Aufbauten und Anlagen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden. Von dieser Regelung ausgenommen sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

4.2 Höhe Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFF EG)

Zum Schutz vor Überflutungen durch Starkregenereignisse ist die Höhe Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFF EG) bei Neubauten auf mindestens 30 cm über der Rückstauenebene (=Straßenhöhe am Kanalhausanschluss) anzuheben.

5. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §19 BauNVO)

Für das festgesetzte Kerngebiet (MK) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die GRZ darf durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

6. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO)

Im Plangebiet wird eine Abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude dürfen sowohl mit als auch ohne Grenzabstand gebaut werden.

7. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im Plangebiet sind auf jedem Gebäude mindestens 35% der jeweiligen Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen zu errichten. Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer der Gebäude, die auf einem Baugrundstück errichtet werden.

Unter der Voraussetzung, dass mindestens die Gesamtfläche gemäß Satz 1 erreicht wird, können die Photovoltaik-Anlagen auf dem jeweiligen Grundstück auch gebündelt auf Dachflächen, an Fassaden und auf/an Nebenanlagen angebracht werden.

Die Verpflichtung gemäß Satz 1 entfällt, wenn durch andere technische Lösungen auf dem Baugrundstück des jeweiligen Gebäudes klimaneutral Strom in gleicher Größenordnung wie durch eine PV-Anlage auf dem Dach erzeugt wird.

Bei denkmalgeschützten Gebäuden kann nach Prüfung durch die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Hürth und dem LVR Amt für Denkmalpflege im Rheinland die Pflicht entfallen, wenn durch die PV-Anlage gegen den Denkmalschutz verstoßen würde oder diese mit diesem nicht vereinbar ist.

8. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum sicheren Ausschluss eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG hat der Abriss von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen außerhalb des Brut- und Aufzuchtzeitraums wildlebender Vogel- und Fledermausarten zwischen 01. November und 28./29. Februar stattzufinden. Zum sicheren Ausschluss eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 2, 3 BNatSchG hat im Vorfeld und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Planung, Vermessung der Stadt Hürth eine gutachterliche Kontrolle der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen zu erfolgen.

Bei Hinweisen und Nachweisen auf das Vorkommen wildlebender Vogel- und Fledermausarten, müssen vor dem Abriss von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sogenannte CEF-Maßnahmen, gutachterlich erarbeitet und mit den o.g. zuständigen Stellen abgestimmt werden. Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen müssen vor dem Abriss eingerichtet werden und zum Zeitpunkt des Abrisses wirksam sein.

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

9.1 Bepflanzung von öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Stellplätzen

In den öffentlichen Verkehrsflächen ist bei oberirdischen Stellplatzanlagen je angefangene 4 Stellplätze mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm zu pflanzen. Alternativ ist auch die Pflanzung von 6 Heckenpflanzen zulässig. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; bei Abgang sind gleichwertige standortgerechte Nachpflanzungen vorzunehmen.

9.2 Dachbegrünung

Im MK und den Gemeinbedarfslächen sind Dachflächen bis max. 25° Dachneigung unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu bepflanzen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 8 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der

Richtlinie „Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen“ der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL), Ausgabe 2018, entsprechen (IV. Hinweise).

Bei denkmalgeschützten Gebäuden kann nach Prüfung durch die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Hürth und dem LVR Amt für Denkmalpflege im Rheinland die Pflicht entfallen, wenn die Dachbegrünung gegen den Denkmalschutz verstoßen würde oder mit diesem nicht vereinbar ist.

- 9.3 Auf Tiefgaragendecken oder auf unter der Geländeoberfläche liegenden Gebäudeteilen ist – soweit sie nicht durch Gebäude oder Verkehrsflächen überbaut werden – eine Vegetationsfläche bestehend aus einer 80 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht aufzubauen. Im Bereich von Baumstandorten ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 1,20 m (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 25 m³ je Baumstandort betragen. Das Tiefgaragensubstrat muss der Richtlinie der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL), Ausgabe 2018 entsprechen (IV Hinweise).
- 9.4 Von der Bepflanzung ausgenommen sind bestehende verglaste Flächen und technische Aufbauten sowie Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf diesen Flächen zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Bepflanzung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

10. Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 23 (2) BauNVO und § 89 BauO NRW)

10.1 Einfriedungen

Im MK und den Gemeinbedarfsflächen sind Einfriedungen an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausschließlich in Form von Heckenpflanzungen sowie von Drahtzäunen bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig, sofern sie in die Heckenpflanzung integriert werden.

10.2 Abfallbehälter und Müllcontainer

Die Standorte der Abfallsammelbehälter sind durch ganzjährigen Sichtschutz durch Bepflanzung z.B. in Form von Rankgerüsten mit einer immergrünen Berankung oder durch standortgerechte Hecken einzuhausen.

10.3 Werbeanlagen

Im Plangebiet sind Werbeanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen an der Stätte der Leistung zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf die Gebäudehöhe im Endausbauzustand nicht überschreiten, d.,h, Werbeanlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein.

Im Plangebiet sind als Werbeanlagen nicht zulässig:

- Lauf, Wechsel-, Blinklichtschaltungen,
- Projektoren und Monitore aller Art,
- Angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt und die Helligkeit verändert wird,
- Anlagen mit der Möglichkeit Motive zu wechseln (Wendeanlagen).

II. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 (6) BauGB)

Regelungen für den Denkmalschutz

Die Gebäude Alte Pfarrkirche/Kloster (Ifd. Nr. 006), Schule (Ifd. Nr. 015), Schwimmbadgebäude (Ifd. Nr. 016), Katholische Pfarrkirche St. Katharina (Ifd. Nr. 026 Bl. a), Pfarrhaus der Pfarrer St. Katharina (Ifd. Nr. 027), Denkmal für Sanitätsrat Dr. Kürten (Ifd. Nr. 057), Ehemalige Kaplanei in Alt-Hürth (Ifd. Nr. 071) und der Kirchhof der Katholischen Pfarrkirche St. Katharina (Ifd. Nr. 082) sind in der Liste der Baudenkmäler der Stadt Hürth eingetragen. Gemäß §9 Abs. 6 BauGB wird das Denkmal nach Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Bei Bauvorhaben sind unter anderem der § 9 DschG (Erlaubnispflichtige Maßnahmen) zu Berücksichtigen und die Untere Denkmalbehörde der Stadt Hürth und das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland immer zu beteiligen.

Bodendenkmal

Im Plangebiet befinden sich die eingetragenen Bodendenkmäler Burgwüstung Burg Hürth (BM 083, Ifd. Nr. 009) und Kirche St. Katharina, alte Pfarrkirche (Kloster) (BM 083a, Ifd. Nr. 010). Diese sind als Bodendenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Nr. 5 DSchG NRW geschützt. Bei Bauvorhaben sind unter anderem der § 9 DschG (Erlaubnispflichtige Maßnahmen) zu Berücksichtigen und die Untere Denkmalbehörde der Stadt Hürth und das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland immer zu beteiligen.

III. Hinweise

Kampfmittel

Im Plangebiet des Bebauungsplanes kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Bei Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgänger, Munition o. ä.) während der Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

Bodendenkmalpflege

Bei Erdeingriffen wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) hingewiesen. Ingetragenen Bodendenkmäler Burgwüstung Burg Hürth (BM 083, Ifd. Nr. 009) und Kirche St. Katharina, alte Pfarrkirche (Kloster) (BM 083a, Ifd. Nr. 010) ist bei Bauarbeiten vermehrt mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen.

Starkregenereignisse

Im Plangebiet können gemäß der Starkregenhinweiskarte für NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) im Falle eines extremen Starkregens in Teilen Wasserhöhen von 0,1 – 1,4 m mit Fließgeschwindigkeiten von 0,3 – 0,5 m/s auftreten.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

Baugrundverhältnisse

Wegen Humosen Böden innerhalb des gesamten Plangebiets sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich.

Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitshinweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für

bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Boden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist.

Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials sei die DIN 19731 zu beachten.

Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

- Geruchliche und/ oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln.
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen

Faunaschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna des Plangebietes, insbesondere zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG sind bei der Realisierung von Bauvorhaben im Plangebiet die nach BNatSchG allgemein vorgeschriebenen Zeiträume zur Rodung und Baufeldräumung einzuhalten.

Diese liegen außerhalb der Brutzeit möglicherweise betroffener Arten und außerhalb der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 01. November bis 28./29. Februar. Für Baumrodungen und Gehölzeingriffe in der Zeit vom 01.03. – 31.10. ist vorab eine ökologische Baubegleitung bzw. eine gutachterliche Kontrolle einzurichten.

Bäume, die aufgrund ihrer Beschaffenheit einen potentiellen Lebensraum für Horst- und Höhlenbäume bewohnende Arten bieten können, sind durch eine ökologische Baubegleitung bzw. durch eine gutachterliche Kontrolle auf mögliche Nester oder besetzte Quartiere zu überprüfen. Im Falle einer festgestellten Brut ist das Brutende abzuwarten. Im Falle eines Fledermausbesatzes ist der Ausflug abzuwarten, und das Quartier anschließend zu verschließen.

Geplante Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone III B. Es gelten die gleichen Bestimmungen wie in einer festgesetzten Wasserschutzzone. Es wird auf die allgemeine Sorgfaltspflicht gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz hingewiesen.

Grundwasser

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie, weist darauf hin, dass das Plangebiet von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen ist. Die Grundwasserabsenkungen werden, verursacht durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben – hierbei ist eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Nach Beendigung des Bergbaus ist wiederum ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Durch die Veränderung der Grundwasserstände sind Bodenbewegungen möglich.

- 7 -

Errichtung und Betrieb von Wärmepumpen

Die Errichtung und der Betrieb von Wärmepumpen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises.

Einsicht in technische Regelwerke

DIN-Normen und sonstige technische Regelwerke, auf die im Bebauungsplan verwiesen wird, können beim Amt für Planung, Vermessung und Umwelt der Stadt Hürth eingesehen werden.

IV. Bisheriges Planungsrecht

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 922 Brabanter Platz wird bislang von keinem Bebauungsplan erfasst.