

TEXTTEIL zum Bebauungsplan (BPL) 001 b

In Ergänzung zu der zeichnerischen Darstellung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

I. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Bundesbaugesetz (BBauG))

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Reines Wohngebiet - WR - (§ 3 Baunutzungsverordnung (BaunVO))

Ausnahmen nach § 3 (3) BaunVO sind gemäß § 1 (6) BaunVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

Gemäß § 3 (4) BaunVO wird festgesetzt, daß die 2geschossigen Wohngebäude im WR-Gebiet nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen.

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BaunVO)

Zulässig sind: In Anwendung von § 1 (5) BaunVO

Wohngebäude und

die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden.

Nur ausnahmsweise zulässig sind: In Anwendung von § 1 (5) BaunVO

Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmen nach § 4 (3) BaunVO sind gemäß § 1 (6) BaunVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Gemäß § 21 a (3 u. 4) BaunVO sind die Flächen für Garagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgewiesen sind ohne Anrechnung ihrer Grund- und Geschößflächen auf die zulässigen Grund- und Geschößflächen zugelassen.

1.2.2 Gemäß § 21 a (3) BaunVO sind die Flächen für die Gemeinschaftsgaragen ohne Anrechnung ihrer Grundflächen auf die zulässigen Grundflächen zugelassen.

1.2.3 Gemäß § 21 a (5) BaunVO kann die zulässige Geschößfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

II. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)

2.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten und den überbaubaren Flächen zulässig.

2.2 Gemäß § 23 (5) BaunVO sind die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

III. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BBauG)

a) Unterirdischer Abwasserkanal der Stadt Hürth mit einer Nennweite von 2 200 mm,

b) Unterirdische Fernwärmeversorgungsleitung der Stadtwerke Hürth,

Die Zugänglichkeit zwecks Unterhaltung ist durch den Grundstückseigentümer zu gewährleisten.

IV. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BBauG)

a) 1 - Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zur Sicherung der Straße, straßenmäßigen Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke;

b) 1 - 3 - Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hürth und anderer Leitungsträger zur Einlegung der unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen;

c) 1 - 4 - Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Hürth (Fernwärmeleitung);

d) 1 - 5 - Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hürth (Abwasserkanal Hauptsammler Nord);

V. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)

- a) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im gesamten Bereich auf mindestens 10 % der Grundstücksflächen mit Laubbäumen und Sträuchern zu gepflanzen und dauernd zu unterhalten.
- b) Zur Gliederung des Straßenraumes sind Einzelbäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche an den im Bebauungsplan dargestellten Flächen anzupflanzen.

Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BBauG

Satzung der Stadt Hürth über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen im Bereich des BPL 001 b.

TEXTTEIL

der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes (BPL) 001 b

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung werden folgende textliche Festsetzungen für den Änderungsbereich getroffen:

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Reines Wohngebiet 1 - WR¹ (§ 3 BauNVO)

Ausnahmen nach § 3 (3), 1 und 2 BauNVO sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des BPL und daher nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Gemäß § 21 a (1) BauNVO ist das unterirdische Garagengeschöß (GTG) nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

1.2.2 Gemäß § 21 a (4) Nr. 3 BauNVO bleiben Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschößfläche unberücksichtigt.

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

2.1 Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

a) = abweichende Bauweise - hier Zeilenbauweise

Es ist eine Zeilenbauweise mit über 50 m Länge parallel zur Erschließungsstraße zulässig.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Gemäß § 23 (3) BauNVO dürfen die Gebäude ausnahmsweise die Baugrenzen überschreiten. Die Überschreitungen betragen maximal 1,00 m auf 25 % Länge jeder Baugrenze.

3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

GFL 6 - Geh- und Fahrrecht zur Erschließung des Grundstückes zugunsten der Stadt Hürth und der Anlieger und Leitungsrecht zur Einlegung unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Stadt Hürth und anderer Leitungsträger

4. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (Stellplätze und Garagen) (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)

a) Gemäß § 12 (4) BauNVO sind Stellplätze und Garagen und dazugehörige Nebeneinrichtungen im Untergeschöß innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den ausgewiesenen Flächen für Tiefgarage zulässig.

b) Gemäß § 12 (6) BauNVO sind ebenerdige Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, ausgenommen die Stellplätze innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze.

5. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

a) An den im BPL festgesetzten Standorten sind mindestens 3,00 m hohe einheimische Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten.

b) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der Fläche für GTG sind mit Ausnahme der Flächen für das GFL 6 und für die Gemeinschaftsstellplätze als Wildkräuterwiese einzuzäun und mit einheimischen Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Je 100 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche (einschließlich Flächen für GTG und GSt) sind 1 Baum und 3 Sträucher erforderlich.

Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BBauG

Satzung der Stadt Hürth über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen im Bereich des BPL 001 b.

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253)
- Beunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 127)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
- Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419/SGV NW 232)

in den derzeit gültigen Fassungen.