

Textteil zum Bebauungsplan 002

1. Nutzung

Die lt. BauNVO § 3 Abs. 3 vom 22.6.1962 (BGBl. I S. 429) im reinen und allgemeinen Wohngebiet zulässigen Ausnahmen sind ausgeschlossen. Für die 1- bzw. 2-geschossige Bebauung sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

2. Gebäude

2.1 Sockelhöhen

Die höchst zulässigen Sockelhöhen (Abstand zwischen Höhe Hinterkante Gehweg - gemessen an der jeweiligen Gebäudemitte - und Oberkante Erdgeschoßfußboden) betragen bei

- 1- bzw. 2-geschossiger Bebauung 0,30 m, bei 3- und mehr-geschossigen Gebäuden max. 1,00 m.

2.2 Traufhöhe

Die höchst zulässigen Traufhöhen (die Traufhöhe ist der Abstand zwischen festgelegter Sockelhöhe und Oberkante sichtbarer Traufkante) betragen bei

1 geschossiger Bebauung	max.	3,25 m
2-geschossiger Bebauung	max.	6,00 m
3-geschossige Bebauung	max.	9,00 m
4-geschossiger Bebauung	max.	12,00 m
8-geschossiger Bebauung	max.	23,00 m

2.3 Außenwände

Putzflächen sind ausgeschlossen. Es wird eine äußere Verblendung in Ziegelmauerwerk vorgeschrieben. Gebäudegruppen und zusammenhängende Bauten müssen gleiche Gestaltung haben. Bei der Ausführung von Glasbauwänden sind farbige Glasbausteine nicht zugelassen. Vordächer über Hauseingängen, Wind- und Sichtschutzblenden sowie Balkonverkleidungen dürfen nicht aus grellfarbigen Materialien hergestellt werden.

2.4 Dachform

Satteldach bzw. Flachdach gem. Ausweisung des Planes.

2.5 Dachmaterial bei Steildächern

Sämtliche Dächer, mit Ausnahme der Flachdächer, müssen mit dunklen Dachziegeln (gebranntes Material) oder dunklen Dachsteinen (Beton) gedeckt werden. Aneinandergereihte Hausgruppen sind stets einheitlich mit dem gleichen Material zu decken.

2.6 Drempel

Nur bei mind 45° Dachneigung zulässig, bis max. 0,75 m.

2.7 Dachaufbauten

Nur bei mind. 45° Dachneigung zulässig. Abstand von der Giebelkante mind. 1,5 m, max. Höhe über fertiger Dachhaut 1,10 m.

Bei 2-geschossigen Reihenhäusern sind Dachaufbauten nicht zulässig.

2.8 Dachüberstände

Dachüberstände bis max. 0,50 m. Bei den Teppich- und den 3-, 4- und 8-geschossigen Häusern ist an den Baulinien kein Dachüberstand zulässig.

2.9 Schornsteine

Schornsteine müssen am First aus dem Baukörper treten. Ausnahmen sind bei besonders gestalteten Kaminen für offenes Feuer zulässig. Schornsteinaufsätze sind nur mit Zustimmung des Bauordnungsamtes der Gemeinde Hürth zulässig.

2.10 Doppelbauten und Reihengebäude

Aneinandergereihte Bauten müssen gleiche Gestaltung haben. Es muß sichergestellt sein, daß der Nachbar in gleicher Form anbaut.

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

4. Antennen

Einzelantennen sollen nicht errichtet werden. Für die Mehrfamilienhäuser ist an geeigneter Stelle eine Gemeinschaftsantennenanlage vorzusehen. Die Ein- und Zweifamilienhäuser sind gruppenweise an eine Gemeinschaftsantennenanlage anzuschließen. Einzelheiten regelt das Bauordnungsamt der Gemeinde.

5. Garagen und Stellplätze

Garagen sind massiv auszuführen. Bei Garagengruppen sind die äußeren Wände in gleichartigem Klinker zu gestalten. Die Vorplätze sind außer den Fahrspuren zu begrünen, mit Ausnahme bei den Garagen für die 1- bzw. 2-geschossigen Reihenhäuser. Kellergaragen sind unzulässig. Die Garagen dürfen höchstens bis 0,50 m unter Gebäudeoberkante liegen. Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan dafür vorgesehenen Fläche zulässig. Zufahrten dürfen nicht durch Tore oder sonstige Hindernisse, die ein direktes Befahren der Grundstücke von der öffentlichen Verkehrsfläche unmöglich machen, abgeschlossen sein.

Dachform: Flachdach, Dachneigung 5° (Altgradteilung).

6. Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze, Zufahrten und Mauern

Einstellplätze für die 1- bzw. 2-geschossigen Reihenhäuser sind als Garagen innerhalb der im Bebauungsplan vorgesehenen Fläche herzustellen. Gemäß § 9 BBauG in Verbindung mit § 70 BauO NW werden die vor den Garagen liegenden Flächen als Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze und Zufahrten sowie für

die Anlagen einer Sockelmauer ausgewiesen. Das Bauordnungsamt der Gemeinde Hürth bestimmt, wann und in welchem Umfang diese Anlagen herzustellen sind und regelt ihre Herrichtung, Benutzung, Beleuchtung und Reinigung.

7. Gemeinschaftsanlagen für Müllbehälter

Gemeinschaftsanlagen für Müllbehälter sind innerhalb der im Bebauungsplan vorgesehenen Fläche herzustellen. Gemäß § 9 BBauG in Verbindung mit § 70 BauO NW sind die Flächen als Gemeinschaftsanlagen für Müllbehälter ausgewiesen.

Für die 3-, 4- und 6-geschossige Bebauung sind geeignete Plätze für Großbraummüllbehälter anzulegen. Die Plätze sind mit einer Ummauerung zu versehen, max. Höhe 1,60 m.

Das Bauordnungsamt der Gemeinde Hürth bestimmt, wann und in welchem Umfang diese Anlagen herzustellen sind und regelt ihre Herrichtung, Benutzung, Beleuchtung und Reinigung.

8. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig.

9. Vorgärten

- 9.1 Die im Plan als Grünfläche (Vorgarten) farbig dargestellten Flächen sind außer den Hauseingangswegen und Fahrspuren zu den Garagen mit Rasen einzusäen. Sträucher und Bäume sind zulässig. Mauern und Zäune, gleich welcher Höhe, sind in der Grünfläche (Vorgarten) unzulässig.
- 9.2 Die im Plan dargestellten Sichtflächen (Sichtdreiecke) an den Straßenkreuzungen und -einmündungen sind von Sichthindernissen jeder Art freizuhalten.
- #### 10. Einfriedigungen und sonstige Grundstückabgrenzungen außerhalb der Vorgärten
- 10.1 Seitliche Einfriedigungen sind einheitlich als 1,30 m hohe Maschendrahtzäune mit Metallpfosten auszuführen. Rückwärtige und seitliche Einfriedigungen entlang den Wohnwegen sind einheitlich als 1,30 m hohe Holzzäune mit senkrechter Lattung auszuführen.
An rückwärtigen Terrassen sind Sichtschutzwände zulässig. Die Wände müssen 2,00 m hoch sein, die Tiefe darf, vom Gebäude gemessen, höchstens 3,50 m betragen. Die Sichtschutzwände sind massiv im gleichen Material wie die Außenflächen der Gebäude oder in Holz auszuführen.