

Zu diesem Textteil der Satzung gehört Blatt 3
eine zeichnerische Darstellung

Textteil zum Bebauungsplan 004a

1. Nutzung

Die lt. § 3 Abs. 3 BauNVO vom 22.6.1962 (BGBl. I S. 429) im reinen Wohngebiet zulässigen Ausnahmen sind ausgeschlossen. Die im allgemeinen Wohngebiet lt. BauNVO § 4 Abs. 3 möglichen Ausnahmen sind ausgeschlossen, Ziffer 5 (Tankstelle) ist zulässig. Für die 1- bzw. 2-geschossige Bebauung sind im reinen Wohngebiet 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- und 2-geschossiger Bebauung 0,30 m, bei 3-geschossiger Bebauung max. 1,00 m.

2.2 Traufhöhe

Die höchst zulässige Traufhöhe (Abstand von der festgelegten Sockelhöhe bis Oberkante sichtbarer Traufkante) betragen bei

1-geschossiger Bebauung max.	3,25 m ohne Drempel
1-geschossiger Bebauung max.	3,50 m mit Drempel
2-geschossiger Bebauung max.	6,00 m
3-geschossiger Bebauung max.	9,00 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 in 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 ma. 0,50 m. Bei den Teppichhäusern und dem 3-geschossigen Haus ist an den Baulinien kein Dachüberstand zulässig.

2.9 Schornsteine

Schornsteine müssen am First aus dem Baukörper treten. Ausnahmen sind nur 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 das Mehrfamilienhaus ist an geeigneter Stelle eine Gemeinschaftsantennenanlage vorzusehen. Die Ein- und Zweifamilienhäuser sind gruppenweise an eine Gemeinschaftsantennenanlage anzuschließen. Einzelheiten regelt das Bauordnungsamt der Gemeinde im Rahmen der Bauordnung.

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 Geländeoberkante 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

Die Einstellplätze für die ein- bzw. zweigeschossigen 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 Anlage einer Sockelmauer ausgewiesen. Das Bauordnungsamt der Gemeinde 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. Das Bauordnungsamt der Gemeinde Hürth bestimmt, wann und in welchem Umfang diese Anlagen herzustellen sind und regelt ihre Herrichtung, Benutzung, Beleuchtung und Reinigung. Für das 3-geschossige Wohnhaus ist ein geeigneter Platz für Großraumbehälter anzulegen. Der Platz ist mit einer Ummauerung zu versehen, max. Höhe 1,60 m.

8. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig, mit Ausnahme des Tankstellengrundstückes.

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. Hecken bis zu max. 0,50 m Höhe sind ebenfalls 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 Grundstücksabgrenzungen 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 auszuführen, im gleichen Material wie die Außenflächen der Gebäude oder in Holz. Die Einfriedigung für das Tankstellengrundstück ist an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen als eine 2,00 m hohe Mauer auszuführen.

10.2 Die Grundstücke der eingeschossigen Gartenhofhäuser sind durch mind. 1,70 m bis max. 2,00 m hohe Sichtschutzmauern

(wie im Plan dargestellt) untereinander und gegen die öffentliche Verkehrsfläche abzutrennen. Im gesamten Vorgartenbereich (siehe Ausweisung im Bebauungsplan) sind Sichtschutzmauern unzulässig. Für Gruppen oder zusammenhängende Bauten ist eine einheitliche Gestaltung zu wählen.

11. Bepflanzungsgebot Tankstelle

Der Streifen in einer Breite von mind. 5,00 m entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist mit Bäumen und Sträuchern dicht abzapflanzen und zwar mit mind. 4 Laubbäumen, mit einer Kronenhöhe von 2,00 - 4,00 m und 4 Nadelbäumen sowie mit min. 3 Sträuchern auf je 10 qm.

unter Geländeoberkante 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. Ausnahmen bestehen bei den Gemeinschaftsanlagen, für die eine Zufahrt an gekennzeichnete Stelle vorgesehen ist.
Dachform: Flachdach, Dachneigung 5° (Altgradteilung).

6. Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze, Zufahrten und Mauern

Einstellplätze für die 1-geschossigen Teppichhäuser sowie 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. Gemeinschaftsanlage 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 Gemeinschaftsanlage für Müllbehälter ausgewiesen. 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. Vorgarten, private Grünfläche

Die im Plan als private Grünfläche (Vorgarten) farblich dargestellten Flächen sind außer den Hauseingangswegen und Fahrspuren zu den Garagen mit Rasen einzudecken. Sträucher und Bäume sind zulässig. Hecken bis zu max. 0,50 m Höhe sind ebenfalls zulässig. Mauern und Zäune, gleich welcher Höhe sind im privaten Grün (Vorgarten) unzulässig. Die im Plan dargestellten Sichtflächen (Sichtdreiecke) an den Straßenkreuzungen und -einmündungen sind von Sichthindernissen jeder Art freizuhalten.

10. Einfriedigungen und sonstige Grundstücksabgrenzungen außerhalb der Vorgärten

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. Für die 1- und 2-geschossigen Häuser

entlang der Gernotstraße (Parzellen 512 - 521) ist die Einfriedigung 1,00 m von Hinterkante Gehweg als 1,30 m hoher Maschendrahtsaun mit Metallpfosten auszuführen. Die Freiflächen zwischen Gehweg und Einfriedigung sind mit Strauchwerk o.ä. zu begrünen. 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.