

**Bebauungsplan 010a "Kölstraße-Ost" in Hürth-Hermülheim**

**Textliche Festsetzungen**

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

**Allgemeines Wohngebiet - WA** (gemäß § 4 BauNVO)  
 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die gemäß § 4 (3) Nr. 5 BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

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

**2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)**

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe des Meerespiegels (N.N.), (§ 18 (1) BauNVO)  
 Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Höhenlage der Gebäudeoberkante festgesetzt. Die Gebäudeoberkante definiert sich:  
 - bei Flachdächern durch den oberen Abschluss der Außenwand unabhängig vom Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut  
 - bei Putzdächern durch den oberen Abschluss der höchsten Wand unabhängig vom Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut

**2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Gemäß § 19 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze in Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu 75 vH. des Baugrundstücks zulässig ist.

**2.3 Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

Im Baugriet WA1 wird gemäß § 21 (5) BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Geschosfläche um die Flächen von veränderbaren Geschossen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht wird. Zulässig ist im WA1 eine Erhöhung der Geschosfläche um insgesamt max. 1.200 qm.

**3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen wie Garterhäuser, Gartenläden, Carstellräume und vergleichbare unbauete Räume sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur als Ausnahme zulässig (§ 23 (5) BauNVO)

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

4.1 Stellplätze und Garagen sind nur in Kellergaragen und in Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.  
 4.2 Ebenerdige Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen nur als Ausnahme zulässig.

**5 Flächen für Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

5.1 Für den zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereich III sind die Werte der Tabelle 8 der DIN 4109 für Anforderungen der Luftschalldämmung von Außenbauteilen nachzuweisen. Demnach beträgt das erforderliche Schalldämmmaß bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen 35 dB.

5.2 Entlang der östlichen Plangebietsgrenze zum Bahngelände ist eine Schallschutzwand, ein Wall oder ein ähnlicher Schallschutz mit einer Höhe von mindestens 2 m zu errichten. Bezugspunkt für die Höhe ist die Fußbodenoberkante der Gebäude.

**6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

6.1 Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche - ein hoch- oder mittelstämmiger, heimischer Laubbau (10 - 20 cm Stammumfang) und 2 heimische Sträucher zu pflanzen.  
 6.2 Die Dächer von Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,40 m zu versehen und flächendeckend zu bepflanzen. Befestigte Fußwege, Terrassen u. ä. sind ausnahmsweise zulässig.

6.3 Die Schallschutzeinrichtung gemäß 5.2 ist mit Grünpflanzungen zu versehen (Rankepflanzen, Kletterpflanzen, Pflanzkästen o.ä.)

**7 Ortliche Bauvorschriften (gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. mit § 86 BauONW)**

7.1 Dachneigung und -form (§ 86 (1) Nr. 1 BauONW)  
 Die Dachneigung der Gebäude wird mit max. 5 Grad festgesetzt

**7.2 Gestaltung des obersten Geschosses (§ 86 (1) Nr. 1 BauONW)**

Das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss zu errichten. Dabei darf das Staffelgeschoss an bis zu drei Seiten bündig auf den Außenmauern der darunterliegenden Vollgeschosse aufliegen. Das Staffelgeschoss muss mindestens auf einer Gebäudelängsseite zurücktreten. Die Fassade des Staffelgeschosses muss sich von der darunterliegenden Hauptfassade gestalterisch abheben. Die Geschosfläche des Staffelgeschosses darf nicht mehr als 2/3 der Geschosfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.

**7.3 Standplätze für Abfallbehälter (§ 86 (1) Nr. 4 BauONW)**

Standplätze für Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar mit lebenden Laubbäumen oder Rank- und Kletterpflanzen einzugrünen.

**7.4 Einfriedigungen (§ 86 (1) Nr. 5 BauONW)**

7.4.1 Einfriedigungen auf den straßenseitig gelegenen unbebauten Flächen der Baugrundstücke (Vorgärten) sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Wenn es sich nicht um Vorgärten sondern um begehbbare und nutzbar als Gartenflächen handelt, sind entlang der Verkehrsflächen als Ausnahme auch Einfriedigungen gemäß 8.4.2 zulässig.  
 7.4.2 Sonstige Einfriedigungen sind nur als lebende Laubbäume zulässig. Andere Einfriedigungen wie z.B. Zäune sind nur bis zu einer Höhe von 1,80 m in Verbindung mit einer dauerhaften, straßenseitigen Begrünung durch lebende Laubbäume zulässig.

**8 Hinweise**

8.1 Besondere bauliche Maßnahmen: Gebäudegründung  
 In dem in der Planzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB entsprechend gekennzeichneten Teil des Plangebiets enthalten die Böden humose Bodenschichten. Bei einer Bebauung sind ggf. besondere bauliche Maßnahmen - insbesondere im Gründungsbereich - erforderlich. Die Inhalte der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrunds" und der DIN 18196 "Erd- und Grundbau: Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sind zu beachten.

8.2 Besondere bauliche Maßnahmen: Bahnbetrieb  
 Durch den Güterverkehr und Stadtbahnbetrieb auf der östlich des Plangebiets gelegenen Bahntrasse der Hürth und Güterverkehr Köln AG gehen Erschütterungsemissionen aus. Bei einer Bebauung sind ggf. geeignete bauliche Maßnahmen zum Schutz der Bauwerke zu prüfen.

**8.3 Beseitigung des Niederschlagswassers**

Da die Grundstücke im Plangebiet bereits vor dem 01.01.1996 bebaut, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen waren, besteht keine Pflicht zur ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 51a Landeswassergesetz. Es soll eine Entwässerung über die Kanalisation erfolgen.

**8.4 Bodenverunreinigungen**

Bei Bodenuntersuchungen wurden keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altlasten festgestellt. Aus hygienischen Gründen wird empfohlen, Auffüllungen im Bereich von Gartenflächen auszutauschen oder mit ausreichender Mächtigkeit (30 cm) zu überdecken.

**8.5 Bodendenkmalschutz**

Der Stadtteil Hermülheim ist durch das häufige Vorkommen archäologischer Fundstellen - insbesondere aus römischer und frankischer Zeit - gekennzeichnet. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW - insbesondere die Anzeigepflicht gemäß §§ 15 und 16 DschG NW - sind bei Bodenbewegungen und Baumaßnahmen zu beachten.

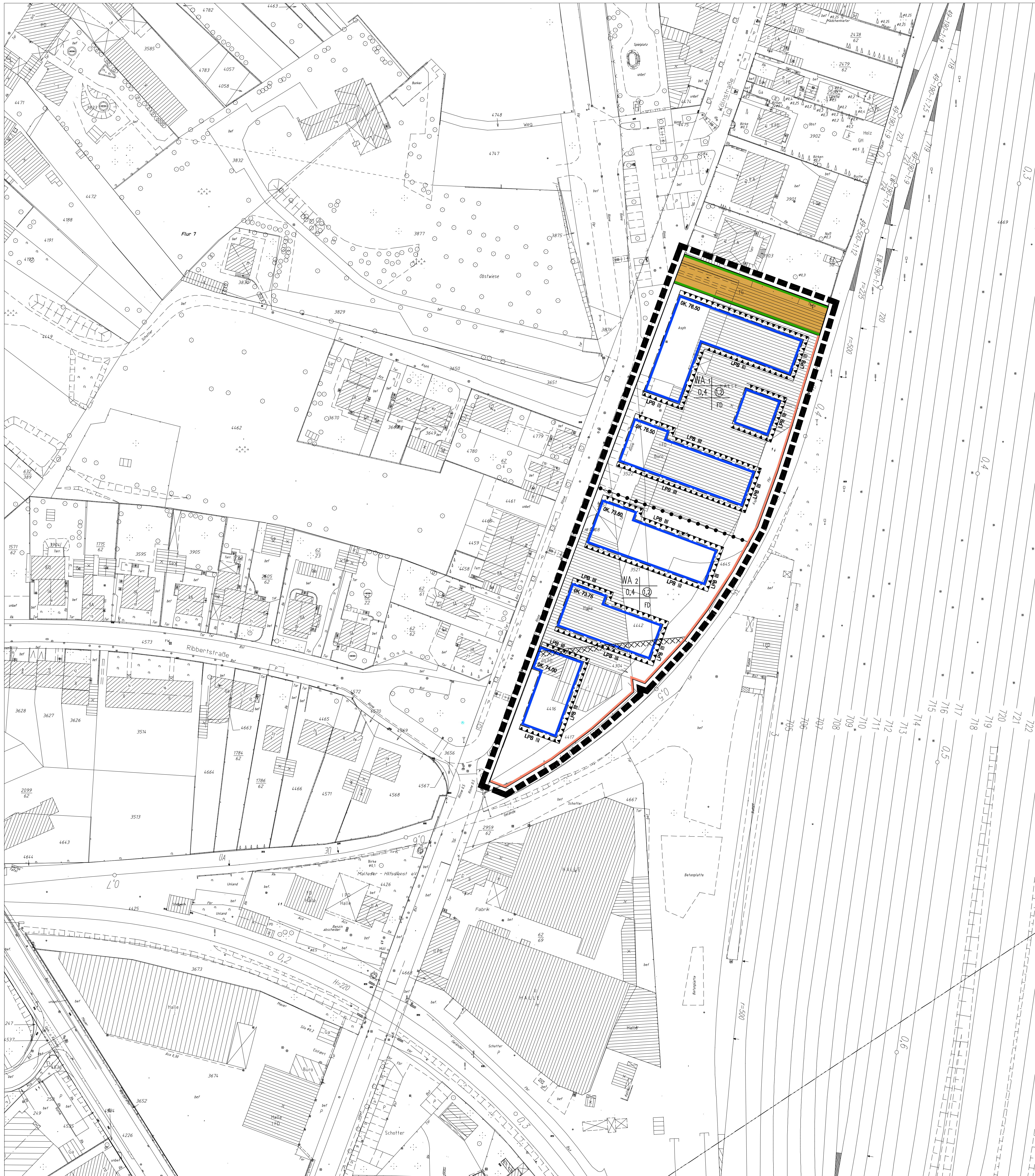
**8.6 Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in Wohngebäuden**

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sollen gemäß § 51 BauONW i.V.m. der Verwaltungsvorschrift zur BauONW vom 24.01.1997 als Richtzahl für den Stellplatzbedarf 1,25 Stellplätze je Wohnung gefordert werden.

**8.7 Umweltbericht**

Ein Umweltbericht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit des Bebauungsplans gemäß § 2a BauGB ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Der Umweltbericht gibt Auskunft über die von der Planung ausgehenden Umweltauswirkungen.

**Rechtsgrundlagen:**  
 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 127)  
 Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 55)  
 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 01.03.2000 (GV NW, S. 256)  
 in den derzeit gültigen Fassungen.



# STADT HÜRTH

## " Kölstraße-Ost "

# 010a

Bebauungsplan Nr. 010a

Flur : M = 1:500

Ausfertigung

**KARTENGRUNDLAGE**

In Kataster	Nicht in Kataster	In Kataster	Nicht in Kataster
Flur	Vorgelagert mit	Wirtschaftsfläche	Ernteeckfläche
Flur	Flur	Flur	Flur

**ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet	0,4	Grundflächenzahl	<b>OK 83,00</b> u.N.N.	Höhe der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß
	<b>0,8</b>	Geschosflächenzahl		

**BAUWEISE, -LINIEN, -GRENZEN**

- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

**VERKEHRSFLÄCHEN, GRÜNFLÄCHEN UND SONSTIGE FLÄCHEN**

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugelieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelietes
- Abgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind
- Flächen für Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- FD Flachdach
- Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Lärmschutzwand
- LPS Lärmpegelbereich

PLANGRUNDLAGE	BESCHLUSS FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG	OFFENLEGUNG
Die vorliegende Plangrundlage ist eine Abtichtung / Vergütung der Katasterkarte. Die Karte ist entstanden im Jahre 1986 durch Aufnahme / vereinfachte Neukartierung. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z.B. Gebäude). Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.	Der Planungsausschuss der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 04.12.02 die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen. Hürth, 21.04.04 Der Bürgermeister gez. Bockler Walther Bockler	Dieser Plan hat entsprechend dem Offenlegungsbeschluss des Planungsausschusses der Stadt Hürth in der Zeit vom 3.12.03 bis einschließl. 9.01.04 öffentlich ausgestellt. Hürth, 21.04.04 Der Bürgermeister gez. Franzen Dipl.-Ing. Franzen Technischer Beigeordneter
KATASTERNACHWEIS Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.	Der Planungsausschuss der Stadt Hürth in der Zeit vom 08.01.04 bis einschließl. 07.02.03 zur öffentlichen Unterrichtung ausgelegt. Die Bürgeranhörung fand am 23.01.03 statt. Hürth, 21.04.04 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. Ludemann Dipl.-Ing. Ludemann Vermessungsamt z.A.	Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Hürth am 30.03.04 als Satzung beschlossen worden. Hürth, 21.04.04 Der Bürgermeister gez. Bockler Walther Bockler
GEOMETRISCHE FESTLEGUNG Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	ENTWURFSBEARBEITUNG Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäß BauGB § 9 (1) Ziiffm. 1.2.4.1.24.25 Hürth, 21.04.04 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. Bauer Dipl.-Ing. Bauer	BEKANNTMACHUNG Die Bekanntmachung über den Beschluss des Bauausschusses sowie Ort und Zeit der Bereithaltung gemäß § 10 (3) BauGB ist am 6.05.04 erfolgt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Hürth, 6.05.04 Der Bürgermeister gez. Bockler Walther Bockler
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Planungsausschuss der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 04.12.02 die Aufstellung dieses Planes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen. Hürth, 21.04.04 Der Bürgermeister gez. Bockler Walther Bockler	OFFENLEGUNGSBESCHLUSS Der Planungsausschuss der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 04.11.02 die Offenlegung dieses Planes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen. Hürth, 21.04.04 Der Bürgermeister gez. Bockler Walther Bockler	HINWEISE - Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dargestellte Einzelheiten sind unverbindlich. - Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung. Bearbeitet: - Mall Gezeichnet: - Siegmann Der Aufstellung liegen folgende Gesetzfassungen zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 55)