

Gemarkung : Hermülheim Flur : 007  
KARTENGRUNDLAGE  
Ausfertigung

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
Allgemeine Wohngebiete 0,6 Grundflächenzahl OK 71,00 m NHN Höhe der Oberkante baulicher Anlagen über Normalhöhen Null (m NHN)  
Mischgebiete 0,2 Geschossflächenzahl

BAUWEISE, -LINIEN, -GRENZEN  
Baugrenzen offene Bauweise geschlossene Bauweise

VERKEHRSLÄCHEN, GRÜNFLÄCHEN UND SONSTIGE FLÄCHEN  
Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinien, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Öffentliche Parkfläche, Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung, Stellplätze, Carports, Tiefgaragen, Müllsammelplätze, Grünflächen, öffentlich, Spielplätze, Grünanlage (Quartiersplatz)

SONSTIGE PLANZEICHEN  
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Nutzung, Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmpolizeibereich (LPB) III bis V von öffentlichen Verkehrsflächen (nachrichtlich))

<b>PLANGRUNDLAGE</b> Die Plangrundlage basiert auf einem Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem vom Dez. 2013. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsmessungen von Dez. 2013 (z. B. Gebäude). Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.	<b>BESCHLUSS FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT</b> Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 10.12.2013 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen. Hürth, 02.12.2014 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. U. Ludemann Dipl.-Ing. Ludemann Vermessungsleiter	<b>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b> Der Entwurf vom 25.11.2014 hat entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hürth in der Zeit vom 14.01.2015 bis einschlt. 17.02.2015 öffentlich ausliegen. Hürth, 24.02.2015 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. Stry Dipl.-Ing. Stry Lfd. Stadtbauinspektor
Hürth, Dez. 2013 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. U. Ludemann	<b>ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG / BEHÖRDENBETEILIGUNG</b> Der Vorentwurf hat entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Planung und Umwelt der Stadt Hürth in der Zeit vom 24.01.2014 bis einschlt. 25.02.2014 zur öffentlichen Unterrichtung ausliegen. Die Bürgeranhörung fand am 29.01.2014 statt. Die Beteiligung der Behörden fand mit Schreiben vom 15.01. bis zum 25.02.2014 statt.	<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> Der BPL ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Hürth am 5.05.2015 als Satzung beschlossen worden. Der Begründung zum BPL vom 31.03.2015 ist zugestimmt worden. Hürth, 11.05.2015 Lfd. Stadtbauinspektor
Hürth, Dez. 2013 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. U. Ludemann	<b>KATASTERNACHWEIS</b> Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein. Hürth, 01.12.2014 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. U. Ludemann	<b>BEKANNTMACHUNG</b> Die Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplans sowie Ort und Zeit der Berechtigung gemäß § 10 (3) BauGB ist am 2.06.2015 erfolgt. Damit tritt der Bebauungsplan am 3.06.2015 in Kraft.
Hürth, Dez. 2013 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. U. Ludemann	<b>GEOMETRISCHE FESTLEGUNG</b> Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Hürth, 01.12.2014 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. Stry Dipl.-Ing. Stry Lfd. Stadtbauinspektor	<b>ENTWURFSBEARBEITUNG</b> Der Entwurf vom 25.11.2014 enthält Festsetzungen gemäß § 9 (1) Ziffern 1, 2, 4, 11, 15, 20, 24 BauGB. Die Begründung des Entwurfes datiert vom 25.11.2014. Hürth, 01.12.2014 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. Stry Dipl.-Ing. Stry Lfd. Stadtbauinspektor
Hürth, 02.12.2014 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. U. Ludemann	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 10.12.2013 die Aufstellung dieses Planes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen. Hürth, 02.12.2014 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. U. Ludemann	<b>BESCHLUSS ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b> Bearbeitet: Planungsbüro Dipl.-Ing. Ursula Langeroth, Euskirchen Der Aufstellung gegen folgende Gesetzeszitate zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 619) Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 132) Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 16.12.1990 (BGBl. I S. 295)

**Textliche Festsetzungen**

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

**1.1 Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)**

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) die nachfolgenden, gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen.
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig.

**1.2 Mischgebiet MI (§ 6 Abs. 6 BauNVO)**

1.2.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes die nachfolgenden, gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:

- Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe
- Nr. 7 Tankstellen und
- Nr. 8 Vergnügungstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

nicht zulässig.

1.2.2 In den „Mischgebiet (MI) sind gemäß § 1 (9) BauNVO Einzelhandelnutzungen mit Ladungsräumen, die auf der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes Hürth als nahversorgungs- und zentrenrelevant aufgeführt sind, nicht zulässig. Zulässig sind - unter Berücksichtigung der sonstigen Vorgaben des § 9 BauNVO - lediglich Einzelhandelnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Bei nahversorgungs- und zentrenrelevanten Regalsortimenten darf die Verkaufsfläche nicht mehr als 5 % der Gesamtverkaufsfläche betragen. Die Sortimentsliste ist den textlichen Festsetzungen als Anlage beigefügt.

1.2.3 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Vergnügungstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

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

2.1 Im festgesetzten Mischgebiet MI darf die zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 nach § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden, wenn diese mit einer Erdüberdeckung versehen und begrünt werden (vgl. Punkt 4.1).

2.2 Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO kann die zulässige Geschosflächenzahl in den Mischgebieten (MI) um die Fläche notwendiger Garagen die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer GFZ von 1,75, erhöht werden.

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

Untere Bezugshöhe für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels (NNH) (§ 18 (1) BauNVO). Der obere Bezugspunkt der in der Planzeichnung festgesetzten, maximalen Gebäudehöhe (u. NHH) bildet die Oberkante der Dachhaut. Untergeordnete Gebäude mit Dachaufbauten, Oberkante u. a. werden nicht gemessen, wenn sie weniger als 10 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses ausmachen.

**3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

3.1 In den festgesetzten Mischgebieten (MI) wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Abweichungen von der geschlossenen Bauweise können gemäß BauNVO bei vorhandener Bebauung zugelassen werden.

**4.0 Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten Stellplätze nur innerhalb von Tiefgaragen (TGA) in den für diese Nutzung festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in Kellergeschossen zulässig sind.

4.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird festgesetzt, dass im Gebiet WA 1 oberirdische Stellplätze (St), Garagen (GA) sowie Carports (CP) nur innerhalb der für diese Nutzung festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

4.3 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von maximal 30 m<sup>2</sup> zulässig.

4.4 Standplätze für Müllsammelbehälter, außerhalb der Gebäude sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung MI zulässig.

**5.0 Stadtökologische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 26 BauGB)**

5.1 Nicht überbaute Bereiche von Tiefgaragen sind, mit Ausnahme von Terrassen bzw. Feuerterrassen mit einer Substratstärke von mindestens 0,3 m plus Drainschicht zu überdecken. Die Überdeckung ist gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

5.2 Feuerterrassen, private Wege, private Stellplätze und Zufahrten sind in offenerem Betrag (z.B. Rasengrün, Rasengruflaster, Geoplast) anzulegen.

5.3 Anpflanzen von Straßenbäumen

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind mittelgroße, einheimische Laubbäume nach Auswahl aus der nachfolgenden Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bäume sind in Baumscheiben von mind. 6 m<sup>2</sup> Größe zu pflanzen.

Pflanzenliste 1 (Auswahlliste)

Bäume:	Art	Freihöhe	16/18 cm
Acer campestre	Feldahorn	14/16 cm	16/18 cm
Carinus betulus 'Fastigiat'	Frei- und Gemeine-Hainbuche	14/16 cm	16/18 cm
Quercus Robur 'Fastigata Koster'	Säulen-Eiche	14/16 cm	16/18 cm
Sorbus aucuparia	Eberesche	16/18 cm	16/18 cm

5.4 Begrünung des Spielplatzes

Im Bereich des Spielplatzes sind mind. 6 Bäume nach Auswahl aus der Pflanzenliste 1 und 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. In den Randbereichen sind zusätzliche Heckpflanzungen zulässig.

Pflanzenliste 2 (Auswahlliste)

Bäume:	Art	Freihöhe	16/20 cm
Acer platanoides	Spitzahorn	16/20 cm	16/20 cm
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	16/20 cm	16/20 cm
Platanus x acerifolia	Ahornblättrige Platane	16/20 cm	16/20 cm
Quercus petraea	Traubeneiche	16/20 cm	16/20 cm
Tilia cordata	Winterlinde	16/20 cm	16/20 cm

**5.5 Begrünung des Quartiersplatz**

Im Bereich des Quartiersplatzes sind mind. 4 mittel- bis großkronige Laubbäume nach Auswahl aus den Pflanzenlisten 1 und 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**5.6 Anlage privater Garten- und Freiflächen**

Innerhalb der privaten Wohnbauflächen im Gebiet WA 1 sind pro 300 qm Grundstücksfläche mind. ein mittel- bis großkroniger Laubbau nach Auswahl aus den Pflanzenlisten 1 und 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

**6.1 Passive Schallschutzmaßnahmen**

Die Baugebiete werden in die Lärmpolizeibereiche III bis V eingestuft.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind an den Fassaden von zum dauernden Aufenthalt geeigneten Räumen nach außen abschließende Bauteile dergestalt auszuführen, dass schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109 entsprechend dem Lärmpolizeibereich III bis V gemäß der Tabelle 3 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“ für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche eingehalten werden können.

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß (R<sub>w, res</sub>) gemäß der DIN 4109 für den Lärmpolizeibereich erfüllen.

**Lärmpolizeibereiche gem. DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen**

Lärmpolizeibereich	Raumarten	Außenbauteile in Wohnungen, über nachträgliche Einbauten in bestehende Gebäude, Unverschiebbare und anliches	Büro- und anderes*
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	50	45

\* soweit der erdengrenzende Außenbau aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist.

Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen und sich in einem Lärmpolizeibereich III und höher befinden, sind mit schalldämmenden Lüftungselementen zu versehen, die die Einhaltung der erforderlichen R<sub>w, res</sub> der Gesamtäußenbauteile gewährleisten.

Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 zu führen. Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der exakten Gebädegeometrien im Einzelfall geringere Lärmpolizeibereiche an den Gebäudeseiten vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.



**Hürther Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept Hürth: Übersicht mit Angabe der Nr. des Warenzeichnisses des Statistischen Bundesamtes (WZ 2008)**

Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente	WZ-Nr.	Nicht zentrenrelevante Sortimente
41 742 Karamell	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 743 Bienen- und Honigwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 599 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 752 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 753 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 754 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 755 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 756 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 757 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 758 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 759 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 760 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 761 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 762 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 763 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 764 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 765 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 766 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 767 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 768 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 769 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 770 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 771 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 772 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 773 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 774 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 775 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 776 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 777 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 778 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 779 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 780 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 781 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 782 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 783 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 784 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 785 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 786 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 787 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 788 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 789 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 790 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 791 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 792 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 793 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 794 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 795 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 796 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 797 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 798 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 799 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck
41 800 Fleischwaren	41 52 3	Brot, Backwaren und Gebäck