

# Textliche Festsetzungen

## Bebauungsplan 011b „Kölnstraße-Nord“ in Hürth-Hermülheim

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.0 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 (gemäß § 6 BauNVO)

1.2.1 Gemäß § 1 Abs. 5 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 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

nicht zulässig.

1.2.2 Im Mischgebiet (MI) sind gemäß § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsnutzungen mit Hauptsortimenten, die auf der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes Hürth als nahversorgungs- und zentrenrelevant aufgeführt sind, nicht zulässig. Zulässig sind - unter Berücksichtigung der sonstigen Vorgaben des § 6 BauNVO - lediglich Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Bei nahversorgungs- und zentrenrelevanten Randsortimenten 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 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a 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 zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 nach § 19 Abs. 4 BauNVO über-

schritten werden, wenn diese mit einer Erdüberdeckung versehen und begrünt werden (vgl. Punkt 4.1).

2.2 Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO kann die zulässige Geschossfläche 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)**

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels (NHN). (§ 18 (1) BauNVO). Der obere Bezugspunkt der in der Planzeichnung festgesetzten, maximalen Gebäudehöhe (ü. NHN) bildet die Oberkante der Dachhaut.

Untergeordnete Gebäudeteile wie Dachaufbauten, Oberlichter u.ä. werden nicht gerechnet, wenn sie weniger als 10 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses ausmachen.

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

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 der 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>3</sup> zulässig.

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

### 5.0 **Stadtökologische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

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

5.2 Feuerwehzufahrten, private Wege, private Stellplätze und Zufahrten sind in offenporigem Belag (z.B. Rasengitter, Rasenfugenpflaster, Geoporpflaster) anzulegen.

### 5.3 Anpflanzen von Straßenbäumen

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind mittelkronige, 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:

Acer campestre	Feldahorn	16/18 cm
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche	14/16 cm
Quercus Robur 'Fastigiata Koster'	Säulen-Eiche	14/16 cm
Sorbus aucuparia	Eberesche	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 Heckenpflanzungen zulässig.

Pflanzenliste 2 (Auswahlliste)

Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn	18/20 cm
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	18/20 cm
Platanus x acerifolia	Ahornblättrige Platane	18/20 cm
Quercus petraea	Traubeneiche	18/20 cm
Tilia cordata	Winterlinde	18/20 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<sub>1</sub> ist pro 300 qm Grundstücksfläche mind. ein mittel- bis großkroniger Laubbaum 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 Lärmpegelbereiche 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 Lärmpegelbereich III bis V gemäß der Tabelle 8 "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 ( $R'_{w, res}$ ) gemäß der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich erfüllen.

### Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Raumarten			
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel zur Tageszeit	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches *
	in dB(A)	erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB	
III	61 – 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	50	45

\*soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist.

Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen und sich in einem Lärmpegelbereich III und höher befinden, sind mit schallgedämmten Lüftungselementen zu versehen, die die Einhaltung der erforderlichen  $R'_{w, res}$  der Gesamtaußenbauteile 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 Gebäudegeometrien im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Gebäudeseiten vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

## II Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften - Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

### 1. Dachgestaltung

1.1 In den festgesetzten Mischgebieten sind nur flach geneigte Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung  $< 22^\circ$  sowie Flachdächer zulässig.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung  $< 40^\circ$  sowie Flachdächer zulässig.

### **III Hinweise und Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)**

#### **1. Bodendenkmalschutz**

Der Verlauf der Luxemburger Straße ist durch das häufige Vorkommen archäologischer Fundstellen gekennzeichnet. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW - insbesondere die Anzeigepflicht gem. §§ 15 und 16 DSchG NW - sind bei Bodenbewegungen und Baumaßnahmen zu beachten.

#### **2. Kampfmittelverdacht**

Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet.

Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschieben.

Darüber hinaus wird bei erheblichen mechanischen Belastungen des Bodens (wie beispielsweise Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc.) eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Im gesamten Plangebiet sind bei Auffinden von Bombenblindgängern, Kampfmitteln o.ä. während jeglicher Erd- und Bauarbeiten aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

#### **3. Bergwerksfelder / Grundwasserverhältnisse**

Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass das Plangebiet über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Theodore“, im Eigentum der Rheinische Baustoffwerke GmbH, Bergheim liegt.

Der Bereich des Plangebietes ist zudem von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben – hierbei ist eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Nach Beendigung des Bergbaus ist wiederum ein Grundwasseranstieg zu erwarten.

#### **4. Erschütterungen**

Bei dem Bau von Wohngebäuden in der Nähe zur Gleistrassen haben der Investor bzw. die jeweiligen Bauherren alle geeigneten baulichen Maßnahmen – wie beispielsweise Entkopplung der Bauwerke vom Baugrund, den Einsatz von Dämmstoffen usw. - zu ergreifen, damit die bei der Abwicklung des Stadtbahnbetriebes zwangsläufig entstehenden Geräusch- und Erschütterungsemissionen die geltenden Grenz- und Richtwerte nicht überschreiten.

#### **5. Aktive Schallschutzmaßnahmen (Schienenverkehr)**

Es wird empfohlen entlang östlichen Plangebietsgrenze zur Stadtbahnlinie hin eine ca. 3 m hohe Schallschutzwand zu errichten. Diese kann auch durch an-

dere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung, wie z.B. die Errichtung von Carports mit einer geschlossenen Wand zur Stadtbahnlinie und mit gleicher Gesamthöhe durchgeführt werden.

## **6. Artenschutz**

### **6.1 Bauzeitregelung der Rodung (M 1)**

Rodungsarbeiten für die Reduktion von Gehölz- und Gebüschbeständen innerhalb des Planungsgebietes sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Für den Zeitraum zwischen dem 1. März und 15. August sind keine Rodungen vorzunehmen.

### **6.2 Bauzeitregelung der Abrissarbeiten (M 2)**

Die Abrissarbeiten der Gebäude sollten sich auf die Inaktivitätsphase der Fledermäuse erstrecken, während diese sich in ihren Winterquartieren befinden. Gleichzeitig sollten die Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit der Vögel stattfinden.

Da nicht sicher ausgeschlossen werden kann, dass es sich bei den rückzubauenen Gebäuden innerhalb des Planungsraumes um mögliche Tagesquartiere von Fledermäusen (keine Wochenstuben) handelt, kann so vermieden werden, dass Fledermäuse während ihrer Aktivitätsphase von Frühjahr bis Herbst in den möglicherweise innerhalb der Gebäude vorhandenen Tagesquartiere gestört oder getötet werden.

### **6.3 Sicherung der Zauneidechsenbestände (M 3)**

Zur Vermeidung der Schädigung von Zauneidechsen ist eine Baufeldfreimachung (Entnahme des Oberbodens mit Vegetation) außerhalb der Aktivitätszeit der Zauneidechsen (Ende Oktober bis Ende März) vorzunehmen. Mit Beginn der Aktivitätszeit der Zauneidechsen werden diese aufgrund ungeeigneter Lebensraumstrukturen, den Planungsraum selbstständig verlassen. Im Vorfeld dieser Maßnahme können geringe Flächenanteile im Umfeld der geplanten Maßnahmen so gestaltet oder bewirtschaftet werden (z. B. der Böschungsbereich entlang der Bahnlinie), dass ein Lebensraum für Zauneidechsen entsteht, der derzeit aufgrund des dichten Bewuchses nicht vorhanden ist.

## **7. Bodenverunreinigungen**

7.1 Nach dem Rückbau der oberirdischen Bebauung sind die KW-/EOX-verunreinigten Bodenmaterialien (KW = Kohlenwasserstoffe / EOX= extrahierbare Halogenverbindungen Metalle) unter den Werkshallen unter gutachterlicher Begleitung aufzunehmen und nach erfolgter Deklarationsanalyse ordnungsgemäß zu entsorgen.

7.2 Die humosen Oberböden sollten gesondert abgeschoben und seitlich auf Miete gelegt werden, da die Materialien für einen Wiedereinbau in den künftigen Grünflächen geeignet sind.

7.3 Die Auffüllungen mit sehr geringen Fremd Beimengungen (< 10 Vol. %), wie sie unter der Halle II angetroffen wurden, können vor Ort auch im Bereich zukünftiger unbefestigter Flächen verbleiben.

7.4 Die Auffüllungen, die einen hohen Anteil an Fremd beimengungen aufweisen, können auch vor Ort verbleiben. Im Hinblick auf die zukünftige sensible Nutzung empfiehlt es sich jedoch, diese Materialien nur unter zukünftig versiegelten Flächen wieder einzubauen.

7.5 In künftigen Hausgärten sollte dafür Sorge getragen werden, dass zur Herstellung der durchwurzelbaren Schicht bis zu 0,6 m Tiefe unbelasteter Boden (deutlich unter den Prüfwerten für Wohngebiete gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) bei Einsatz von Material vom Standort bzw. unter den Vorsorgewerten bei externer Anlieferung von Bodenmaterialien) mit nur unbedeutenden Fremdanteilen zum Einsatz kommt.

## **8. Geplante Wasserschutzzone**

Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone IIIA. Es gelten die gleichen Bestimmungen wie in einer festgesetzten Wasserschutzzone (z.B. ist der Einbau von Recyclingmaterial unter wasserdurchlässigen Bedingungen wie Pflasterdecken unzulässig).

## **9. DIN-Vorschriften**

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“, die den textlichen Festsetzungen Nr. I 3. zugrunde liegen, können während der Dienststunden im Amt für Planung, Vermessung und Umwelt, Friedrich-Ebert-Str. 40, 50354 Hürth, eingesehen werden.

## **IV Rechtliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
- Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. 2000, S. 256)

Vorgenannte Vorschriften und Gesetze gelten jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.

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

WZ-Nr.	Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente	WZ-Nr.	Nicht zentrenrelevante Sortimente
47.74.0	Arzneimittel	47.52.3	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
47.78.3	Bastel- und Geschenkartikel	47.52.3	Bauelemente, Baustoffe
47.59.9	Beleuchtungskörper, Lampen	47.52.1	Beschläge, Eisenwaren
47.71.0	Bekleidung aller Art	47.52.3	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
47.76.1	(Schnitt-)Blumen	47.41.0	Büromaschinen (ohne Computer)
47.78.3	Briefmarken	47.52.3	Erde, Torf
47.61.0	Bücher	47.64.1	Fahrräder und Zubehör
47.64.2	Campingartikel	k. A.	Motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
47.42.0/	Computer und	47.52.3	Farben, Lacke
47.41.0	Kommunikationselektronik	47.52.3	Fliesen
47.75.0	Drogeriewaren	47.52.3	Gartenhäuser, -geräte
47.54.0	Elektroklein- und -großgeräte	47.52.3	Herde/ Öfen
47.78.2	Foto, Video	47.52.3	Holz
47.53.0	Gardinen und Zubehör	47.52.3	Installationsmaterial
47.59.2	Glas, Porzellan, Keramik	k. A.	Kinderwagen, -sitze
47.59.9	Haushaltswaren/ Bestecke	47.59.1	Küchen (inkl. Einbaugeräte)
47.51.0	Haus-, Heimtextilien, Stoffe	47.59.1	Möbel (inkl. Büromöbel)
47.75.0	Kosmetika und Parfümerieartikel	47.76.1	Pflanzen und -gefäße
47.78.3	Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen	47.52.3	Rollläden und Markisen
47.51.0	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	47.52.3	Werkzeuge
47.72.2/	Leder- und Kürschnerwaren		
47.71.0			
47.59.3	Musikalien		
47.54.0	Nähmaschinen		
47.11.1	Nahrungs- und Genussmittel		
47.78.1	Optik und Akustik		
47.62.2	Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf		
47.29.0	Reformwaren		
47.74.0	Sanitätswaren		
47.72.1	Schuhe und Zubehör		
47.65.0	Spielwaren		
47.64.2	Sportartikel einschl. Sportgeräte		
47.63.0	Tonträger		
47.77.0	Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren		
47.43.0	Unterhaltungselektronik u Zubehör		
k. A.	Waffen, Jagdbedarf		
47.62.1	Zeitungen/ Zeitschriften		
47.76.2	Zooartikel		