

-geänderte Bestandteile sind gelb unterlegt-

## **Bebauungsplan 014/015 "Am Alten Bahnhof" Textliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
  - 1.1 Kerngebiet - MK (gemäß § 7 BauNVO)
    - 1.1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Vergnügungsstätten (§ 7 (2) Ziff. 2) sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 (2) Ziff. 5) nur ausnahmsweise zulässig.
    - 1.1.2 In den Baugebieten MK 1 und MK 4 sind sonstige Wohnungen gemäß § 7 (2) Ziff. 7 ab dem ersten Obergeschoß allgemein zulässig.
  - 1.2 Mischgebiet - MI (gemäß § 6 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 (2) Ziff. 6, 7 und 8) nicht Bestandteil des BPL und daher nicht zulässig.  
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Vergnügungsstätten als Ausnahme (§ 6 (3) BauNVO) nicht Bestandteil des BPL und daher nicht zulässig.
  - 1.3 Allgemeines Wohngebiet - WA (gemäß § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen als Ausnahme (§ 4 (3) Ziff. 1, 4 und 5) nicht Bestandteil des BPL und daher nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
  - 2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

Gemäß § 19 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß im Baugebiet MK 3 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze und ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig ist.
  - 2.2 Geschoßflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO) und MI 5

Im Baugebiet MI 1 ist eine Überschreitung der zulässigen Geschoßfläche im Umfang der Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt sind, gemäß § 21 a) (5) BauNVO zulässig. Die zulässige Überschreitung ist auf max. 50 % der Flächen notwendiger Garagen unter der Geländeoberfläche beschränkt.
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
  - 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

In den Teilen der Baugebiete für die gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise (b) festgesetzt ist, sind Einzelhäuser ohne Beschränkung der Gebäudelänge zulässig.
  - 3.2 Baulinien (§ 23 (1) BauNVO)

Gebäude dürfen gemäß § 23 (2) BauNVO ausnahmsweise von der Baulinie vor- oder zurücktreten, wenn die Abweichung nicht mehr als 1 m auf höchstens 25 % der Baulinienlänge beträgt.
  - 3.3 Baugrenzen (§ 23 (1) BauNVO)

Gebäude dürfen gemäß § 23 (3) BauNVO ausnahmsweise die Baugrenze überschreiten, wenn die Überschreitung nicht mehr als 1 m auf höchstens 50 % der Baugrenzenlänge beträgt.
  - 3.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

In den Baugebieten MI und WA sind außerhalb der überbaubaren Flächen Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO nur zulässig, wenn sie nicht mehr als 5 % der Fläche des Baugrundstückes ausmachen (§ 23 (5) BauNVO).  
Im Baugebiet WA sind auf den straßenseitig gelegenen nicht überbaubaren Flächen (Vorgärten) Nebenanlagen nicht zulässig.
4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.3 Im Baugebiet MI 5 sind Stellplätze nur zulässig innerhalb der überbaubaren Fläche, der für Stellplätze festgesetzten Flächen sowie unterhalb der Geländeoberfläche in Tiefgaragen.

- 2 -

#### 4.1 In den Teilen der Baugebiete

WA 1, MI 1, MI 2, MI 5 und MK 4

sind Stellplätze und Garagen nur zulässig:

- innerhalb der Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze),
- innerhalb der überbaubaren Flächen im Kellergeschoß.

(§ 12 (6) BauNVO)

#### 4.2. In den Teilen der Baugebiete

WA 2 und MK 1

sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO) sowie innerhalb der für Tiefgaragen, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) festgesetzten Flächen.

#### 5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "F" ist als Fußgängerbereich festgesetzt.

#### 6. Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die mit "G" gekennzeichneten Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen sind im Erdgeschoß mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Höhe der lichten Überbauung muß mind. 2,75 m betragen.

#### 7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für die zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche III und V (Bonnstraße, Luxemburger Straße und Hans-Böckler-Straße) sind die Werte der Tabelle 8 der DIN 4109 für Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen durch passive Schallschutzmaßnahmen nachzuweisen. Dementsprechend beträgt das erforderliche Schalldämmmaß bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen

- für den Lärmpegelbereich III 35 dB,
- für den Lärmpegelbereich V 45 dB.

Bei Büroräumen

- für den Lärmpegelbereich V 40 dB.

#### 8. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

##### 8.1 Auf Baugrundstücken sind je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 1 Laubbaum der Pflanzliste A und 3 Sträucher der Pflanzliste B zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB).

##### Pflanzliste A

Acer Campestre	(Feldahorn)
Alnus Clutinoso	(Schwarzerle)
Carpinus Betulus	(Hainbuche)
Fagus Sylvatica	(Rotbuche)
Fraxinus Excelsior	(Esche)
Malus Sylvestris	(Wildapfel)
Prunus Avium	(Vogelkirsche)
Prunus Padus	(Traubenkirsche)
Pyrus Communis	(Wildbirne)
Quercus Petraea	(Traubeneiche)
Quercus Robur	(Stieleiche)
Salix Alba	(Silberweide)
Sorbus Aucuparia	(Eberesche)
Tilia Cordata	(Winterlinde)
Ulmus Carpinifolia	(Feldulme)
Ulmus Laevis	(Flatterulme)

### Pflanzliste B

Cornus Mas	(Gewöhnlicher Hartriegel)
Cornus Sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus Avellana	(Haselnuß)
Crataegus Monogyna	(Weißdorn)
Euonymus Europaea	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum Vulgare	(Liguster)
Lonicera Xylosteum	(Heckenkirsche)
Prunus Spinosa	(Schlehe)
Phagnus Frangula	(Faulbaum)
Rosa Canina	(Hundsrose)
Rubus Fruticosus	(Brombeere)
Salix Caprea	(Salweide)
Salix Triandra	(Mandelweide)
Salix Viminalis	(Korbweide)
Salix Purpurea	(Purpurweide)
Viburnum Lantana	(Gewöhnlicher Schneeball)
Viburnum Opulus	(Wasserschneeball)

- 8.2 Unterirdische Garagen sowie Dächer bis zu einer Neigung von 5° der eingeschossigen Gebäudeteile sind mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,35 m zu versehen und flächendeckend zu bepflanzen. Befestigte Fußwege, Terrassen u. ä. sind ausnahmsweise zulässig.
- 8.3 Auf Flächen für Stellplätze ist die Anordnung der Stellplätze derart vorzunehmen, daß je 5 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste A zu pflanzen ist, für den eine Pflanzscheibe von mind. 10 m<sup>2</sup> freizuhalten ist. Die Bäume auf Stellplatzflächen sind auf die Anpflanzungen gemäß 9.1 anzurechnen.
- 8.4 Nicht angebaute Seitenwände von Garagen sowie Carports (überdachte Stellplätze) sind mit Rankgewächsen zu begrünen.
- 8.5 Die festgesetzten Anpflanzungen sowie zur Erhaltung festgesetzte Flächen und Einzelbäume (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB) sind dauerhaft zu erhalten.
9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu versehen. Zufahrten und Fahrgassen sind hiervon ausgenommen.
- Im Baugebiet WA sind auf den nicht überbaubaren Flächen befestigte Flächen (Fußwege, Freisitze u. ä.) nur zulässig, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen versehen sind. Ausgenommen hiervon sind die Flächen über unterirdischen Garagen.
10. Hinweise
- 10.1 Entsprechend der zeichnerischen Darstellung verläuft die Trasse einer römischen Wasserleitung durch das Plangebiet. Ein Teilbereich ist als Bodendenkmal in die Denkmalliste der Stadt Hürth eingetragen. Die Erlaubnispflicht für Maßnahmen gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen ist innerhalb der Trasse und des Schutzstreifens zu beachten.
- Im östlichen Planbereich Einmündung Kölnstraße/Planstraße befindet sich ein römisches Grabfeld.
- Gemäß Denkmalschutzgesetz NW sind bei Bodenbewegungen in beiden Bereichen wissenschaftliche Untersuchungen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege bauvorgreifend vorzusehen.
- 10.2 Die Baugrundstücke innerhalb der im BPL gekennzeichneten Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen notwendig sind, enthalten Verfüllungsmaterial aus Bauschutt. Bei einer Bebauung können im Einzelfall Sondermaßnahmen für die Gründung von Gebäuden erforderlich werden.
- 10.3 Bei einer Bebauung im MK 4 sind vorgreifende Bodenuntersuchungen vorzunehmen, da aufgrund ehemaliger Bahnanlagen ein Verdacht auf Bodenverunreinigungen durch Schwermetalle und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) besteht.
- 10.4 Auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwässer, insbesondere von Dachflächen, sind - vorbehaltlich einer Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde - möglichst in den belebten Untergrund zu versickern.
- 10.5 Für einen Teilbereich des BPL besteht eine örtliche Bauvorschrift gemäß § 81 BauO NW.

### Rechtliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 127)  
Pflanzzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)  
Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419/SGV NW 232)

in den derzeit gültigen Fassungen.