

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Mischgebiet (MI)**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 6 BauNVO)
 - Es sind gemäß § 1 (5) BauNVO folgende nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungststätten
 - Es sind gemäß § 1 (6) BauNVO folgende nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 - Vergnügungststätten
- Maximale Gebäudehöhe (GH max.)**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)
 - Der untere Bezugspunkt der in der Planzeichnung festgesetzten, maximalen Gebäudehöhe bildet die „neue Höhe über Normalnull“ (NHN). Der obere Bezugspunkt der in der Planzeichnung festgesetzten, maximalen Gebäudehöhe bildet die Oberkante der Dachhaut.
 - Die in der Planzeichnung festgesetzte, maximale Gebäudehöhe kann gemäß § 16 (5) BauNVO durch technische Aufbauten um maximal 1,5 Meter überschritten werden. Dabei dürfen max. 15 % der Dachfläche durch technische Aufbauten eingenommen werden.

- Zulässige Geschossfläche**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 21a BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen Geschossfläche ist im Umfang der Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden (Tief- und Kellergaragen), zulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch Gesimse, Dachvorsprünge, o.ä. sowie Vorbauten, wie Erker, Balkone o.ä., ist bis zu einem Maß von 1,0 Meter zulässig, wenn sie keine eigenen Abstandsflächen auslösen.

- Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen**
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
 - Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und dort zulässig, wo in der Planzeichnung eine Umgrenzung von Flächen für Stellplätze festgesetzt ist.
 - Oberirdische Carports und Garagen sind nicht zulässig.
 - Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen und dort zulässig, wo in der Planzeichnung eine Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen festgesetzt ist.

- Grünordnerische Festsetzungen**
(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,35 Meter zu versehen und flächendeckend zu bepflanzen. Befestigte Fußwege, Terrassen u.ä. sind hiervon ausgenommen.
 - Alle Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5 Grad sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind die Bereiche der Dächer, die für technische Aufbauten u.ä. genutzt werden.
 - Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu versehen. Zufahrten und Fahrgassen sind hiervon ausgenommen.
 - Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume im Bereich der Kölnstraße sind als hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Größe der Baumscheiben hat mindestens 6 m² zu betragen. Gegen Anfahren sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

- Pflanzenauswahlliste: Hochstamm, 3 x v., 18-20 cm
- Tilia cordata 'Rancho', Silber-Linde
 - Sorbus thuringica 'Fastigiata', Thüringische Mehlbeere
 - Fraxinus angustifolia 'Raywood', Schmalblättrige Esche

- Mit einem Gehrecht zu belastende Fläche für die Allgemeinheit**
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist im Erdgeschoss mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

- Passiver Schallschutz**
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - Für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen müssen an allen in der Planzeichnung festgesetzten Fassadenabschnitten mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten resultierenden Schalldämmmaße R_{w, res} gemäß der DIN 4109 (Ausgabe 11/1989 einschl. Berichtigung 1 von 08/1992 und Änderung A1 von 01/2001) nachgewiesen werden:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Berberungststätten, Unterrichtsäume u.ä.	Büroräume u.ä.
III	61 – 65	40	35	30
IV	66 – 70	45	40	35

erforderliches Schalldämmmaß R_{w, res} (resultierend) des Außenbauteils in dB

- An allen in der Planzeichnung festgesetzten Fassadenabschnitten im Lärmpegelbereich IV sind Schlafräume zur lärmabgewandten Seite anzuordnen oder mit fensterunabhängigen Lüftungsanlagen zu versehen. Das notwendige, resultierende Schalldämmmaß darf durch diese Lüftungsanlagen nicht negativ beeinflusst werden.

B. Hinweise

- Einsicht in technische Regelwerke**

Die technischen Regelwerke können bei der Stadtverwaltung Hürth, Amt für Planung, Vermessung und Umwelt eingesehen werden.
- Kampfmittelbeseitigung**

Das Plangebiet befindet sich in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Es werden geophysikalische Untersuchungen empfohlen. Aufschüttungen aus der Zeit nach 1945 sollen bei Baubeginn auf das Geländeneau von 1945 abgeschoben werden. Eine Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelräumdienst ist erforderlich. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- Gebäudeteile über 20 m Höhe**

Die Wehrbereichsverwaltung West weist darauf hin, dass Gebäudeteile wie z.B. Antennenanlagen, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, aus Gründen der militärischen Flugsicherung mit ihr abzustimmen sind. Dies betrifft auch Anlagen, für die gemäß BauO NW keine Baugenehmigungspflicht besteht.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.

014a

„Wohn- und Bürohaus Hans-Böckler-Str. / Kölnstr.“

Gemarkung : Hermülheim

Flur : 7

KARTENGRUNDLAGE

Flurgrenze Im Kataster Mischgebiete mit Geschossflächenberechnung Wunschgebiete

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

MI	Mischgebiete	0,6	Grundflächenzahl	III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
		1,2	Geschossflächenzahl	GHmax	maximale Gebäudehöhe in NHN

BAUWEISE, -LINIEN, -GRENZEN

Baugrenzen geschlossene Bauweise

VERKEHRSFLÄCHEN, GRÜNFLÄCHEN UND SONSTIGE FLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinien
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 Fläche für Stellplätze / Tiefgaragen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Lärmpegelbereich III / IV Erhalten von Bäumen
 Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit FD Flachdach
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Anpflanzen von Bäumen

<p>PLANGRUNDLAGE Die Plangrundlage basiert auf einem Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem vom August 2011. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z.B. Gebäude). Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand. Hürth, 11.08.2011 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. U.Ludemann Dipl.-Ing. Ludemann Vermessungsdrän</p>	<p>BESCHLUSS FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 05.04.2011 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 1 (1) BauGB beschlossen. Hürth, 12.08.2011 Der Bürgermeister Walther Boecker</p>	<p>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Dieser Plan hat entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Planung und Umwelt der Stadt Hürth in der Zeit vom 04.10.2011 bis einschli. 04.11.2011 öffentlich ausliegen. Hürth, 11.11.2011 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Franzen Dipl.-Ing. Franzen Technischer Beigeordneter</p>
<p>KATASTERNACHWEIS Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein. Hürth, 11.08.2011 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. U.Ludemann Dipl.-Ing. Ludemann Vermessungsdrän</p>	<p>ÖFFENTLICHE UNTERRICHTUNG / BÜRGERANHÖRUNG Dieser Plan hat entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Planung und Umwelt der Stadt Hürth in der Zeit vom 06.06.2011 bis einschli. 06.07.2011, zur öffentlichen Unterrichtung, ausliegen. Die Bürgeranhörung fand am 16.06.2011 statt. Hürth, 12.08.2011 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Franzen Dipl.-Ing. Franzen Technischer Beigeordneter</p>	<p>SATZUNGSBESCHLUSS Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Hürth am 29.12.2011 als Sitzung beschlossen worden. Hürth, 03.01.2012 Der Bürgermeister Walther Boecker</p>
<p>GEOMETRISCHE FESTLEGUNG Es wird beschränkt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Hürth, 11.08.2011 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. Bauer Dipl.-Ing. Bauer</p>	<p>ENTWURFSBEARBEITUNG Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäß § 9 (1) Ziffern 1, 2, 4, 11, 20, 21, 24 und 25 BauGB. Hürth, 11.08.2011 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. Bauer Dipl.-Ing. Bauer</p>	<p>BEKANNTMACHUNG Die Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Berechtigung gemäß § 10 (3) BauGB ist am 18.01.2012 erfolgt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Hürth, 18.01.2012 Der Bürgermeister Walther Boecker</p>
<p>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 9.11.2010 § 2 (1) BauGB beschlossen. Hürth, 12.08.2011 Der Bürgermeister Walther Boecker</p>	<p>BESCHLUSS ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 13.09.2011 die öffentliche Auslegung dieses Planes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Hürth, 20.09.2011 Der Bürgermeister Walther Boecker</p>	<p>Der Aufstellung liegen folgende Gesetzesfassungen zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1599) BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) Planzonenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 36), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1599)</p>

Maßstab 1:500