

STADT HÜRTH
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 014a,
„WOHN- UND BÜROHAUS HANS- BÖCKLER- STRASSE/ KÖLNSTRASSE“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Mischgebiet (MI)

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 6 BauNVO)

1.1 Es sind gemäß § 1 (5) BauNVO folgende nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.2 Es sind gemäß § 1 (6) BauNVO folgende nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten

2. Maximale Gebäudehöhe (GH max.)

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

2.1 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.

2.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte, maximale Gebäudehöhe kann gemäß § 16 (6) BauNVO durch technische Aufbauten um maximal 1,5 Meter überschritten werden. Dabei dürfen max. 15 % der Dachfläche durch technische Aufbauten eingenommen werden.

3. 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.

4. 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.

5. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

5.1 Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und dort zulässig, wo in der Planzeichnung eine Umgrenzung von Flächen für Stellplätze festgesetzt ist.

5.2 Oberirdische Carports und Garagen sind nicht zulässig.

5.3 Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen und dort zulässig, wo in der Planzeichnung eine Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen festgesetzt ist.

6. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

6.1 Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,35 Meter zu versehen und flächendeckend zu bepflanzen. Befestigte Fußwege, Terrassen u.ä. sind hiervon ausgenommen.

6.2 Alle Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 5 Grad sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind die Bereiche der Dächer, die für technische Aufbauten u.ä. genutzt werden.

6.3 Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu versehen. Zufahrten und Fahrgassen sind hiervon ausgenommen.

6.4 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 thuringiaca 'Fastigiata', Thüringische Mehlbeere
- Fraxinus angustifolia 'Raywood', Schmalblättrige Esche

7. 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.

8. Passiver Schallschutz

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

8.1 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 Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
		erforderliches Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ (resultierend) des Außenbauteils in dB		
III	61 – 65	40	35	30
IV	66 – 70	45	40	35

8.2 An allen in der Planzeichnung festgesetzten Fassadenabschnitte 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

1. Einsicht in technische Regelwerke

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

2. 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 Geländeniveau 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.

3. 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.