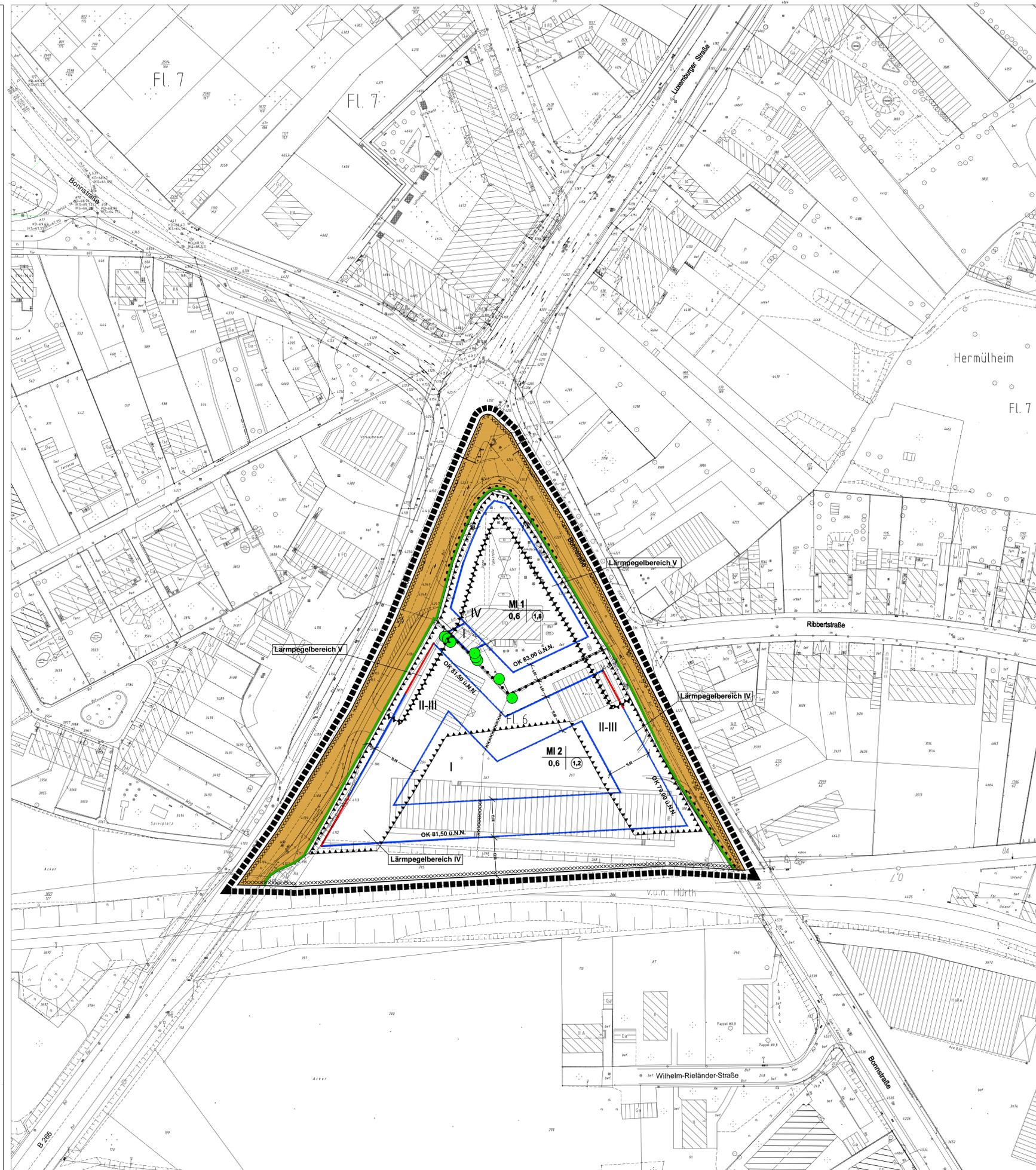


**Bebauungsplan (BPL) 015a
"Hermülheim-Süd"
in Hürth-Hermülheim**

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- Mischgebiet MI (gemäß § 8 BauNVO) -
- 1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO allgemein zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des BPL und damit nicht zulässig.
- 1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO (ausnahmsweise zulässig gemäß § 6 (3) BauNVO) nicht Bestandteil des BPL und damit nicht zulässig.
- 1.3 Gemäß § 1 (8) BauNVO sind Lagerbetriebe, Lagerplätze und unbebaute Verkaufsplätze - als sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig gemäß § 6 (2) Nr. 4 BauNVO - nur als Ausnahme zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels (N.N.). (§ 19 (1) BauNVO)
Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Höhenlage der Gebäudeoberkante festgesetzt. Die Gebäudeoberkante definiert sich:
- bei Flachdächern durch den oberen Abschluss der Außenwand unabhängig vom Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut
- bei Pultdächern durch den oberen Abschluss der höchsten Wand unabhängig vom Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut
- 2.2 Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)
Im Baugebiet MI 1 wird gemäß § 21 (5) BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Geschosflächenzahl an die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht wird.
3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- 3.1 Bauflächen (§ 23 (2) BauNVO)
Ein Vor- oder Zurücktreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Treppenhäusern, Erkern, Wintergärten, Fassadengliederungen, Erkerböden und Schälben ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Abweichung von der Baulinie nicht mehr als 2,50 m auf einer Länge von max. 10 m beträgt.
- 3.2 Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)
Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Treppenhäusern, Erkern, Wintergärten, Fassadengliederungen, Erkerböden und Schälben ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Abweichung von der Baugrenze nicht mehr als 2,50 m auf einer Länge von max. 10 m beträgt.
4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Stellplätze und Garagen sowie Tiefgaragen unter der Geländeoberfläche sind allgemein zulässig.
5. Flächen für Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Im gesamten Plangebiet sind mindestens die Werte der Tabelle 8 der DIN 4109 für Anforderungen der Luftschalldämmung von Außenbauteilen nachzuweisen. Hier beträgt das erforderliche Schalldämmmaß bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen mindestens 35 db und bei Büroräumen 30 db.
Für die zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche V und IV sind die höheren Werte der Tabelle 8 der DIN 4109 für Anforderungen der Luftschalldämmung von Außenbauteilen nachzuweisen. Hier beträgt das erforderliche Schalldämmmaß:
- bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Lärmpegelbereich V 45 db
im Lärmpegelbereich IV 40 db
- bei Büroräumen im Lärmpegelbereich V 45 db
im Lärmpegelbereich IV 35 db
Wenn für einzelne Fassaden innerhalb der Lärmpegelbereiche nachgewiesen wird, dass - z.B. bedingt durch die Gebäudestellung - ein niedriger Lärmpegelbereich zu erwarten ist, können ausnahmsweise weniger umfangreiche Maßnahmen zur Schalldämmung gemäß DIN 4109 zugelassen werden.
Wenn für einzelne Fassaden innerhalb der Lärmpegelbereiche nachgewiesen wird, dass - z.B. bedingt durch die Gebäudestellung - der zu erwartende Lärmpegel unter den schalltechnischen Orientierungswerten für Mischgebiete des Baulinien-Nr. 1 zur DIN 18005 (50 db(A)/Nachts 50 db(A)) bleibt, ist ausnahmsweise ein Verzicht auf Maßnahmen zur Schalldämmung gemäß DIN 4109 zulässig.
6. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- 6.1 Auf Baugrundstücken sind je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein heimischer, mittel- oder hochstämmiger Laubbau (Mindeststammumfang 15 cm) sowie 2 heimische Sträucher (mind. 3 Triebe, Höhe mind. 60 cm) zu pflanzen. Baumpflanzungen gemäß 6.2 der textlichen Festsetzungen sind anzurechnen.
- 6.2 Auf Flächen für Stellplätze sind die Stellplätze so anzuordnen, dass je 5 angelegte Stellplätze ein heimischer, mittel- oder hochstämmiger Laubbau (Mindeststammumfang 15 cm) zu pflanzen ist.
- 6.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten, zwischen Verkehrsflächen und überbaubaren Flächen gelegenen, nicht überbaubaren Flächen sind mindestens zu 50 v. H. flächendeckend zu bepflanzen.
- 6.4 Zur Erhaltung festgesetzte Einzelbäume sind dauerhaft und unverändert zu erhalten.
7. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauNVO)
- 7.1 Äußere Gestaltung von Gebäuden: Dachformen und -neigung (§ 86 (1) Nr. 1 BauNVO)
Als Dachformen für Gebäude und Nebenanlagen sind nur Flachdächer und Pultdächer mit einer Neigung von max. 15 Grad zulässig.
- 7.2 Äußere Gestaltung von Werbeanlagen (§ 86 (1) Nr. 1 BauNVO)
Werbeanlagen sind im MI 1 und MI 2 nur bis zu einer max. Größe von 1 x 2 m zulässig. Ausgenommen sind Werbeanlagen an der Stelle der Leistung, die auch in einem größeren Format zulässig sind.
8. Hinweise
- 8.1 Besondere bauliche Maßnahmen
- 8.1.1 Wie in der Planzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB entsprechend gekennzeichnet, enthalten die Böden im Plangebiet humose Bodenschichten. Bei einer Bebauung sind ggf. besondere bauliche Maßnahmen - insbesondere im Gründungsbereich - erforderlich. Die Inhalte der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrunds" und der DIN 18195 "Bauwerkabdichtungen" sind zu beachten.
- 8.1.2 Durch den Güterverkehr und den geplanten Stadtbahnbetrieb auf der südlich des Plangebiets gelegenen Bahntrasse der Hürth- und Güterverkehr Köln AG gehen Erschütterungsrisikoprüfung und elektromagnetische Felder aus. Bei einer Bebauung sind ggf. geeignete bauliche Maßnahmen zum Schutz der Bauwerke zu prüfen.
- 8.2 Bodenverunreinigungen
Aufgrund der Nutzung des Plangebiets durch Tankstellen und Kfz-Betriebe sind Bodenverunreinigungen durch Kohlenwasserstoffe und Schwemmetalle nicht auszuschließen. Durch die vorhandene großflächige Verfestigung und die weniger sensible gewerbliche Nutzung gehen von den Grundstücken zu keine akuten Gefährdungen aus. Bei baulichen Maßnahmen, die in die Geländeoberfläche eingreifen, muss allerdings eine Begleitung der Arbeiten durch einen Fachgutachter oder die zuständige Fachbehörde erfolgen. Bei verunreinigten Böden ist ggf. eine gesonderte Behandlung des Ausbaus erforderlich.
- 8.3 Beseitigung von Niederschlagswasser
Da die Grundstücke im Plangebiet bereits vor dem 01.01.1996 bebaut, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen waren, besteht keine Pflicht zur ordnungsgemäßen Verankerung von Niederschlagswasser gemäß § 51a Landeswassergesetz. Eine Verankerung vor Ort wird empfohlen, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass eine ausreichende Bodendurchlässigkeit gewährleistet ist und dass durch event. Bodenverunreinigungen keine Gefährdung des Grundwassers besteht.
- 8.4 Fernwärmeversorgung
Für das Plangebiet ist die Versorgung mit Fernwärme gesichert. Die Stadtwerke Hürth planen einen Anschluss- und Benutzungszwang.
- 8.5 Grundstückszufahrten
Zufahrten von den Baugrundstücken auf die Luxemburger Straße (Bundesstraße 9 295) und Bonnstraße (Landesstraße L 183) sind mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW als Bausträger für die überörtlichen Straßen abzustimmen. An der Luxemburger Straße stimmt der Landesbetrieb Straßenbau NRW mit dem zuständigen Amt für Rechtsabteilung zu.
- 8.6 Umweltschutz
Ein Umweltschutz zur Prüfung der Umweltverträglichkeit des Bebauungsplans gemäß § 2a BauGB ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Der Umweltschutz gibt Auskunft über die mit der Planung ausgehenden Umweltauswirkungen.

- Rechtliche Grundlagen:**
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141)
 - Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 127)
 - Planzonenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
 - Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 01.03.2000 (GV NW, S. 256)
 - in den derzeit gültigen Fassungen



STADT HÜRTH

Hermülheim-Süd

Bebauungsplan Nr. **015a**

Gemarkung :	Flur :	M = 1 : 500	Ausfertigung :
KARTENGRUNDLAGE		In Kataster	Nicht in Kataster

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

MI Mischgebiete	0,4	Grundflächenzahl	II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK 83,00 u.N.N.	0,8	Geschosflächenzahl	II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
		Höhe der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß	

BAUWEISE, -LINIEN, -GRENZEN

	Baulinie
	Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN, GRÜNFLÄCHEN UND SONSTIGE FLÄCHEN

	Straßenverkehrsfläche		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Straßenbegrenzungslinie		Erhaltung von Bäumen
			Kennzeichnung: Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind
			Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets		Erhaltung von Bäumen
	Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Nutzung		Kennzeichnung: Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind
	Flächen für Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

PLANGRUNDLAGE Die vorliegende Plangrundlage ist eine Abklärung / Vergrößerung der Katasterkarte. Die Plangrundlage ist entstanden im Jahre 1986 durch Übernahme / Vergrößerung der Katasterkarte. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsmessungen (z.B. Gebäude). Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand. Hürth, 27.06.02 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. Ludemann	BESCHLUSS FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG Der Planungsausschuss der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 05.06.2001 die öffentliche Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen. Hürth, 2.07.02 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. Boden Dipl.-Ing. Boden Technischer Beigeordneter	OFFENLEGUNG Dieser Plan hat entsprechend dem Offenlegungsbeschluss des Planungsausschusses der Stadt Hürth in der Zeit vom 06.03.2002 bis einschlt. 08.04.2002 öffentlich ausliegen. Hürth, 2.07.02 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Boden Dipl.-Ing. Boden Technischer Beigeordneter
KATASTERNACHWEIS Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein. Hürth, 27.06.02 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. Ludemann	ÖFFENTLICHE UNTERRICHTUNG / BÜRGERANHÖRUNG Dieser Plan hat entsprechend dem Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Hürth in der Zeit vom 13.06.2001 bis einschliesslich 13.07.2001 zur öffentlichen Unterrichtung ausliegen. Die Bürgeranhörung fand am 04.07.2001 statt. Hürth, 1.07.02 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Boden Dipl.-Ing. Ludemann Vermessungsrat z.A.	SATZUNGSBESCHLUSS Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Hürth am 28.05.2002 als Satzung beschlossen worden. Hürth, 2.07.02 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. Boden Dipl.-Ing. Boden Technischer Beigeordneter
GEOMETRISCHE FESTLEGUNG Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Hürth, 1.07.02 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. Siry Dipl.-Ing. Siry Stadtbaudirektor	ENTWURFSBEARBEITUNG Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäß BauGB § 9 (1) Ziffern 1, 2, 4, 11, 24, 25a, 25b Hürth, 1.07.02 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. Siry Dipl.-Ing. Siry Stadtbaudirektor	BEKANNTMACHUNG Die Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplans sowie Ort und Zeit der Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB ist am 18.06.2002 erfolgt. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft. Hürth, 1.07.02 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. Boden Dipl.-Ing. Boden Technischer Beigeordneter
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Planungsausschuss der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 13.04.1999 die Aufstellung dieses Planes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen. Hürth, 2.07.02 Der Bürgermeister gez. Boecker Walther Boecker	OFFENLEGUNGSBESCHLUSS Der Planungsausschuss der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 19.02.2002 die Offenlegung dieses Planes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Hürth, 2.07.02 Der Bürgermeister gez. Boecker Walther Boecker	BEKANNTMACHUNG Der Aufstellung liegen folgende Gesetzesfassungen zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) Planzonenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) Planzonenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) Planzonenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
		ERNEUTE BEKANNTMACHUNG Die Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplans sowie Ort und Zeit der Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB ist am 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) erfolgt. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft. Hürth, 2.07.02 Der Bürgermeister Walther Boecker