

# **Bebauungsplan (BPL) 015a “Hermülheim-Süd” in Hürth-Hermülheim**

## **Textliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
  - Mischgebiet MI (gemäß § 6 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 (9) 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.). (§ 18 (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 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Im Baugebiet MI 1 wird gemäß § 21 (5) BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländefläche hergestellt werden, erhöht wird.
3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)
  - 3.1 Baulinien (§ 23 (2) BauNVO)

Ein Vor- oder Zurücktreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Treppenhäusern, Erkern, Wintergärten, Fassadengliederungen, Einsprünge und Schlitzfenster 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, Einsprünge und Schlitzen 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 durch passive Schallschutzmaßnahmen gemäß Lärmpegelbereich III nachzuweisen. Dementsprechend 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  | 40 db |
|                                       | im Lärmpegelbereich IV | 35 db |

Wenn für einzelne Fassaden innerhalb der Lärmpegelbereiche nachgewiesen wird, dass - z.B. bedingt durch die Gebäudestellung - ein niedrigerer 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 Beiblatts Nr.1 zur DIN 18005 (tags 60 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer, mittel- oder hochstämmiger Laubbaum (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 angefangene Stellplätze ein heimischer, mittel- oder hochstämmiger Laubbaum (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 unversehrt zu erhalten

## 7 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9(4) BauGB i.V. mit § 86 BauONW)

7.1 Äußere Gestaltung von Gebäuden: Dachformen und -neigung (§ 86 (1) Nr.1 BauO NW)

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 BauO NW)

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 "Bauwerksabdichtungen" sind zu beachten.

8.1.2 Durch den Güterverkehr und den geplanten Stadtbahnbetrieb auf der südlich des Plangebiets gelegenen Bahntrasse der Häfen- und Güterverkehr Köln AG gehen Erschütterungsemissionen 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 Schwermetalle nicht auszuschließen. Durch die vorhandene großflächige Versiegelung und die weniger sensible gewerbliche Nutzung gehen von den Grundstücken zz. keine akute 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 Aushubs 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 ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 51a Landeswassergesetz. Eine Versickerung vor Ort wird empfohlen, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass eine ausreichende Bodendurchlässigkeit gewährleistet ist und dass durch evtl. 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 B 265) und Bonnstraße (Landesstraße L 183) sind mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW als Baulastträger für die überörtlichen Straßen abzustimmen. An der Luxemburger Straße stimmt der Landesbetrieb Straßenbau einer Ein- und Ausfahrt ausschließlich für Rechtsabbieger zu.

#### 8.6 Bodendenkmalschutz

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

#### 8.7 Umweltbericht

Ein Umweltbericht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit des Bebauungsplans gemäß § 2a BauGB ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Der Umweltbericht gibt Auskunft über die von 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)
  - Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
  - Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV NW, S. 256)
- in den derzeit gültigen Fassungen