

Bebauungsplan 027c "Theresienhöhe"
im Stadtteil Alt-Hürth

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA (gemäß § 4 BauNVO)
1.2 Kerngebiet - MK (gemäß § 7 BauNVO)
Sonstige Wohnungen gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO sind ab dem 2. Vollgeschoss allgemein zulässig.
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Vergänglichkeiten - allgemein zulässig gemäß § 7 (2) Nr. 2 BauNVO - im Bebauungsplan nur als Ausnahme zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
2.1 Grundflächenzahl (gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
Gemäß § 19 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass im Teil des Baugebiets WA 1 eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu 80 % der Baugrundstücke zulässig ist.
2.2 Geschossflächenzahl (gemäß § 20 BauNVO)
Im Teil des Baugebiets WA 1 wird gemäß § 21 (5) BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Geschossflächenzahl um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht wird. Zulässig ist im WA 1 eine Erhöhung der Geschossflächenzahl um das 0,3-fache des Baugrundstücks.
2.3 Höhenbaulicher Anlagen (gemäß § 18 BauNVO)
Untere Baugrenze für die Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels (MNH) § 18 (1) BauNVO. Obere Baugrenze für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der baulichen Anlagen. Bei Flach- und Pultdächern ist die Oberkante ist bestimmt durch den oberen Abschluss der Außenwand des abgetragenen Mauerwerks oder der höchsten Wand, unabhängig vom Schrägmaß der Wand mit der Dachhaut. Bei Satteldächern entspricht die Oberkante der Firsthöhe. Untereingesenkte Gebäudeteile wie Dachaufbauten, Oberkante u.ä. werden nicht gerechnet, wenn sie weniger als 10 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses ausmachen.
- Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
3.1 In den Teilen der Baugebiete WA 3 wird in der abweichenden Bauweise " festgesetzt, dass nur Doppelhäuser oder Hausgruppen bis zu einer Länge von 37,50 m zulässig sind.
- Nebenanlagen § 14 BauNVO**
4.1 In den Teilen der Baugebiete Baugebiet WA 1 - 3 sind Gartenhäuser, Gartenläden, Geräte-räume und vergleichbare umbaubare Räume außerhalb der überbauten Flächen allgemein nicht zulässig. Die genannten Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn eine Grundfläche von max. 3 x 3 m je Baugrundstück nicht überschritten wird (§ 23 (5) BauNVO).
- Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB**
5.1 Im Baugebiet MK und im WA 1 sind Stellplätze nur zulässig:
- innerhalb der Gebäude in den Kellergeschossen, im MK als Ausnahme auch in anderen Geschossen
- außerhalb der Gebäude nur in Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche oder auf den für Stellplätze, Carports oder Garagen festgesetzten Flächen.
5.2 In den Teilen der Baugebiete WA 3 sind Stellplätze, Carports oder Garagen nur zulässig:
- innerhalb der für Stellplätze, Carports oder Garagen festgesetzten Flächen
- innerhalb der überbauten Flächen.
5.3 Im Teil des Baugebiets WA 4 sind Stellplätze, Carports und Garagen allgemein zulässig.
5.4 Auf Flächen für Garagen sind jeweils auch Carports oder offene Stellplätze zulässig. Auf Flächen für Carports sind auch offene Stellplätze zulässig.
5.5 Vor Garagen, Carports und Stellplätzen innerhalb der überbauten Flächen ist im Bereich der Zufahrt ein Abstand von mind. 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Diese Zufahrt kann auch als Stellplatz genutzt werden.
5.6 Für die Garagen auf der Fläche für Garagen entlang der Zieselsmanstraße (WA 3) ist keine direkte Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Auf der festgesetzten Fläche sind max. 9 Garagen zulässig. Es dürfen nicht mehr als 2 Garagen aneinandergebaut werden.
- Flächen für Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
6.1 Im Baugebiet MK werden die der Straße Theresienhöhe zugewandten Fassaden bis zu einer Tiefe von 20 m gerechnet von niedrigen Stand der Geländeoberfläche in den Luftschallschutz eingestuft. Es sind die Werte der Tabelle 6 der DIN 4109 für Anforderungen der Luftschallschutz von Außenlärm durch rasch abwechselnd verändernde Lärmereignisse, dementsprechend beträgt das erforderliche Schalldämmmaß bei Aufenthaltsräumen von Wohngruppen 40 dB und bei Bürosräumen 30 dB.
6.2 Die schallschutztechnische Lärmschutzmaßnahme muss mit Rank- oder Kletterpflanzen besetzt, auf befestigten Elementen verankert oder so dicht umgittert werden, dass sie in die planarische entlang der Krautstraße integriert ist. Ihre Höhe wird mit 1,10 m festgesetzt. Untere Baugrenze ist die Oberkante der Rank- oder Kletterpflanzen.
7. **Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 23 BauGB**
7.1 Auf den öffentlichen Grünflächen sind an Fuß der Bepflanzung mind. 12 Ahornbäume (Acer, 3er-Verpflanzung mit Drahtbollen, 18 - 20 cm Stamm) zu pflanzen.
7.2 Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind mind. 5 heimische, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.
7.3 Auf der bereits vorhandenen Verkehrsfläche der Zieselsmanstraße sind mind. 4 heimische, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.
7.4 Auf den neu zu errichtenden Verkehrsflächen sind mind. 10 heimische, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.
7.5 Die Dächer von eingeschossigen Gebäuden und Garagen sind mit einer Einbaudeckung im Mindestmaß 5 cm zu versehen und flächendeckend zu bepflanzen. Lichtkuppeln, Lichtkuppeln und lichtdurchlässige Einbauten sind zulässig.
7.6 Die Dächer von Tiefgaragen sind mit einer Einbaudeckung von mindestens 20 cm zu versehen und flächendeckend zu bepflanzen, davon mind. 30 % der Fläche mit Geh- und Radwegen, wenn diese sind die Flächen, für die Geh- und Fahrbahne festgesetzt sind, Zufahrten, Zuwegungen, Terrassen u.ä.
8. **Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84) BauGB i.V.m. § 86 BauNVO**
8.1 Dachformen und -neigung § 86 (1) Nr. 1 BauNVO
Im Baugebiet MK sind als Dachformen für Gebäude nur Flachdächer mit einer Neigung von 0 - 5 Grad zulässig. Dächer mit einer größeren Neigung sind nur ausnahmsweise zulässig.
In Teilen der Baugebiete WA 1 - 3 sind als Dachformen für Gebäude nur Dächer mit einer Neigung von mind. 40 Grad zulässig.
8.2 Dachneigungen § 86 (1) Nr. 1 BauNVO
In den Teilen der Baugebiete WA 1 - 3 sind Dachneigungen bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 15 Grad nur in den Fallfällen der "RAL-Strate 'Schneeburau' bis 'schwarz' oder 'grau' bis 'schwarz' zulässig. Andere Fallfälle sind nur als Ausnahme zulässig.
8.3 Gestaltung von Staffelschüssen § 86 (1) Nr. 1 BauNVO
Staffelschüsse dürfen an bis zu drei Stellen bündig auf dem Aufkommen der darunterliegenden Vollgeschosse auftreten. Das Staffelschuss muss mindestens auf einer Gebäudekante zurücktreten. Die Fassade des Staffelschusses muss sich von der darunterliegenden Hauptfassade gestuft abheben. Die Geschossfläche des Staffelschusses darf nicht mehr als 25 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.
8.4 Bepflanzung der Vorgärten § 86 (1) Nr. 4 BauNVO
Im Baugebiet WA sind Vorgärten zu mind. 50 % ihres Flächenumfangs dauerhaft zu bepflanzen. Vorgärten sind die nicht überbauten Flächen auf der Traufseite mit der geringsten Tiefe. Als Vorgärten gelten auch die zwischenliegend angeordneten Verkehrsflächen im WA 3 an der Zieselsmanstraße, die zu 100 % ihres Flächenumfangs zu begrünen sind.
8.5 Einfriedigungen § 86 (1) Nr. 4 BauNVO
Im Baugebiet WA sind Einfriedigungen in den Vorgärten nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
9. **Hinweise**
9.1 Gebäudetechnik
Falls durch Gebäudetechnik wie Antennen oder andere technische Anlagen auf Dächern eine größere Höhe als 20 m über dem Gelände oder über der Verkehrsfläche erreicht wird, ist aus Gründen der Flugsicherheit eine Abstimmung mit der Verkehrsbehörde West, 40410 Düsseldorf erforderlich.
9.2 Kamuffierung
Den Kamuffierungsmitteln liegen Hinweise auf die Vorhandensein von Kamuffierungsmitteln oder Bodenuntersuchungen vor. Auch wenn Bodenuntersuchungen diesen Verdacht nicht bestätigen, sind diese Hinweise im Auftrag der Bodenuntersuchung im Auftrag der Kamuffierungsmittelhersteller unverzüglich einzustellen und umgehend die nächste Polizeidienststelle über die Kamuffierungsmittelhersteller und die Bezirksregierung Köln zu benachrichtigen.
9.3 Bodenuntersuchung
Im Bereich der Kamuffierungsmittelhersteller in unmittelbarer Nähe des Baugebiets eine risikoreiche Wasserleitung vermutet, so dass archäologische Funde nicht auszuschließen sind. Die Bestimmungen der Bundesarchäologienorm (BAON) vom 18.12.1999 (BGBl. I S. 50) und 16 DstG NW - sind bei Bodenuntersuchungen und Baumaßnahmen zu beachten.
9.4 Baugrunderkundung
Im Baugebiet wurde im 19. Jahrhundert Bergbau betrieben. Es bedarf für die Teile der Baugebiete MK und WA 1 der Ermittlung, dass sich aus dieser Zeit noch Hohlräume im Boden befinden. Bohrungen und geotechnische Verfahren haben diesen Verdacht nicht bestätigt. Trotzdem wird empfohlen, bei Gebäudegründungen an den Lastverwehungen Sondierungen abzufragen. Flächengründungen sind vor der Gründung auf zeitliche Einwirkung der Trümpfe zu gehen. Nach dem Abstreifen des Oberbodens sind eine genaue Geländeaufnahme und ggf. lokale Durchschnitte im Bereich von vermuteten Schichten empfohlen.
9.5 Bodenunterkennung
Wegen der Lage des Baugebiets im Randbereich des Tagebaus Theresia und wegen vorhan der Bodenuntersuchungen wurde eine Bodenunterkennung durchgeführt. Dabei wurden keine Verfestigungsmaßnahmen festgelegt. Wegen eines nicht ermittelten PAK-Gehaltes (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) sollte der Bodenabbau aus dem Baugebiet MK in Abhängigkeit mit der Untere Wasserbehörde im Bereich von vermuteten Schichten empfohlen werden.
9.6 Beseitigung des Niederschlagswassers
Gemäß § 51a Landeswassergesetz besteht eine Pflicht zur ordnungsgemäßen Abwasserabgabe, sofern die öffentlichen und trageigenen Bedingungen eine entsprechende Niederschlagswasserabgabe auf Dauer ermöglichen (Rundbrief des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 10.05.1999). Für den Geltungsbereich des Bp 027c hat ein Bodengutachten ergeben, dass die Durchlässigkeit des Bodens für eine ordnungsgemäße Abgabe im Falle einer Absenkung im Rahmen der Bedingungen für eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserabgabe nicht gegeben. Die bewegte Topographie und die bergbauliche Vergangenheit des Geländes sind für die Vermeidung von Schäden an Grundwasser im Baugebiet bereits erschlossen und somit keine Verfestigungsmaßnahmen bestehen, so dass Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation geleitet werden.
9.7 Ausleihmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft
Durch den Bp wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Da dieser Eingriff im Baugebiet nicht ausgeglichen werden kann, wird eine Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Fläche im Stadtteil Alt-Hürth durchzuführen, so dass eine vollständige Kompensation möglich wird. Die Durchführung und Zuordnung der Maßnahmen wird über detaillierte Verträge abgeklärt.
9.8 Erschließungsvertrag, Städtebaulicher Vertrag
Die Erschließung der Baugebiete soll über einen Erschließungsvertrag einem Entwickler übertragen werden. In Städtebaulichen Verträgen sollen weitere Bestandteile der Planerstellung abgeklärt werden:
- Kostenerstattung für die Maßnahmen in Zusammenhang mit dem Eingriff in Natur und Landschaft
- die Umsetzung der im Bp festgesetzten Flächen für Gar-, Fahr- und Leitungsrechte für den Fall, dass die Bepflanzung im Baugebiet MK später erfolgt als im Baugebiet WA, Schulungsmitteln für die Wohnbauten im WA 1.
Rechtsgrundlagen:
Baugrunderkundung (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der vom 20.07.2004 gültigen Fassung.
Baugrunderkundung (BauNVO) vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 127).
Flächeneingriff (BauNVO) vom 18.12.1999 (BGBl. I S. 50).
Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauNVO) vom 07.03.1999 (GV NW, S. 216) in der derzeit gültigen Fassung.



STADT HÜRTH
Theresienhöhe
Bebauungsplan Nr. **027c**

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

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

MK Kerngebiete	0,4	Grundflächenzahl		Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
WA Allgemeine Wohngebiete	0,8	Geschossflächenzahl		
	OK 83,00	Höhe der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter NHN		

BAUWEISE, -LINIEN, -GRENZEN

B Baugrenzen	g geschlossene Bauweise	Δ abweichende Bauweise: Doppelhäuser oder Hausgruppen bis 37,50 m Länge
H Hausgruppen	E Einzel- und Doppelhäuser	

VERKEHRSFLÄCHEN, GRÜNFLÄCHEN UND SONSTIGE FLÄCHEN

S Straßenverkehrsflächen	G Gehweg (nachrichtlich)
S Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	- - - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
P öffentliche Parkflächen	6 öffentliche Grünflächen
S Straßenbegrenzungslinien	z Zweckbestimmung: Schutzpflanzung

SONSTIGE PLANZEICHEN

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	□ Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen:
□ Flächen für:	GFL Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
Ga Garagen	GL Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
Cp Carports	b mind. 5,00 m Mindestmaß für die Breite von Baugrundstücken
St Stellplätze	— Stellung baulicher Anlagen
● Anpflanzen von Bäumen	— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
— Lärmschutzwände	

PLANGRUNDLAGE Die vorliegende Plangrundlage ist eine Änderung / Vergrößerung der Katasterkarte. Die Plangrundlage ist entstanden im Jahre 1989 durch Urannahme / vereinfachte Neukartierung. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Engpassvermessungen (z.B. Gebäude). Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand. Hürth, 21.02.2005 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. Ludemann Dipl.-Ing. Ludemann Vermessungsrat	BESCHLUSS FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG Der Planungsausschuss der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 10.12.2003 die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen. Hürth, 24.02.2005 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. Boecker Walter Boecker	OFFENLEGUNG Dieser Plan hat entsprechend dem Offenlegungsbeschluss des Planungsausschusses der Stadt Hürth in der Zeit vom 24.02.2005 bis einschlt. 24.03.2005 öffentlich ausliegen. Hürth, 21.04.2005 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. Franzen Dipl.-Ing. Franzen Technischer Beigeordneter
KATASTERNACHWEIS Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein. Hürth, 21.02.2005 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. Ludemann Dipl.-Ing. Ludemann Vermessungsrat	ÖFFENTLICHE UNTERRICHTUNG / BÜRGERANHÖRUNG Dieser Plan hat entsprechend dem Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Hürth in der Zeit vom 07.01. bis einschließlich 06.02.2004 zur öffentlichen Unterrichtung ausliegen. Die Bürgeranhörung fand am 15.01.2004 statt. Hürth, 24.02.2005 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. Franzen Dipl.-Ing. Franzen Technischer Beigeordneter	SATZUNGSBESCHLUSS Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Hürth am 05.07.2005 als Satzung beschlossen worden. Hürth, 6.07.05 Der Bürgermeister gez. Boecker Walter Boecker
GEOMETRISCHE FESTLEGGUNG Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Hürth, 23.02.2005 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. Bauer Dipl.-Ing. Bauer	ENTWURFSBEREITUNG Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäß BauGB § 9 (1) Ziffern 1.2,3,4,11,15,21,24 und 25a Hürth, 15.04.2005 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. Bauer Dipl.-Ing. Bauer	BEKANNTMACHUNG Die Bekanntmachung über den Beschluss des Bauausschusses sowie Ort und Zeit der Berechtigung gemäß § 10 (3) BauGB ist am 10.08.05 erfolgt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Hürth, 16.08.05 Der Bürgermeister gez. Boecker Walter Boecker
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Planungsausschuss der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 31.01.2002 die Aufhebung dieses Planes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Hürth, 24.02.05 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. Bauer Walter Boecker	OFFENLEGUNGSBESCHLUSS Der Planungsausschuss der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 31.01.2002 die Aufhebung dieses Planes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Hürth, 24.02.05 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. Bauer Walter Boecker	HINWEISE - innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dargestellte Einzelheiten sind unverbindlich. - Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung. Bearbeitet: Moll Gezeichnet: Moll