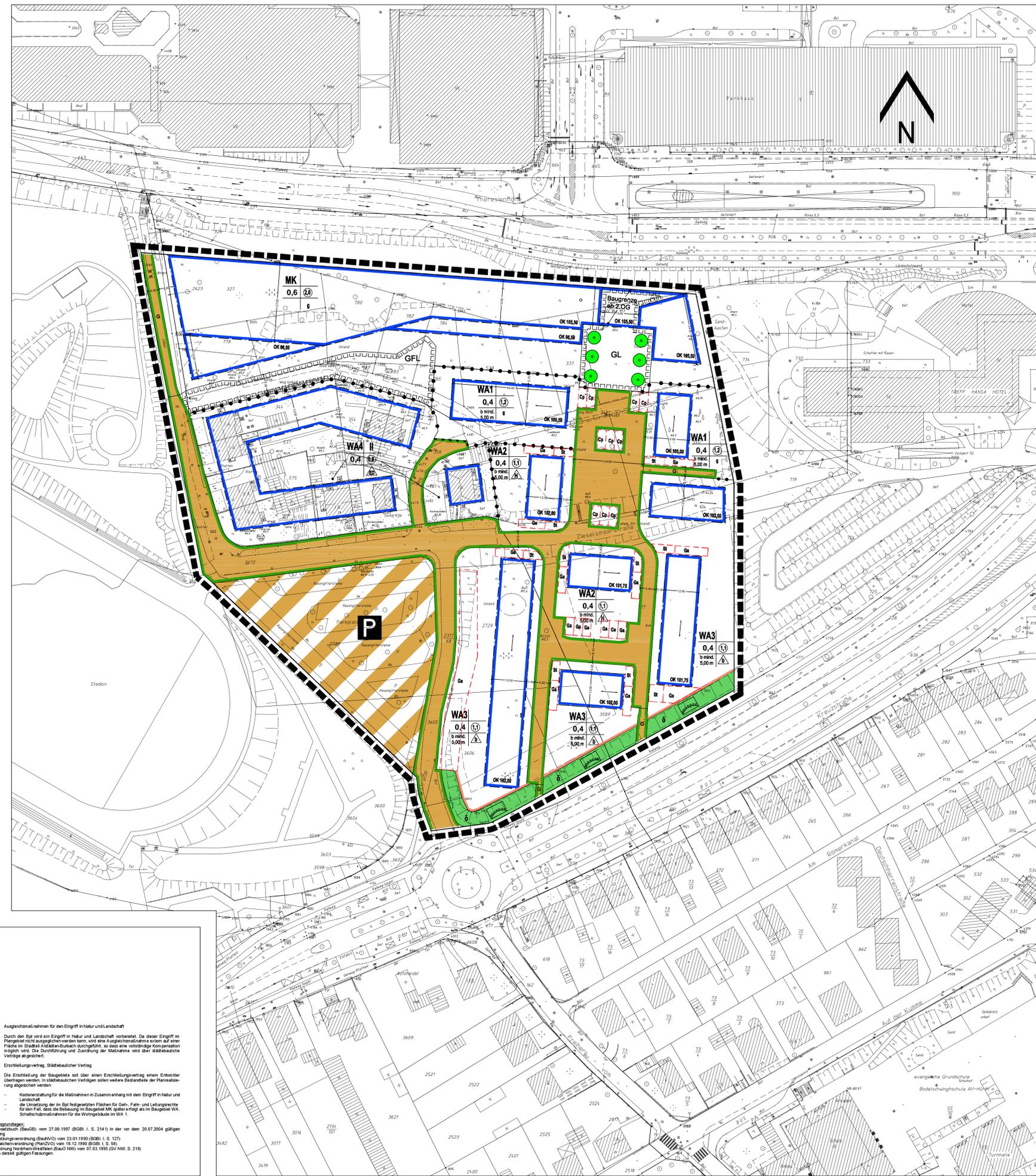


**Bebauungsplan 027c "Theresienhöhe"**  
im Stadtteil Al-Hürth

**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 Vergänglichkeitsflächen - allgemein zulässig gemäß § 7 (2) Nr. 2 BauNVO - im Bebauungsplan nur als Ausnahme zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**  
Gemäß § 19 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass im Teil des Baugebiets WA 1 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu 80 % der Baugrundstücke zulässig ist.
- Geschossflächenzahl (gemäß § 20 BauNVO)**  
Im Teil des Baugebiets WA 1 wird gemäß § 21 (5) BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Gänge, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht wird. Zulässig ist im WA 1 eine Erhöhung der Geschossfläche um das 0,3-fache des Baugrundstücks.
- Höhebaulicher 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 obersten 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)**  
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)**  
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 überbaubaren 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 überbaubaren 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 wechselnde Schalleinwirkungen nachzubestimmen. Entsprechend beträgt das erforderliche Schalldämmmaß bei Aufenthaltsräumen von Wohngruppen 40 dB und bei Bürosräumen 30 dB.  
6.2 Die zeichnerisch festgesetzte Lärmschutzwand muss mit Rank- oder Kletterpflanzen bepflanzt, auf befestigten Elementen verkleidet oder so dicht umplanzt werden, dass sie in der planarischen Entlang der Krautstraße integriert ist. Ihre Höhe wird mit 1,10 m festgesetzt. Untere Baugrenze ist die Bösungsoberkante.
- Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)**  
7.1 Auf den öffentlichen Grünflächen sind an Fuß der Bösung mind. 12 Ahornbäume (Acer, 3x verpflanzt mit Dornbüchsen, 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 Flächenbedeckend 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 sind die Flächen, für die Geh- und Fahrfahrten festgesetzt sind, Zufahrten, Zuwegungen, Terrassen u.ä.
- 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 NAL "Strata "Kornelbaum" bis "schwarz" oder "grün" bis "schwarz" zulässig. Andere Fallfälle sind nur als Ausnahme zulässig.  
8.3 Gestaltung von Staffelschossen (§ 86 (1) Nr. 1 BauNVO)  
Staffelschossen dürfen an bis zu drei Stellen bündig auf den Außenwänden der darunterliegenden Vollgeschosse auftreten. Das Staffelschoss muss mindestens auf einer Gebäudekante zurücktreten. Die Fassade des Staffelschosses muss sich von der darunterliegenden Hauptfassade gestuft abheben. Die Geschossfläche des Staffelschosses 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 überbaubaren 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.
- Hinweise**  
9.1 Gebäudeteile  
Falls durch Gebäudeteile 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 Kamuffiert  
Den Kaufmitteldokumentation liegen Hinweise auf den Vorhandensein von Kamuffiert oder Bodenänderungen vor. Auch wenn Bodenuntersuchungen diesen Verdacht nicht bestätigen, sind diese Hinweise im Hinblick auf die Bodenuntersuchungen im Rahmen der Kaufmitteldokumentation unverzüglich anzugeben und umgehend die nächste Polizeidienststelle mit der Kaufmitteldokumentation und der Beschreibung der zu bezeichnenden Stellen zu benachrichtigen.  
9.3 Bodenuntersuchung  
Im Bereich der Kaufmitteldokumentation ist unmittelbarer Nähe des Baugebiets eine räumliche Wasserleitung vermutet, so dass archäologische Funde nicht auszuschließen sind. Die Bestimmungen der Bestimmungen der Bodenschutzverordnung (BodSchV) gemäß § 19 und 16 BodSchV - sind bei Bodenuntersuchungen und Bäumeinbauten 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 Sonderbohrungen abzurufen. Flächengründungen sind vor der Gründung auf zeitliche Einwirkungen 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 Bodenverunreinigungen  
Wegen der Lage des Baugebiets im Randbereich des Tagebaus Theresia und wegen der Nähe der Bepflanzungen wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Dabei wurden keine Verunreinigungen festgestellt. Wegen eines leicht erhöhten PAK-Gehaltes (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) sollte der Bodenabbau aus dem Baugebiet MK in Abhängigkeit mit der Unteren Wasserbehörde im Bereich von vermuteten Schichten empfohlen werden.  
9.6 Beseitigung des Niederschlagswassers  
Gemäß § 51a Landeswassergesetz besteht eine Pflicht zur ordentlichen Abwasserbeseitigung, sofern die örtlichen und zugrundeliegenden Bedingungen eine räumliche Niederschlagswasserbeseitigung auf Dauer ermöglichen (Rundstau des Niederschlags durch Umwälzung, Raumordnung und Landschaft von 10.05.1990). Für den Geltungsbereich des Bp 027c hat ein Bodengutachten ergeben, dass die Durchlässigkeit des Bodens für eine ordentliche Versickerung im Tabernakelbereich im Rahmen der Bedingungen für eine ordentliche Niederschlagswasserbeseitigung nicht gegeben. Die bewegte Topographie und die bergbauliche Vergangenheit des Geländes sind für die Versickerung. Da jedoch der Grundzustand des Baugebiets bereits erschlossen ist und somit keine Versickerungspflicht besteht, soll die Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation geleitet werden.  
9.7 Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft  
Durch den Bp wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Da dieser Eingriff im Plangebiet nicht ausgeglichen werden kann, wird eine Ausgleichsmaßnahme auf einer Fläche im Stadtteil Al-Hürth einzuhalten durchzuführen, so dass eine vollständige Kompensation möglich wird. Die Durchführung und Zuordnung der Maßnahmen wird über die üblichen 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, Schulmischzonen für die Wohngebäude im WA 1
- Familienversorgung**  
Das Plangebiet wird an die Familienversorgung der Stadtwerke Hürth angeschlossen. Es besteht ein Anschluss und Benutzungsvertrag.



**STADT HÜRTH**  
**Theresienhöhe**  
027c

Gemarkung: Flur: M = 1:500 Ausfertigung:

KARTENGRUNDLAGE		In Kataster	Nicht in Kataster	In Kataster	Nicht in Kataster
Weg	Weg	Weg	Weg	Weg	Weg
Flächen	Flächen	Flächen	Flächen	Flächen	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**

Baugrenzen	Geschlossene Bauweise	abweichende Bauweise: Doppelhäuser oder Hausgruppen bis 37,50 m Länge
Hausgruppen	Einzel- und Doppelhäuser	

**VERKEHRSFLÄCHEN, GRÜNFLÄCHEN UND SONSTIGE FLÄCHEN**

Strassenverkehrsflächen	G	Gehweg (nachrichtlich)
Strassenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
öffentliche Parkflächen	P	öffentliche Grünflächen
Strassenbegrenzungslinien		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	
Lärmschutzwände	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

<b>PLANGRUNDLAGE</b> Die vorliegende Plangrundlage ist eine Änderung / Vergrößerung der Katasterkarte. Die Plangrundlage ist entstanden im Jahre 1989 durch Übernahme / Vereinfachung der Katasterkarte. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Engpassmessungen (z.B. Gebäude). Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.	<b>BESCHLUSS FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG</b> Der Planungsausschuss der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 10.12.2003 die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen. Hürth, 21.04.2005 Der Bürgermeister gez. Boecker Walter Boecker Im Auftrage	<b>OFFENLEGUNG</b> 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 gez. Franzen Dipl.-Ing. Franzen Technischer Beigeordneter
Hürth, 21.02.2005 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. Ludemann Dipl.-Ing. Ludemann Vermessungsgrätin	<b>ÖFFENTLICHE UNTERRICHTUNG / BÜRGERANHÖRUNG</b> 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, 21.02.2005 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. Ludemann Dipl.-Ing. Ludemann Vermessungsgrätin	<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> 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
<b>KATASTERNACHWEIS</b> Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein. Hürth, 21.02.2005 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. Ludemann Dipl.-Ing. Ludemann Vermessungsgrätin	<b>BEKANNTMACHUNG</b> 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	<b>HINWEISE</b> - innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dargestellte Einzelheiten sind unverbindlich. - Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung. Bearbeitet: Moll Gezeichnet: Moll
<b>GEOMETRISCHE FESTLEGGUNG</b> 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	<b>ENTWURFSBEREITUNG</b> 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	
<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> Der Planungsausschuss der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 31.01.2002 die Aufhebung dieses Planes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Hürth, 21.02.05 Der Bürgermeister gez. Boecker Walter Boecker	<b>OFFENLEGUNGSBESCHLUSS</b> Der Planungsausschuss der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 31.01.2002 die Aufhebung dieses Planes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Hürth, 21.02.05 Der Bürgermeister gez. Boecker Walter Boecker	<b>Der Aufstellung liegen folgende Gesetzgebungen zugrunde:</b> Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.09.1987 (BGBl. I S.2141) Baugesetzerordnung (BauZO) vom 13.01.1990 (BGBl. I S.132) Planerischer Verordnungsverordnung (PlanVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.156)

Rechtsgrundlagen:  
Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.09.1987 (BGBl. I S. 2141) in der vom 20.07.2004 gültigen Fassung  
Baugesetzerordnung (BauZO) vom 13.01.1990 (BGBl. I S. 127)  
Planerischer Verordnungsverordnung (PlanVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 156)  
Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 216) in der derzeit gültigen Fassung.