

Bebauungsplan 027c "Theresienhöhe" im Stadtteil Alt-Hürth

Textliche Festsetzungen

1 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 Vergnügungsstätten - allgemein zulässig gemäß § 7 (2) Nr.2 BauNVO - im Bebauungsplan nur als Ausnahme zulässig.

2 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 Grundfläche durch Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu 80 v.H. des Baugrundstücks zulässig ist.

2.2 Geschossflächenzahl (gemäß § 20 BauNVO)

Im Teil des Baugebiets WA 1 wird gemäß § 21 (5) BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländefläche hergestellt werden, erhöht wird. Zulässig ist im WA 1 eine Erhöhung der Geschossfläche um das 0,3-fache des Baugrundstücks.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 18 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels (NHN). (§ 18 (1) BauNVO). Oberer Bezugspunkt 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 Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks an der höchsten Wand, unabhängig vom Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Bei Satteldächern entspricht die Oberkante der Firsthöhe. Untergeordnete Gebäudeteile wie Dachaufbauten, Oberlichte u.ä. werden nicht gerechnet, wenn sie weniger als 10 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses ausmachen.

3 Bauweise (§ 9 (1) Nr.2) BauGB

In den Teilen der Baugebiete WA 3 wird in der abweichenden Bauweise "b" festgesetzt, dass nur Doppelhäuser oder Hausgruppen bis zu einer Länge von 37,50 m zulässig sind.

4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

In den Teilen der Baugebiete Baugebiet WA 1 - 3 sind Gartenhäuser, Gartenlauben, Geräteräume und vergleichbare umbaute Räume außerhalb der überbaubaren 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)

5 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 2 und 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 zur öffentliche Verkehrsfläche einzuhalten. Diese Zufahrt kann auch als Stellplatz genutzt werden.
- 5.6 Für die Garagen auf der Fläche für Garagen entlang der Zieselsmaarstraße (WA 3) ist keine direkte Zufahrt von der öffentliche Verkehrsfläche zulässig. Auf der festgesetzten Fläche sind max. 8 Garagen zulässig. Es dürfen nicht mehr als 2 Garagen aneinandergesetzt werden.

6 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 vom nördlichen Rand der Baugrenze) in den Lärmpegelbereich IV eingestuft. Es sind die Werte der Tabelle 8 der DIN 4109 für Anforderungen der Luftschalldämmung von Außenbauteilen durch passive Schallschutzmaßnahmen nachzuweisen. Dementsprechend beträgt das erforderliche Schalldämmmaß bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen 40 dB und bei Büroräumen 35 dB.
- 6.2 Die zeichnerisch festgesetzte Lärmschutzwand muss mit Rank- oder Kletterpflanzen begrünt, aus bepflanzten Elementen erstellt oder so dicht umpflanzt werden, dass sie in die Pflanzfläche entlang der Kreuzstraße integriert ist. Ihre Höhe wird mit 1,60 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Böschungsoberkante.

7 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr.25 BauGB)

- 7.1 Auf den öffentlichen Grünflächen sind am Fuß der Böschung mind. 12 Ahornbäume (Acer, 3x verpflanzt mit Drahtballen, 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 Zieselsmaarstraße 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 Gebäudeteilen und Garagen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 6 cm zu versehen und flächendeckend zu bepflanzen. Lichtbänder, Lichtkuppeln und technisch notwendige Einrichtungen sind zulässig.
- 7.6 Die Dächer von Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,35 m zu versehen und flächendeckend zu bepflanzen, davon mind. 30 % der Fläche mit Gehölzen. Ausgenommen sind die Flächen, für die Geh- und Fahrrechte festgesetzt sind, Zufahrten, Zuwegungen, Terrassen u.ä.

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

8.1 Dachformen und -neigung (§ 86 (1) Nr.1 BauO NW)

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 des Baugebiets WA 1 - 3 sind als Dachformen für Gebäude nur Dächer mit einer Neigung von max. 40 Grad zulässig.

8.2 Dacheindeckungen (§ 86 (1) Nr.1 BauO NW)

In den Teilen des Baugebiets WA 1 -3 sind Dacheindeckungen bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 15 Grad nur in den Farbtönen der RAL-Skala "dunkelbraun" bis "schwarz" oder "grau" bis "schwarz " zulässig. Andere Farbtöne sind nur als Ausnahme zulässig.

8.3 Gestaltung von Staffelgeschossen (§ 86 (1) Nr.1 BauO NW)

Staffelgeschosse dürfen an bis zu drei Seiten bündig auf den Außenmauern der darunterliegenden Vollgeschosse aufliegen. Das Staffelgeschoss muss mindestens auf einer Gebäudelangseite zurücktreten. Die Fassade des Staffelgeschosses muss sich von der darunterliegenden Hauptfassade gestalterisch abheben. Die Geschossfläche des Staffelgeschosses darf nicht mehr als 2/3 der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.

8.4 Bepflanzung der Vorgärten (§ 86 (1) Nr.4 BauO NW)

Im Baugebiet WA sind Vorgärten zu mind. 50 % ihres Flächenumfangs dauerhaft zu bepflanzen. Vorgärten sind die nicht überbaubaren Flächen auf der Traufseite mit der geringeren Tiefe. Als Vorgärten gelten auch die zwischen Garagen und Verkehrsfläche gelegenen Flächen im WA 3 an der Zieselsmaarstraße, die zu 100 % ihres Flächenumfangs zu begrünen sind.

8.5 Einfriedigungen (§ 86 (1) Nr.5 BauO NW)

Im Baugebiet WA sind Einfriedigungen in den Vorgärten nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

9 Hinweise

9.1 Gebäudehöhen

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 Wehrbereichsverwaltung West, 40410 Düsseldorf erforderlich.

9.2 Kampfmittel

Dem Kampfmittelräumdienst lagen Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Bombenblindgängern vor. Auch wenn Bodenuntersuchungen diesen Verdacht nicht bestätigt haben, wird darauf hingewiesen, dass beim Auffinden von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln Erdarbeiten unverzüglich einzustellen sind und umgehend die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln zu benachrichtigen ist.

9.3 Bodendenkmalschutz

Im Bereich der Kreuzstraße wird in unmittelbarer Nähe des Plangebiets eine römische Wasserleitung vermutet, so dass archäologische Funde nicht auszuschließen sind. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW - insbesondere die Anzeigepflicht gemäß §§ 15 und 16 DschG NW - sind bei Bodenbewegungen und Baumaßnahmen zu beachten.

9.4 Baugrunderkundung

Im Plangebiet wurde im 19. Jahrhundert Bergbau betrieben. Es bestand für die Teile der Baugebiete MK und WA 1 der Verdacht, dass sich aus dieser Zeit noch Hohlräume im Boden sowie ein Abwasserstollen befinden. Bohrungen und geoelektrische Verfahren haben diesen Verdacht nicht bestätigt. Trotzdem wird empfohlen, bei Gebäudegründungen an den Lastschwerpunkten Sondierungen abzuteufen. Flächengründungen sind vor der Gründung auf zahlreichen Einzelstützen der Vorzug zu geben. Nach dem Abschieben des Oberbodens wird eine genaue Geländeaufnahme und ggf. lokale Suchschürfen im Bereich von vermuteten Schächten empfohlen.

9.5 Bodenverunreinigungen

Wegen der Lage des Plangebiets im Randbereich des Tagebaus Theresia und wegen vorhandener Bodenauffüllungen wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Dabei wurden keine Verunreinigungen festgestellt. Wegen eines leicht erhöhten PAK-Gehaltes (polyzyklische, aromatische Kohlenwasserstoffe) sollte der Bodenaushub aus dem Baugebiet MK in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde nur mit einer Oberflächenbefestigung wiedereingebaut werden.

9.5 Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 51a Landeswassergesetz besteht eine Pflicht zur ortsnahen Abwasserbeseitigung, sofern die örtlichen und hydrogeologischen Bedingungen eine entsprechende Niederschlagswasserbeseitigung auf Dauer ermöglichen (Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998). Für den Geltungsbereich des Bpl 027c hat ein Bodengutachten ergeben, dass die Durchlässigkeit des Bodens für eine ortsnahen Versickerung nur in Teilbereichen ausreichend ist. Hiermit sind die Bedingungen für eine ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung nicht gegeben. Die bewegte Topographie und die bergbauliche Vergangenheit des Geländes sind für eine Versickerung ungünstig. Da zudem der Großteil des Plangebiets bereits erschlossen ist und somit keine Versickerungspflicht besteht, soll das Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation geleitet werden.

9.6 Fernwärmeversorgung

Das Plangebiet wird an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Hürth angeschlossen. Es besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang.

9.7. Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft

Durch den Bpl wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Da dieser Eingriff im Plangebiet nicht ausgeglichen werden kann, wird eine Ausgleichsmaßnahme extern auf einer Fläche im Stadtteil Alstädten-Burbach durchgeführt, so dass eine vollständige Kompensation möglich wird. Die Durchführung und Zuordnung der Maßnahme wird über städtebauliche

Verträge abgesichert.

9.8 Erschließungsvertrag, Städtebaulicher Vertrag

Die Erschließung der Baugebiete soll über einen Erschließungsvertrag einem Entwickler übertragen werden. In städtebaulichen Verträgen sollen weitere Bestandteile der Planrealisierung abgesichert werden:

- Kostenerstattung für die Maßnahmen in Zusammenhang mit dem Eingriff in Natur und Landschaft
- die Umsetzung der im Bpl festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- die Errichtung der festgesetzten Lärmschutzwand an der Kreuzstraße
- für den Fall, dass die Bebauung im Baugebiet MK später erfolgt als im Baugebiet WA, Schallschutzmaßnahmen für die Wohngebäude im WA 1.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) in der vor dem 20.07.2004 gültigen Fassung

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 07.03.1995 (GV NW, S. 218)
in den derzeit gültigen Fassungen.