

Textteil des Bebauungsplanes Nr. 035 Hürth-Mitte

1. Nutzung

Die lt. § 3 Abs. 3 BauNVO vom 26. 6. 1962 (BGBl. I S. 429) im reinen Wohngebiet zulässigen Ausnahmen sind ausgeschlossen.

2. Gebäude

2.1 Sockelhöhen

Diese sind durch die im Bebauungsplan innerhalb der Baugrenzen für Wohngebäude ausgewiesenen Erdgeschoßfertigfußbodenhöhen über NN festgelegt.

2.2 Traufhöhen

Die höchstzulässigen Traufhöhen (Abstand von der festgelegten Sockelhöhe bis Oberkante sichtbare Traufkante) betragen bei

| | |
|-------------------------|---------|
| 2-geschossiger Bebauung | 6,00 m |
| 4-geschossiger Bebauung | 12,00 m |
| 6-geschossiger Bebauung | 17,50 m |
| 8-geschossiger Bebauung | 23,00 m |
| 9-geschossiger Bebauung | 25,75 m |

2.3 Außenwände

Putzflächen sind ausgeschlossen. Material, Formate und Farbgebung der äusserlich sichtbaren Fassaden und Fassadenteile (Fenster, Türen, Gesimsbänder, Brüstungselemente, Brüstungen von Loggien und Außengängen, Glasbausteinflächen usw.) werden durch das Bauordnungsamt der Gemeinde Hürth im einzelnen festgelegt. Für die zweigeschossige Reihenhausbebauung wird eine äussere Verblendung in Ziegelmauerwerk vorgeschrieben. Vordächer über Hauseingängen sowie Wind- und Sichtschutzblenden sind in ihrer Farbgebung und Ausführung mit dem Bauordnungsamt der Gemeinde Hürth abzustimmen.

2.4 Reihenbauten

Aneinandergereihte Bauten müssen gleiche Gestalt haben. Es muß sichergestellt sein, daß der Nachbar in gleicher Form anbaut. Einzelheiten bestimmt im Zweifelsfall das Bauordnungsamt der Gemeinde Hürth.

3. Nebengebäude und Nebenanlagen

Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen unzulässig, soweit sie nicht unter Abs. 3.1 und 3.2 näher erläutert sind.

3.1 Die Parzellen der 2-geschossigen Reihenhausbebauung sind durch mindestens 1,70 bis maximal 2,00 m hohe Sichtschutzmauern untereinander und gegen die öffentlichen Verkehrsflächen abzutrennen. Im gesamten Vorgartenbereich (sh. Ausweisung im Bebauungsplan sind Sichtschutzmauern unzulässig. Lage, Dimensionierung, Material und Farbgebung bestimmt im einzelnen das Bauordnungsamt der Gemeinde Hürth.

3.2 Im Bereich der 2-geschossigen Reihenhausbebauung sind äussere Abstellräume entsprechend § 14 BauNVO außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen nur in baulichem Zusammenhang mit den unter Abs. 3.1 genannten Sichtschutzmauern zugelassen. Ihre höchstzulässige Grundfläche beträgt 15,0 qm.

Weitere Einzelheiten, insbesondere die Lage der Abstellräume, bestimmt das Bauordnungsamt der Gemeinde Hürth. Für die Ausführung im einzelnen gilt Abs. 2.3 sinngemäß.

Dachform : Flachdach, Dachneigung bis 5°.

4. Antennen

Einzelantennen für Rundfunk- und Fernsehempfang sind ausgeschlossen. Es ist eine Gemeinschaftsantennenanlage vorzusehen, an die jedes Grundstück anzuschließen ist. Einzelheiten regelt das Bauordnungsamt der Gemeinde Hürth.

5. Garagen

Die Stellplätze für den im Bebauungsplan ausgewiesenen Mehrfamilienwohnblock sind in vertieft liegenden 1-geschossigen Gemeinschaftsgaragen innerhalb der dafür im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrenzen herzustellen. Für die Unterhaltung gilt § 70 BauO NW vom 25. 6. 1962. Die Dachdecke der Tiefgarage ist konstruktiv so auszubilden, daß sie begehbar ist und auf ihr Kinderspielplätze, Rasen- und Pflanzflächen angelegt werden können.

Für den Bereich der 2-geschossigen Reihenhausbebauung sind die erforderlichen Einstellplätze als Sammelgaragen innerhalb der dafür im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen unterzubringen. Die Garagen sind massiv auszuführen. Bei Garagengruppen sind die äusseren Wände in gleichartigem Verblendmauerwerk zu gestalten. Die Vorplätze sind mit Ausnahme der Fahrspur - mit Rasen einzusäen bzw. zu bepflanzen. Zufahrten dürfen nicht durch Tore oder sonstige Hindernisse, die ein direktes Befahren der Grundstücke von der öffentlichen Verkehrsfläche unmöglich machen, abgeschlossen sein. Für die Ausführung kommt Abs. 2.3 zur Anwendung. Die Sammelgaragen werden einschließlich der jeweiligen Zufahrten und Außenanlagen als Gemeinschaftsanlagen ausgewiesen. Für die Unterhaltung gilt § 70 BauO NW vom 25. 6. 1962.

Dachform: Flachdach, Dachneigung bis 5°.

6. Gemeinschaftsanlagen für Müllbehälter

Gemeinschaftsanlagen für Müllbehälter sind innerhalb der dafür im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen herzustellen. Für den ausgewiesenen Mehrfamilien - Wohnblock sind Flächen für Müllbehälter in ausreichender Zahl und Größe nachzuweisen. Für die Unterhaltung gilt § 70 BauO NW vom 25. 6. 1962. Einzelheiten regelt das Bauordnungsamt der Gemeinde Hürth.

7. Heizanlagen

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumaßnahmen sind an die Fernwärmeversorgungsanlage Hürth-Mitte anzuschließen.

8. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig.

9. Vorgärten

Einfriedigungen, gleich welcher Art, sind innerhalb der im Bebauungsplan besonders ausgewiesenen Vorgartenflächen unzulässig. Die Anlage der Vorgartenflächen wird aufgrund der Gestaltungs- und Bepflanzungspläne Nr. 035 Hürth-Mitte geregelt. Hierzu gilt Abs. 10 des vorliegenden Textteiles.

10. Gestaltungs- und Bepflanzungspläne

Das Bauordnungsamt der Gemeinde Hürth bestimmt aufgrund der Gestaltungs- und Bepflanzungspläne Nr. 035 Hürth-Mitte, die als Anlage des Bebauungsplanes beigefügt sind, im Verlaufe des Baugenehmigungsverfahrens weitere Einzelheiten, insbesondere im Hinblick auf die Gestaltung der Außenanlagen (§ 103 BauO NW vom 25. 6. 1962).

11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten dürfen Bäume und tiefwurzelnende Sträucher nicht angepflanzt werden.

Anmerkung:

Anlagen zum Bebauungsplan Nr. 035 Hürth-Mitte

Gestaltungsplan Nr. 035 Hürth-Mitte i. M. 1:500 vom 1.7. 1968
Bepflanzungsplan Nr. 035 Hürth-Mitte i.M. 1:500 vom 1.7. 1968
Straßenausbaupläne der Firma Ing. Büro Brechtefeld, Brühl
i. M. 1:500 vom 31. 1. 1968, Schleife 4 und Planstraße F.