

Stadt Hürth

Am Burgpark

037a

BEBAUUNGSPLAN NR.

Gemarkung : Hermülheim, Flur 2 M = 1 : 500 Ausfertigung

KARTENGRUNDLAGE

Im Kataster: Flurgröße, Flurstücksgrenze
 Nicht im Kataster: Wohnung mit Geschloß und Hausnummer, Wirtschaftsgelände, Öffentliche Gebäude

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA: Allgemeine Wohngebiete
 0,4: Geschloßzahl (als Höchstmaß), Grundflächenzahl (als Höchstmaß)
 II: Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
 TH: Höhe baulicher Anlagen
 OK: Höchstmaß der Oberkante über NN

BAUWEISE, -LINIEN, -GRENZEN

Einzelhäuser zulässig, Hausgruppen zulässig, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
 Baugrenze, Baulinie

VERKEHRSLÄCHEN, GRÜNFLÄCHEN U. SONSTIGE FLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen, Straßbegrenzungsfläche, öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Schutzplanung, Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität

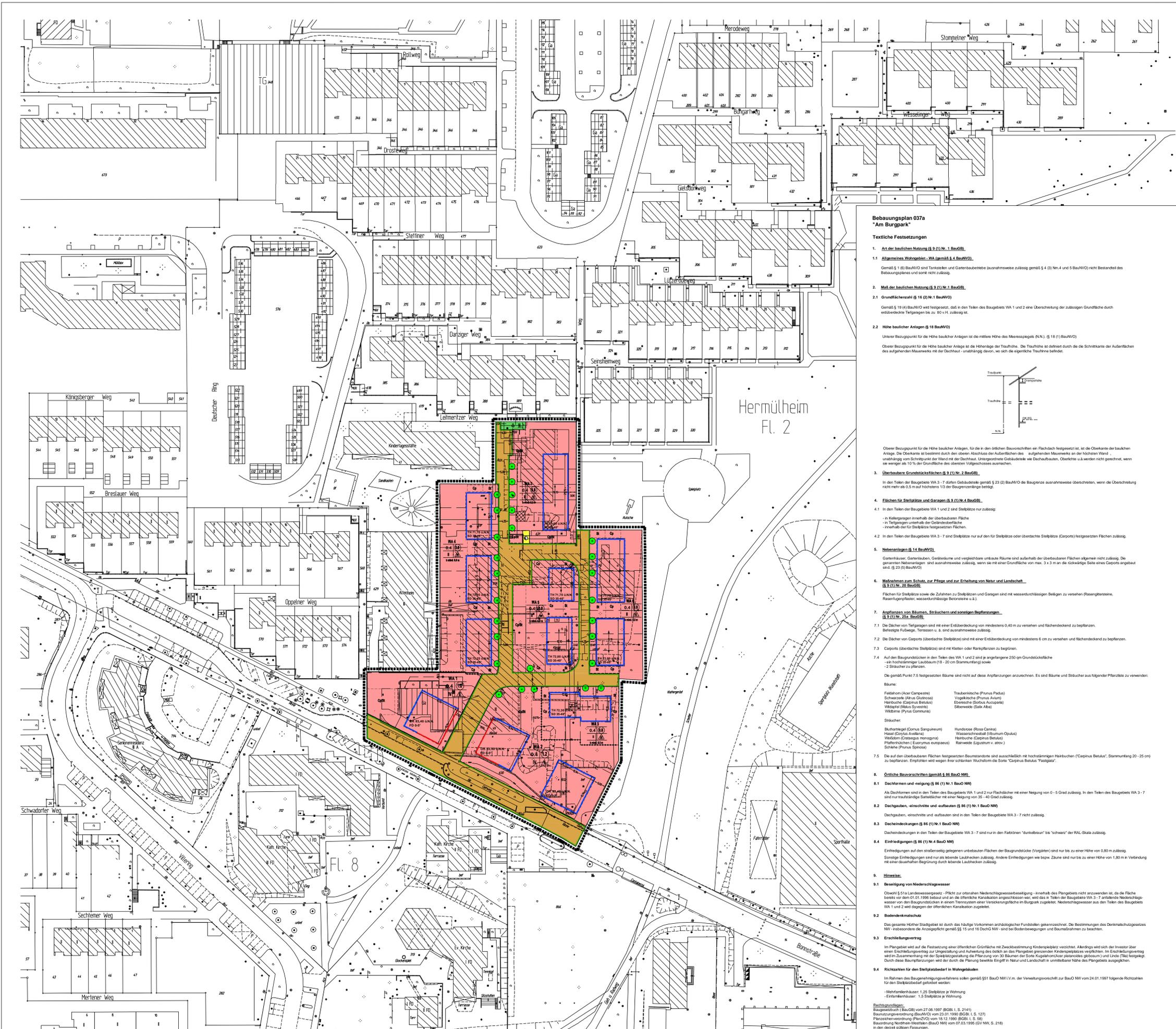
SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung v. Flächen f. Nebenanlagen, Zweckbestimmung, Carports, Stellplätze, Mindestbreite für Baugrundstücke
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes, vorgeschlagene Grundstücksgrenzen, Baueinzelplan

Örtliche Bauvorschriften gemäß §86 Bauordnung NW

Dachformen: Satteldach, Flachdach
 DN: Mindest- und Höchstmaß der Dachneigung in Grad
 Firstrichtung

PLANGRUNDLAGE	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	SATZUNGSBESCHLUSS
Die vorl. Plangrundlage ist eine Abklärung/Vergleichen der Katasterfunktion. Die Planlinie ist entstanden im Jahre 1966 durch Umpflanzung/verleichte Neuanlage. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Erprobungsversuchen (z.B. Laubbäume). Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand. (Topogr. Aufnahme Nov. u. Dez. 1996)	Der Planungsausschuss der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 22.09.2010 das Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes beschlossen. Hürth, Der Bürgermeister	Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches von Rat der Stadt Hürth am beschlossen worden. Hürth, Der Bürgermeister
Verensungsbüro Stillenwerk Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	ENTWURFSARBEITUNG Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch § 9 (1) Ziff. Hürth, Der Bürgermeister In Auftrage	BEKANNTMACHUNG Die Bekanntmachung gemäß §10 Baugesetzbuch erfolgt. Hürth, Der Bürgermeister
OWI	STADTBAUDEKRETOR Der Darstellung stimmt mit den amt. Katasterunterlagen überein. Berthel, Verensungsbüro Stillenwerk Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	HINWEISE - Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen u. der Grünflächen dargestellten Einzelheiten sind gesetzlich beschlossen. Hürth, Der Bürgermeister
GEOM. FESTLEGUNG	OFFENLEGUNG Dieser Plan hat entsprechend d. Offenerlegungsbeschluss des Planungsausschusses der Stadt Hürth in der Zeit von öffentlich ausliegen. Hürth, Der Bürgermeister In Auftrage Stadtbaukrektor Technischer Begeordneter	Beauftragt: Gezeichnet:



Bebauungsplan 037a "Am Burgpark"

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 1.1 **Allgemeines Wohngebiet - WA (gemäß § 4 BauGB)**
 Gemäß § 10 (6) BauGB sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe (ausnahmsweise zulässig gemäß § 4 (1) Nr. 4 und 5 BauGB) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 2.1 **Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr.1 BauGB)**
 Gemäß § 10 (4) BauGB wird festgesetzt, daß in den Teilen des Baugeländes WA 1 und 2 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch erdberockte Teilanlagen bis zu 10/14 zulässig ist.

2.2 **Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauGB)**
 Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels (NN), § 18 (1) BauGB.
 Oberer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der Traufhöhe. Die Traufhöhe ist definiert durch die die Schutzkante der Außenflächen des aufstehenden Mauerwerks mit der Dachhaut - unabhängig davon, wo sich die eigentliche Traufhöhe befindet.

3. **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
 In den Teilen der Baugelände WA 3 - 7 dürfen Gebäudeteile gemäß § 23 (2) BauGB die Baugrenze ausnahmsweise überschreiten, wenn die Überschreitung nicht mehr als 0,5 m auf höchstens 1/3 der Baugrenzlänge beträgt.

4. **Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
 4.1 In den Teilen der Baugelände WA 1 und 2 sind Stellplätze nur zulässig:
 - in Kelleranlagen innerhalb der überbaubaren Fläche
 - in Teilanlagen innerhalb der Geländebereiche innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.
 4.2 In den Teilen der Baugelände WA 3 - 7 sind Stellplätze nur auf den für Stellplätze oder oberirdische Stellplätze (Carports) festgesetzten Flächen zulässig.

5. **Nebenanlagen (§ 14 BauGB)**
 Gartenhäuser, Gartenlauben, Gerdienräume und vegetationsfreie unbaubare Räume sind außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein nicht zulässig. Die genannten Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit einer Grundfläche von max. 3 x 3 m an die rückwärtige Seite eines Carports angebaut sind. (§ 23 (5) BauGB)

6. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft**
 Flächen für Stellplätze sowie die Zufahren zu Stellplätzen und Garagen sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu versehen (Pflastersteine, Rasengitterpflaster, wasserundurchlässige Betonsteine u.ä.).

7. **Anforderungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
 7.1 Die Dächer von Teilanlagen sind mit einer Erdbedeckung von mindestens 0,40 m zu versehen und flächendeckend zu bepflanzen. Befestigte Fußwege, Terrassen u. ä. sind ausnahmsweise zulässig.
 7.2 Die Dächer von Carports (oberirdische Stellplätze) sind mit einer Erdbedeckung von mindestens 6 cm zu versehen und flächendeckend zu bepflanzen.
 7.3 Carports (oberirdische Stellplätze) sind mit Kleinst- oder Rankpflanzen zu begrünen.
 7.4 Auf den Baugrundstücken in den Teilen des WA 1 und 2 sind je angefangene 250 qm Grundstücksfläche - ein hochstammiges Laubbäum (18 - 20 cm Stammumfang) sowie 2 Sträucher zu pflanzen.
 Die gemäß Punkt 7.5 festgesetzten Bäume sind nicht auf diese Anpflanzungen anzuweichen. Es sind Bäume und Sträucher aus folgender Pflanzliste zu verwenden:
 Bäume:
 Feldahorn (Acer Campestre) Traubeneiche (Quercus Ilex) Paduk
 Schwarzerle (Prunus Cistacea) Vogelkirsche (Prunus Avium)
 Hartriegel (Cornus Betula) Eberesche (Sorbus Aucuparia)
 Wildpappel (Malus Sylvestris) Silberweide (Salix Alba)
 Wildbirne (Prunus Communis)
 Sträucher:
 Buchsbaum (Comus Sanguinea) Hundrose (Rosa Canina)
 Heide (Calluna Vulgaris) Wasserhahnenfuß (Ranunculus Aquatilis)
 Weidenröschen (Ranunculus monogynus) Hartriegel (Cornus Betula)
 Pfaffenhütchen (Eucyrtus europaeus) Kanarische Farnkraut (Sedum album)
 Schmalhe (Prunus Spondia) Kanarische Farnkraut (Sedum album)
 7.5 Die auf den überbaubaren Flächen festgesetzten Baumstandorte sind ausschließlich mit hochstammigen Hartriegeln ("Carpinus Betula", Stammumfang 20 - 25 cm) zu bepflanzen. Eingeführt wird wegen ihrer stützenden Wirkung die Sorte "Carpinus Betula 'Fastigiata'".

8. **Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 86 BauO NW)**
 8.1 **Dachformen und -neigung (§ 86 (1) Nr.1 BauO NW)**
 Als Dachformen sind in den Teilen des Baugeländes WA 1 und 2 nur Flachdächer mit einer Neigung von 0 - 5 Grad zulässig. In den Teilen des Baugeländes WA 3 - 7 sind nur traufständige Satteldächer mit einer Neigung von 35 - 40 Grad zulässig.
 8.2 **Dachgauben, -einschnitte und -aufbauten (§ 86 (1) Nr.1 BauO NW)**
 Dachgauben, -einschnitte und -aufbauten sind in den Teilen der Baugelände WA 3 - 7 nicht zulässig.
 8.3 **Dacheindeckungen (§ 86 (1) Nr.1 BauO NW)**
 Dacheindeckungen in den Teilen der Baugelände WA 3 - 7 sind nur in den Farbvarianten "dunkelbraun" bis "schwarz" der RAL-Gabte zulässig.
 8.4 **Einfriedigungen (§ 86 (1) Nr.4 BauO NW)**
 Einfriedigungen auf den straßenseitig gelegenen unüberbauten Flächen der Baugrundstücke (Vorplätze) sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Sonstige Einfriedigungen sind nur als lebende Laubbäume zulässig. Andere Einfriedigungen wie bspw. Zäune sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m in Verbindung mit einer dauerhaften Begrünung durch lebende Laubbäume zulässig.

9. **Hinweise:**
 9.1 **Beseitigung von Niederschlagswasser**
 Obwohl § 51a Landeswassergesetz - Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung - innerhalb des Plangebietes nicht anzuwenden ist, da die Fläche bereits vor dem 01.01.1990 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war, wird das in Teilen der Baugelände WA 3 - 7 anfallende Niederschlagswasser von den Baugrundstücken in einem Terrassen- oder Versickerungsfläche im Burgpark zugeleitet. Niederschlagswasser aus den Teilen des Baugeländes WA 1 und 2 wird dagegen der öffentlichen Kanalisation zugeleitet.
 9.2 **Bodenerkundung**
 Das gesamte Hürther Stadtgebiet ist durch das häufige Vorkommen archaischer Fundstellen gekennzeichnet. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW - insbesondere die Anzeigepflicht gemäß §§ 15 und 16 DDenkNW - sind bei Bodenerkundungen und Baumaßnahmen zu beachten.
 9.3 **Erschließungsvertrag**
 Im Plangebiet wird auf die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielfeld verzichtet. Allerdings wird sich der Investor über einen Erschließungsvertrag zur Umgestaltung und Aufwertung des dort an das Plangebiet grenzenden Kinderspielfeldes verpflichten. Im Erschließungsvertrag wird im Zusammenhang mit der Spielplatzgestaltung die Pflanzung von 30 Bäumen der Sorte Kugelahorn (Acer platanoides globosum) und Linde (Tilia) festgelegt. Durch diese Baumplantagen wird der durch die Planung bewirkte Eingriff in Natur und Landschaft in unmittelbarer Nähe des Plangebietes ausgeglichen.
 9.4 **Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in Wohngebieten**
 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sollen gemäß § 51 BauO NW i.V.m. der Verweilungsverpflichtung zur BauO NW vom 24.01.1997 folgende Richtzahlen für den Stellplatzbedarf festgelegt werden:
 - Mehrfamilienhäuser: 1,25 Stellplätze je Wohnung
 - Einfamilienhäuser: 1,5 Stellplätze je Wohnung

Rechtsgrundlagen:
 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.06.1997 (BGBl. I, S. 2141)
 Bauordnungsverordnung (BauO) vom 22.01.1990 (BGBl. I, S. 127)
 Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1980 (BGBl. I, S. 50)
 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GVV NW, S. 218) in den derzeit gültigen Fassungen.