

# **Bebauungsplan 037a**

## **“Am Burgpark”**

### **Textliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA (gemäß § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe (ausnahmsweise zulässig gemäß § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO) 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 BauNVO)

Gemäß § 19 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß in den Teilen des Baugebiets WA 1 und 2 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch erdüberdeckte Tiefgaragen bis zu 80 v.H. zulässig ist.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels (N.N.). (§ 18 (1) BauNVO)

Oberer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlage ist die Höhenlage der Traufhöhe. Die Traufhöhe ist definiert durch die die Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut - unabhängig davon, wo sich die eigentliche Traufrinne befindet.

Oberer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen, für die in den örtlichen Bauvorschriften ein Flachdach festgesetzt ist, ist die Oberkante der baulichen Anlage. 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. Untergeordnete Gebäudeteile wie Dachaufbauten, Oberlichte u.ä. werden nicht gerechnet, wenn sie weniger als 10 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses ausmachen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

In den Teilen der Baugebiete WA 3 - 7 dürfen Gebäudeteile gemäß § 23 (2) BauNVO die Baugrenze ausnahmsweise überschreiten, wenn die Überschreitung nicht mehr als 0,5 m auf höchstens 1/3 der Baugrenzenlänge beträgt.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

4.1 In den Teilen der Baugebiete WA 1 und 2 sind Stellplätze nur zulässig:

- in Kellergaragen innerhalb der überbaubaren Fläche
- in Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche
- innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen.

4.2 In den Teilen der Baugebiete WA 3 - 7 sind Stellplätze nur auf den für Stellplätze oder überdachte Stellplätze (Carports) festgesetzten Flächen zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Gartenhäuser, Gartenlauben, Geräteräume und vergleichbare umbaute 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) BauNVO)

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Flächen für Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässige Betonsteine u.ä.).

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

- 7.1 Die Dächer von Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung 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 (überdachte Stellplätze) sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 6 cm zu versehen und flächendeckend zu bepflanzen.
- 7.3 Carports (überdachte Stellplätze) sind mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen.
- 7.4 Auf den Baugrundstücken in den Teilen des Baugebiets WA 1 und 2 sind je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
- ein hochstämmiger Laubbaum (18 - 20 cm Stammumfang) sowie  
- 2 Sträucher zu pflanzen.

Die gemäß Punkt 7.5 festgesetzten Bäume sind nicht auf diese Anpflanzungen anzurechnen. Es sind Bäume und Sträucher aus folgender Pflanzliste zu verwenden:

Bäume:

Feldahorn ( <i>Acer Campestre</i> )	Traubenkirsche ( <i>Prunus Padus</i> )
Schwarzerle ( <i>Alnus Glutinosa</i> )	Vogelkirsche ( <i>Prunus Avium</i> )
Hainbuche ( <i>Carpinus Betulus</i> )	Eberesche ( <i>Sorbus Aucuparia</i> )
Wildapfel ( <i>Malus Syvestris</i> )	Silberweide ( <i>Salix Alba</i> )
Wildbire ( <i>Pyrus Communis</i> )	

Sträucher:

Bluthartriegel ( <i>Cornus Sanguineum</i> )	Hundsrose ( <i>Rosa Canina</i> )
Hasel ( <i>Corylus Avellana</i> )	Wasserschneeball ( <i>Viburnum Opulus</i> )
Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )	Hainbuche ( <i>Carpinus Betulus</i> )
Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> )	Rainweide ( <i>Ligustrum v. atrov.</i> )
Schlehe ( <i>Prunus Spinosa</i> )	

- 7.5 Die auf den überbaubaren Flächen festgesetzten Baumstandorte sind ausschließlich mit hochstämmigen Hainbuchen ("Carpinus Betulus", Stammumfang 20 - 25 cm) zu bepflanzen. Empfohlen wird wegen ihrer schlanken Wuchsform die Sorte "Carpinus Betulus "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 Baugebiets WA 1 und 2 nur Flachdächer mit einer Neigung von 0 - 5 Grad zulässig. In den Teilen des Baugebiets 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 Baugebiete WA 3 - 7 nicht zulässig.

## 8.3 Dacheindeckungen (§ 86 (1) Nr.1 BauO NW)

Dacheindeckungen in den Teilen der Baugebiete WA 3 - 7 sind nur in den Farbtönen "dunkelbraun" bis "schwarz" der RAL-Skala zulässig.

## 8.4 Einfriedigungen (§ 86 (1) Nr.5 BauO NW)

Einfriedigungen auf den straßenseitig gelegenen unbebauten Flächen der Baugrundstücke (Vorgärten) sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Sonstige Einfriedigungen sind nur als lebende Laubhecken zulässig. Andere Einfriedigungen wie bspw. Zäune sind nur bis zu einer Höhe von 1,80 m in Verbindung mit einer dauerhaften Begrünung durch lebende Laubhecken zulässig.

## 9. Hinweise:

### 9.1 Beseitigung von Niederschlagswasser

Obwohl § 51a Landeswassergesetz - Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung - innerhalb des Plangebiets nicht anzuwenden ist, da die Fläche bereits vor dem 01.01.1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war, wird das in Teilen der Baugebiete WA 3 - 7 anfallende Niederschlagswasser von den Baugrundstücken in einem Trennsystem einer Versickerungsfläche im Burgpark zugeleitet. Niederschlagswasser aus den Teilen des Baugebiets WA 1 und 2 wird dagegen der öffentlichen Kanalisation zugeleitet.

### 9.2 Bodendenkmalschutz

Das gesamte Hürther Stadtgebiet ist durch das häufige Vorkommen archäologischer Fundstellen gekennzeichnet. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW - insbesondere die Anzeigepflicht gemäß §§ 15 und 16 DschG NW - sind bei Bodenbewegungen und Baumaßnahmen zu beachten.

### 9.3 Erschließungsvertrag

Im Plangebiet wird auf die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz verzichtet. Allerdings wird sich der Investor über einen Erschließungsvertrag zur Umgestaltung und Aufwertung des östlich an das Plangebiet grenzenden Kinderspielplatzes verpflichten. Im Erschließungsvertrag wird im Zusammenhang mit der Spielplatzgestaltung die Pflanzung von 30 Bäumen der Sorte Kugel-ahorn (*Acer platanoides globosum*) und Linde (*Tilia*) festgelegt. Durch

diese Baumpflanzungen wird der durch die Planung bewirkte Eingriff in Natur und Landschaft in unmittelbarer Nähe des Plangebiets ausgeglichen.

#### 9.4 Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in Wohngebäuden

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sollen gemäß §51 BauO NW i.V.m. der Verwaltungsvorschrift zur BauO NW vom 24.01.1997 folgende Richtzahlen für den Stellplatzbedarf gefordert werden:

- Mehrfamilienhäuser: 1,25 Stellplätze je Wohnung
- Einfamilienhäuser: 1,5 Stellplätze je Wohnung.

#### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch ( BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141)

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.