

*Zu diesem Textteil der Satzung gehört eine
zeichnerische Darstellung!*

Blatt 6

Textteil des Bebauungsplanes Nr. 0402 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 Plan 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
5-geschossiger Bebauung	14,75 m
6-geschossiger Bebauung	17,50 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 ist eine äussere Verblendung in Ziegelmauerwerk vorgeschrieben. Vordächer über Hauseingängen sowie Wind- und Sichtschutzblenden sind in ihrer Ausführung und Farbgebung 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

Nebengebäude und Nebenanlagen sind außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen unzulässig, soweit sie nicht unter Abs. 3.1 und 3.2 näher erläutert sind.

3.1 Die Parzellen der zweigeschossigen Reihenhausbebauung sind durch mind. 1,70 bis max. 2,00 m hohe Sichtschutzmauern untereinander und gegen die öffentlichen Verkehrsflächen abzutrennen. Im gesamten Vorgartenbereich (sh. Ausweisung im Bebauungsplan) sind Sichtschutzmauern nicht zugelassen. Lage, Dimensionierung und Farbgebung der Sichtschutzmauern bestimmt im einzelnen das Bauordnungsamt der Gemeinde Hürth.

3.2 Im Bereich der zweigeschossigen Reihenhausbebauung sind äusserhalb der ausgewiesenen Baugrenzen nur im baulichen Zusammenhang mit den unter Abs. 3.1 genannten Sichtschutzmauern zugelassen. Ihre höchstzulässige Grundfläche beträgt 15,00 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 und Einstellplätze

Für den Bereich der zweigeschossigen Reihenhausbebauung sind die erforderlichen Einstellplätze als Garagen innerhalb der dafür im Plan vorgesehenen Flächen im Nordring unterzubringen. Die Garagen sind massiv auszuführen. Bei Garagengruppen sind die äusseren Wände mit gleichartigem Verblendmauerwerk zu gestalten. Für die Ausführung kommt im übrigen Abs. 2.3 zur Anwendung. Die Garagengruppen sind als Gemeinschaftsanlagen ausgewiesen. Für die Unterhaltung gilt § 70 BauO NW vom 25. 6. 1962. Dachform : Flachdach bis 5°. Die Stellplätze für den Mehrfamilienwohnblock sind als Gemeinschaftsstellplätze innerhalb der dafür im Plan ausgewiesenen Fläche herzustellen. Die Stellplätze sind einschließlich ihrer Zufahrt als Gemeinschaftsanlage festgesetzt. Für die Unterhaltung gilt § 70 BauO NW vom 25. 6. 1962. Zufahrten dürfen nicht durch Tore oder sonstige Hindernisse, die ein direktes Befahren von der öffentlichen Verkehrsfläche unmöglich machen, abgeschlossen sein. *

6. Gemeinschaftsanlagen für Müllbehälter

Gemeinschaftsanlagen für Müllbehälter sind innerhalb der dafür im Plan vorgesehenen Flächen herzustellen. Für den Mehrfamilienwohnblock 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 ^{im WR} unzulässig.

9. Vorgärten und Einfriedigungen

Einfriedigungen, gleich welcher Art, sind innerhalb der im Bereich der zweigeschossigen Reihenhausbebauung besonders ausgewiesenen Vorgartenflächen unzulässig.

Im Bereich des Mehrfamilienwohnblocks ist entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze parallel und im südwestlichen Abstand von 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie der L 189 eine Sichtbetonmauer mit einer ab O.K. Gehweg L 189 gemessenen Höhe von 1,20 m herzustellen. Im Kreuzungsbereich L 189/Sudetenstraße verläuft die Mauer parallel zur nördlichen Baugrenze des 6-geschossigen Bauteils des Mehrfamilienwohnblocks; ein südlicher Mindestabstand von 2,00 m von der südlichen Begrenzung des Sichtdreieckes L 189/Sudetenstraße darf nicht unterschritten werden. Die zwischen Mauer und Straßenbegrenzungslinie bzw. Sichtdreieck gelegene Fläche ist mit Sträuchern bis zu maximal 1,80 m Höhe dicht zu bepflanzen. Unterbrechungen in der Mauerführung sind zum Zwecke der Anbindung von Fußwegen an den Gehweg der L 189 zulässig. Im übrigen sind im Hinblick auf den Mehrfamilienwohnblock im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderen Baugrenzen Einfriedigungen jeder Art ausgeschlossen, soweit nicht im Bebauungsplan eine diesbezügliche Festlegung erfolgt ist. Die Anlage der Vorgarten-, Bauwisch- und sonstiger zu öffentlichen Flächen hin gelegenen Flächen wird aufgrund der Gestaltungs- und Bepflanzungspläne Nr. 040 Hürth-Mitte geregelt; hierzu gilt Abs. 10 des vorliegenden Textteiles.

Die im Plan dargestellten Sichtflächen an den Straßenkreuzungen und -einfriedigungen sind von Sichthindernissen jeder Art freizuhalten.

10. Gestaltungs- und Bepflanzungspläne

Das Bauordnungsamt der Gemeinde Hürth bestimmt aufgrund der Gestaltungs- und Bepflanzungspläne Nr. 040 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 Plan ausgewiesenen Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten dürfen Bäume und tiefwurzelnende Sträucher nicht angepflanzt werden.

Anmerkung:

Anlagen zum Bebauungsplan Nr. 040 Hürth-Mitte

Gestaltungsplan Nr. 040 Hürth-Mitte i. M. 1:500 vom 1.7.1968

Bepflanzungsplan Nr. 040 Hürth-Mitte i. M. 1:500 vom 1.7. 1968

Straßenausbaupläne der Fa. Ing. Büro Brechtefeld, Brühl i. M 1:500 vom 7.9.1967 (Sudetenstraße) und vom Januar 1968 (Schleife 1 Hürth-Mitte)

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan (BPL) 040 a (1. Teileränderung)

In Ergänzung zu den zeichnerischen Darstellungen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

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

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen nur
- innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zulässig.

2. Die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche vorhandenen Bäume sind dauerhaft und
unversehrt zu erhalten.

3. Festsetzungen über die äußere Gestaltung gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 1 und § 81 Abs. 4 BauO NW in
Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB:

Die sichtbaren Außenwände der Garagen sind als unverputztes Mauerwerk gemäß DIN 1053 in den
Farben rot bis braun herzustellen.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 19.12.1986 (BGBl. I. S. 2665)

Pflanzzeichenverordnung (PlZVO) vom 30.07.1981 (BGBl. I. S. 833)

Landesbauordnung (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV.NW. S. 419/GV.NW. 232)

in den zur Zeit gültigen Fassungen.