

Bebauungsplan 044a „Zentraler Bereich“, 1. Änderung in Hürth-Hermülheim

Textliche Festsetzungen (nur zum geänderten Teil)

Stand: 10.12.2008

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete - WA (gemäß § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die unter § 4 (3) BauNVO Nr.1, 4 und 5 aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.2 Mischgebiete – MI (gemäß § 6 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind gemäß § 6 (2) Nrn. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässige Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO allgemein zulässige und gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 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 Anlagen ist die Oberkante der baulichen Anlagen. 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 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

In den Baugebieten WA 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)

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

4.1 In den Baugebieten MI 6 und MI 7 sind Stellplätze allgemein zulässig:

- innerhalb der überbaubaren Flächen in den Kellergeschossen,
- außerhalb der überbaubaren Flächen in Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche.

In den Baugebieten MI 6 und MI 7 sind Stellplätze ausnahmsweise zulässig:

- innerhalb der überbaubaren Fläche in sonstigen Geschossen,
- innerhalb der überbaubaren Fläche außerhalb von Gebäuden ebenerdig als überdachte und nicht überdachte Stellplätze,
- außerhalb der überbaubaren Fläche.

Garagen außerhalb von Gebäuden sind nicht zulässig.

4.2 In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 4 sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der für sie festgesetzten Flächen zulässig.

In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 4 sind Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der für sie festgesetzten Flächen zulässig.

5 Flächen für Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)

5.1 Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegel - bereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R_{Sw, res}$ des Außenbauteils in dB		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungs-stätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

- 5.2 Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren. In Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.
- 5.3 Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

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

- 6.1 Auf den Baugrundstücken in den Baugebieten MI und WA sind je angefangene 300 qm Grundstücksfläche
- ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum (18 - 20 cm Stammumfang) und
 - 2 heimische Sträucher zu pflanzen.
- 6.2 Die Dächer von eingeschossigen Gebäudeteilen sind mindestens zu 50 % ihrer Grundfläche mit einer Erdüberdeckung von mindestens 6 cm zu versehen und flächendeckend zu bepflanzen.
- 6.3 Die Dächer von Tiefgaragen sind mindestens zu 50 % ihrer Grundfläche mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,40 m zu versehen und flächendeckend zu bepflanzen. Weitere Befestigungen, die den Flächenumfang der Begrünung auf unter 50 % der Tiefgaragengrundfläche reduzieren, sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 6.4 Die zur Bindung für Bepflanzungen festgesetzten Flächen sowie die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauernd und unversehrt zu erhalten.

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

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

In den Baugebieten MI und WA 2 sind als Dachformen für Gebäude nur Dächer mit einer Neigung von 0 - 15 Grad zulässig.

8 Hinweise

- 8.1 Besondere bauliche Maßnahmen

In dem in der Planzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB entsprechend gekennzeichneten Teil des Plangebiets enthalten die Böden humose Bodenschichten (WA 1 - 4, MI 6 –

7). Bei einer Bebauung sind ggf. besondere bauliche Maßnahmen - insbesondere im Gründungsbereich - erforderlich. Die Inhalte der DIN 1054 Δ Zulässige Belastung des Baugrunds Δ und der DIN 18195 Δ Bauwerksabdichtungen Δ sind zu beachten. Ein Bodengutachten empfiehlt Vorsichtsmaßnahmen gegen Durchnässung: ggf. Abdichtung bei lokalen Schichtwasserzutritten sowie Schutz von Gründungssohlen und Baugrubenböschungen bei feuchter Witterung. Bis zu einer Tiefe von ca. 4,80 m ist kein Grundwasser zu erwarten.

8.2 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 044a hat ein Bodengutachten ergeben, dass die Durchlässigkeit des Bodens für eine ortsnahe Versickerung nicht ausreichend ist. Da hiermit die Bedingungen für eine ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung nicht gegeben sind, erfolgt ein Anschluss der Baugrundstücke an die öffentliche Kanalisation.

8.3 Außengastronomie

Außengastronomie im MI und WA kann nur betrieben werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Richtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden und damit der Schutz der Anwohner gewährleistet ist.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NW. S. 256, 439), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Oktober 2008 (GV. NRW. S. 644), in Kraft getreten am 11. November 2008.