Entwurf zum Bebauungsplan 044b
"Am Lintacker"
in Hürth-Hermülheim

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 die gemäß 4 (3) Nrn 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.2 **Mischgebiet - MI** (gemäß § 6 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die gemäß § 6 (2) Nrn 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr 2 BauNVO

nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

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

Im Baugebiet MI wird gemäß § 21 (5) BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländefläche hergestellt werden, erhöht wird.

3 **Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

3.1 Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Gartenlauben, Geräteräume und vergleichbare umbaute Räume sind im Baugebiet WA 1 - 4 sowie WA 6 außerhalb der überbaubaren Flächen nur zulässig, wenn eine Grundfläche von max. 3 m x 3 m je Baugrundstück nicht überschritten wird und wenn die Nebenanlage

- an der rückwärtige Seite einer Garage oder eines Carports angebaut oder
- auf der rückwärtige Grenze des Baugrundstücks gebaut wird.

3.2 Im Baugebiet WA 5 sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen, wenn eine Grundfläche von max. 3 m x 3 m je Baugrundstück nicht überschritten wird und wenn die Nebenanlage an der rückwärtige Seite einer Garage oder eines Carports angebaut wird. (§ 23 (5) BauNVO)

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

4.1 In den Teilen des Baugebiets WA 1 - 5 sind Stellplätze und Garagen unzulässig:
- innerhalb der Vorgartenzone (Garagen ausgenommen) und
- innerhalb der überbaubaren Fläche

4.2 Im Baugebiet MI sowie im Baugebiet WA 6 sind Stellplätze und Garagen unzulässig:
- in Verbindung mit Eingängen, die Eingangstüren und ebenerdig innerhalb der überbaubaren Fläche
- in Verbindung mit Fenstern innerhalb der überbaubaren Fläche

Stellplätze sind im MI und WA 6 innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

4.3 Auf den mit Ga und Gg gekennzeichneten Flächen im Baugebiet WA Stellplätze zulässig (**"Bereiche Stellplätze"**).

5 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr 25 BauGB)**

5.1 Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche
- ein laubabwerfender, heimischer Laubbaum (18 - 20 cm Stammumfang) und
- 2 heimische Sträucher zu pflanzen.

Die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind durch Anpflanzungen gemäß 5.1 zu ersetzen. Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind entsprechend einem heimischen Hochstamm (**"Carpinus Betulus"**, Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen. Für die Pflanzungen in den Vorgärten wird empfohlen heimische Hecken aus der Sorte **"Carpinus Betulus Fastigiata"** anzupflanzen.

5.2 Die Dächer von Garagen und in einer Entfernung von mindestens 0,40 m zu mindestens einer Grundstücksgrenze zu begrünen. Geeignete Pflanzen, Tiefwurzler u.ä. sind zwecksammenlegen zulässig.

5.3 Die Dächer von Carports (**"Bereiche Stellplätze**) und Garagen sind mit einer Extensivbegrünung mindestens 10 cm zu versehen und flächendeckend zu begrünen.

5.4 Auf den Grundstücken sind mindestens 10 Fahrradabstellplätze, in Form von Einzelboxen zu pflanzen.

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

6.1 Dachneigung und -form (§ 86 (1) Nr.1 BauO NW)

6.1.1 In den Teilen der Baugebiete WA 1 - 4 beträgt die maximale Neigung für Dächer von Gebäuden mindestens 30 Grad. Die Traufhöhe von geneigten Dächern darf eine Traufhöhe von 4,50 m nicht überschreiten. Walm- und Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

6.1.2 In den Teilen des Baugebiets WA 5 und 6 sowie im Baugebiet MI beträgt die maximale Neigung für Dächer von Gebäuden maximal 5 Grad.

6.1.3 In allen Teilen der Baugebiete beträgt die maximale Neigung für Dächer von Garagen und Carports 5 Grad. Gemäß 5.3 der textlichen Festsetzungen sind die Dächer zu begrünen.

6.2 **Dacheindeckungen (§ 86 (1) Nr.1 BauO NW)**

Dacheindeckungen bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 15 Grad sind nur in den Farbtönen "dunkelbraun" bis "schwarz" der RAL-Skala zulässig. Andere Farbtöne sind nur als Ausnahme zulässig.

6.3 **Gestaltung von Stellplätzen als Carports (§ 86 (1) Nr.4 BauO NW)**

6.3.1 Innerhalb der überbaubaren Flächen gelegene Stellplätze sind in den Baugebieten WA 1 - WA 6 ausschließlich in überdachter Form als Carports zu erstellen. Ausgenommen sind die Zufahrten zu Garagen und Carports gemäß 4.3 der textlichen Festsetzungen.

6.3.2 Stellplätze im WA 5 auf den straßenseitig gelegenen nicht überbaubaren Flächen (Vorgärten) sind nur ohne Überdachung zulässig.

6.3.3 Stellplätze auf Zufahrten gemäß 4.3 der textlichen Festsetzungen sind nur ohne Überdachung zulässig.

6.4 **Einfriedigungen (§ 86 (1) Nr.5 BauO NW)**

6.4.1 Einfriedigungen auf den straßenseitig gelegenen unbebauten Flächen der Baugrundstücke (Vorgärten) sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Vorgärten sind die nicht überbaubaren Flächen auf der Traufseite mit der geringeren Tiefe.

6.4.2 Im Baugebiet WA 5 ist als Einfriedigung zur öffentlichen Verkehrsfläche "Am Lintacker" nur eine Hecke der Art "Taxus" (Eibe) bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Gartentore innerhalb der Hecke sind nur zusammengefasst, mittig an den seitlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke in einer Breite von max. 1,25 m je Baugrundstück zulässig. Als Materialien für die Verkleidung der Tore sind Holz oder Zink zulässig. Andere Einfriedigungen wie z.B. Zäune sind nur bis zu einer Höhe von 1,40 m in Verbindung mit der festgesetzten Hecke zulässig.

6.4.3 Sonstige Einfriedigungen sind in allen Teilen der Baugebiete nur als lebende Laubhecken zulässig. Andere Einfriedigungen wie z.B. Zäune sind nur bis zu einer Höhe von 1,60 m in Verbindung mit einer dauerhaften Begrünung durch lebende Laubhecken zulässig.

7 **Hinweise**

7.1 Besondere bauliche Maßnahmen

In dem in der Planzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB entsprechend gekennzeichneten Teil des Plangebiets enthalten die Böden humose Bodenschichten. Bei einer Bebauung sind ggf. besondere bauliche Maßnahmen - insbesondere im Gründungsbereich - erforderlich. Die Inhalte der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrunds" und der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" sind zu beachten. Ein Bodengutachten empfiehlt Vorsichtsmaßnahmen gegen Durchrässung: Ggf. Abdichtung bei lokalen Schichtwasserzutritten sowie Schutz von Gründungssohlen und Baugrubenböschungen bei feuchter Witterung. Bis zu einer Tiefe von ca. 4,90 m ist kein Grundwasser zu erwarten.

7.2 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 044b 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.

7.3 Erschließungsvertrag und städtebaulicher Vertrag

Die Erstellung der Erschließungsanlagen - Planstraßen, nördlicher Gehweg "Am Lintacker", Entwässerung, Grünfläche - wird über einen Erschließungsvertrag auf einen Erschließungsträger übertragen.

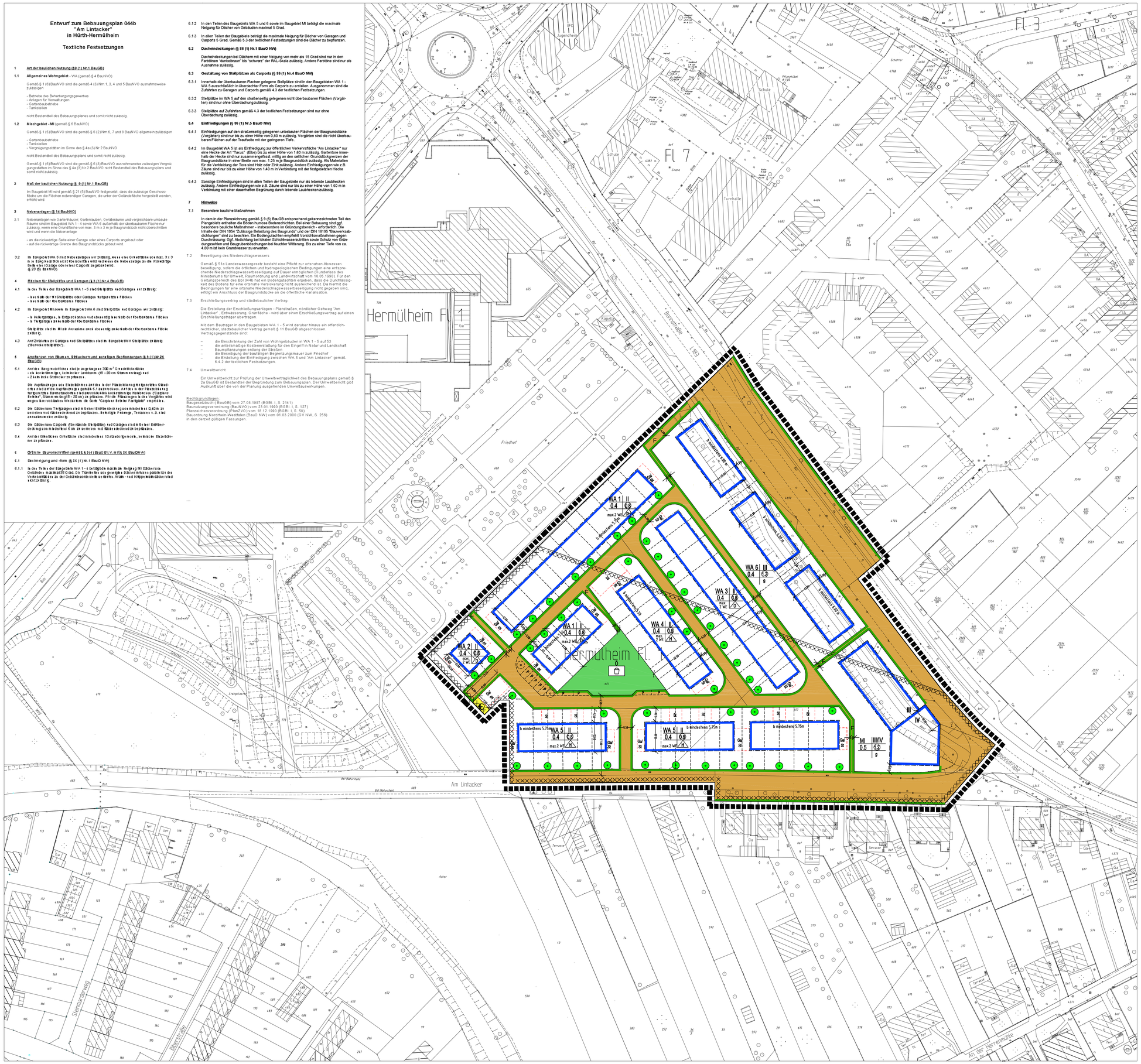
Mit dem Bauträger in den Baugebieten WA 1 - 5 wird darüber hinaus ein öffentlich-rechtlicher, städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Vertragsgegenstände sind:

- – die Beschränkung der Zahl von Wohngebäuden in WA 1 - 5 auf 53
- – die anteilsmäßige Kostenerstattung für den Eingriff in Natur und Landschaft
- – Baumpflanzungen entlang der Straßen
- – die Beseitigung der baufälligen Begrenzungsmauer zum Friedhof
- – die Erstellung der Einfriedigung zwischen WA 5 und "Am Lintacker" gemäß 6.4.2 der textlichen Festsetzungen.

7.4 Umweltbericht

Ein Umweltbericht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit des Bebauungsplans gemäß § 2a BauGB ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Der Umweltbericht gibt Auskunft über die von der Planung ausgehenden Umweltauswirkungen.

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 127)
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV NW, S. 256)
in den derzeit gültigen Fassungen.



STADT HÜRTH

AM LINTACKER

Gemarkung : Hermülheim Flur : 2 M = 1 : 500

BEBAUUNGSPLAN NR.

044 b

Ausfertigung

KARTENGRUNDLAGE

Flurgrenze
Flurstücksgrenze

Im Katster	Nicht im Katster	Im Katster	Nicht im Katster
Wohngebäude mit Geschoßzahl und Hausnummer		Wirtschaftsgebäude	
		Öffentliche Gebäude	

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeine Wohngebiete
MI Mischgebiete
(0,8) Geschoßflächenzahl (als Höchstmaß)
0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

BAUWEISE, - LINIEN, - GRENZEN

O Offene Bauweise → DH nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
G Geschlossene Bauweise → D nur Doppelhäuser zulässig
H nur Hausgruppen zulässig
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN , GRÜNFLÄCHEN U. SONSTIGE FLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Grünflächen
Ö - öffentlich
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

nachrichtlich :
F Fussweg
P Parkplätze

Zweckbestimmung :
Spielplatz

Zweckbestimmung :
Elektrizität

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung v. Flächen f. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen u. Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:
St Stellplätze
Gg Garagen
b Mindestmass für die Breite von Baugrundstücken
max.2 WE Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Bäume anpflanzen

Kennzeichnung :
Umgrenzung der Flächen,bei deren Bebauung besondere bauliche Verkehrungen gegen äussere Einwirkungen erforderlich sind

PLANGRUNDLAGE

Die vorl. Plangrundlage ist eine Ablichtung/ Vergrößerung der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 1966 durch Uraufnahme/ vereinfachte Neukartierung. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsverm. (z.B. Gebäude). Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.
Hürth,27.06.2002
Der Bürgermeister
Im Auftrage

gez.Ludemann

Dipl. Ing. Ludemann
Vermessungsrätin z.A.

KATASTERNACHWEIS

Die Darstellung stimmt mit dem amtl. Katasternachweis überein. Stand 26.09.2000
Hürth,27.06.2002
Der Bürgermeister
Im Auftrage

gez.Ludemann

Dipl. Ing. Ludemann
Vermessungsrätin z.A.

GEOM. FESTLEGUNG

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Hürth,30.07.2002
Der Bürgermeister
Im Auftrage

gez. Siry

Dipl. Ing. Siry
Stadtbaudirektor

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 19.05.1992 die Aufstellung dieses Planes gem. § 2(1) des BauGB beschlossen.
Hürth,11.07.2002
Der Bürgermeister

gez. Boecker

Walther Boecker

BESCHLUSS FRÜHZEITIGE BÜRGERBETELIGUNG

Der Planungsausschuss der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 13.12.1994 die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen.
Hürth, 11.07.2002
Der Bürgermeister

gez. Boecker

Walther Boecker

ÖFFENTLICHE UNTERRICHTUNG / BÜRGERANHÖRUNG

Dieser Plan hat entsprechend dem Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Hürth in der Zeit vom 04.01.1995 bis einschliesslich 02.02.1995 zur öffentlichen Unterrichtung ausgelegen, die Bürgeranhörung fand am 19.01.1995 statt.
Hürth, 10.07.2002
Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Boden

Technischer Beigeordneter
Dipl. Ing. Boden

ENTWURFSBEARBEITUNG

Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäß BauGB § 9 (1) Ziff.1,2,3,4,6,11,12,15,25a
Hürth,30.07.2002
Der Bürgermeister
Im Auftrage
gez. Siry

Dipl. Ing. Siry
Stadtbaudirektor

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Der Planungsausschuß der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 22.01.2002 d. Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
Hürth,11.07.2002
Der Bürgermeister

gez. Boecker

Walther Boecker

OFFENLEGUNG

Dieser Plan hat entsprechend d. Offenlegungsbeschluss des Planungsausschusses der Stadt Hürth in der Zeit vom 06.02. 2002 bis einschließlich 06.03.2002 öffentlich ausgelegen.
Hürth,10.07.2002
Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Boden

Technischer Beigeordneter
Dipl. Ing. Boden

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 10 des BauGB vom Rat der Stadt Hürth am 28.05.2002 als Satzung beschlossen worden.
Hürth,11.07.2002
Der Bürgermeister

gez. Boecker

Walther Boecker

BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung über den Beschluß des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Bereithaltung gemäß § 10 (3) BauGB ist am 18.06.2002 erfolgt.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Hürth,11.07.2002
Der Bürgermeister

gez. Boecker

Walther Boecker

HINWEISE

- Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen u. der Grünflächen dargestellten Einzelheiten sind unverbindlich
- Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung

Bearbeitet: Moll

Gezeichnet: Hansen

Der Aufstellung liegen folgende Gesetzesfassungen zugrunde :

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl I S. 2141)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (Bau GBl I S. 132)
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58)

ERNEUTE BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Bereithaltung gemäß § 10 (3) BauGB ist am erfolgt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan inkraft.

Hürth,
Der Bürgermeister

Walther Boecker