

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 Fläche nur zulässig, wenn eine Grundfläche von max. 3 m x 3 m je Baugrundstück nicht überschritten wird und wenn die Nebenanlage

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

- 3.2 Im Baugebiet WA 5 sind Nebenanlagen nur zulässig, wenn eine Grundfläche von max. 3 x 3 m je Baugrundstück nicht überschritten wird und wenn die Nebenanlage an die 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 nur zulässig:
- innerhalb der für Stellplätze oder Garagen festgesetzten Flächen
 - innerhalb der überbaubaren Flächen
- 4.2 Im Baugebiet MI sowie im Baugebiet WA 6 sind Stellplätze und Garagen nur zulässig:
- in Kellergaragen, in Erdgeschossen und ebenerdig innerhalb der überbaubaren Flächen
 - in Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen
- Stellplätze sind im MI als Ausnahme auch ebenerdig außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- 4.3 Auf Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind im Baugebiet WA Stellplätze zulässig ("Besucherstellplätze").

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 hochstämmiger, heimischer Laubbaum (18 - 20 cm Stammumfang) und
 - 2 heimische Sträucher zu pflanzen.
- Die Anpflanzungen von Einzelbäumen auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind auf die Anpflanzungen gemäß 5.1 anzurechnen. Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind ausschließlich hochstämmige Hainbuchen ("Carpinus Betulus", Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen. Für die Pflanzungen in den Vorgärten wird wegen ihrer schlanken Wuchsform die Sorte "Carpinus Betulus Fastigiata" empfohlen.
- 5.2 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.
- 5.3 Die Dächer von Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 6 cm zu versehen und flächendeckend zu bepflanzen.
- 5.4 Auf der öffentlichen Gründfläche sind mindestens 10 standortgerechte, heimische Einzelbäume 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 maximal 38 Grad. Die Traufseiten von geneigten Dächern müssen parallel zu den Verkehrsflächen an der Gebäudevorderseite verlaufen. 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 bepflanzen.

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 5 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 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.

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 ortsnahе Versickerung nicht ausreichend ist. Da hiermit die Bedingungen für eine ortsnahе 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, Gründliche - 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 anteilmäßige 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 (PlanZVO) 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.