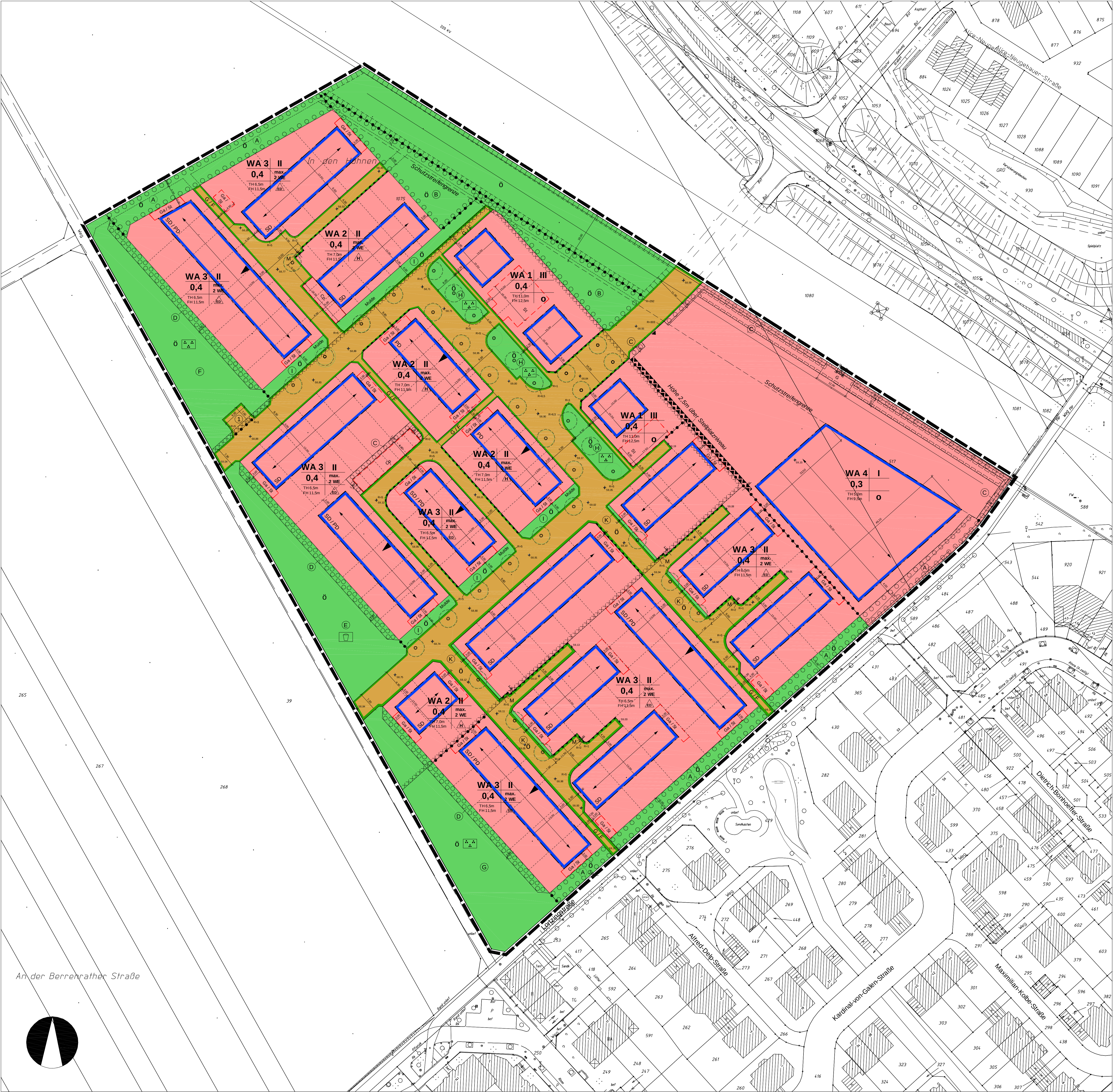


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- Allgemeine Wohngebiete **WA 1 bis WA 4** (§ 4 BauNVO)
- Gemäß § 1 (6) BauNVO sind folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 2.1 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 BauNVO)
- Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Bezugsgröße der Höhenfestsetzungen ist für die WA 1-3 die Höhe der Oberkante der Straßentrasse der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Hauptangabenseite des Gebäudes liegt. Der Höhenwert ist durch lineare Interpolation vorgeblich im Plan angegebener Höhenpunkte zu ermitteln. Ist die Interpolation nicht möglich, so ist der nächstliegende angegebene Höhenwert zugrunde zu legen. Für die WA 4 ist die Bezugsgröße unmittelbar im Baufenster festgesetzt.
- Als Oberkante Fußboden Erdgeschoss wird für die WA 1-3 mindestens 0,20 m über Bezugsgröße festgesetzt.
- Das Maß der Traufhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe des Bezugspunktes der Straßenverkehrsfläche und der Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- Das Maß der Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe des Bezugspunktes der Straßenverkehrsfläche und dem obersten Gebäudeabschluss.
- Bei Putzsystemen entspricht die Traufe der Schnittlinie des niedrigeren aufstehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, der First die Schnittlinie des höheren aufstehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.
- Untergeordnete Gebäudeteile wie Dachaufbauten, Oberlichter u.ä. werden nicht gerechnet, wenn sie weniger als 10 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses ausmachen.
- 2.2 **Grundflächenzahl** (§ 19 (4) BauNVO)
- Im Bereich des WA 4 darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
3. **Baugrundstückbreite** (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
- Innerhalb der WA 2 wird das Mindestmaß für die Breite der Baugrundstücke auf 5,20 m festgesetzt.
4. **Beschränkung der Zahl der Wohnungen** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohnungsbau auf zwei Wohnheiten beschränkt. Die Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.
5. **Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; § 14 (1) BauNVO)
- Nebenanlagen sind im Bereich der Vorgärten (Grundstücksaufschneidung zwischen Straßenverkehrsfläche und traufseitiger Gebäudeseite) mit Ausnahme von Abfallbehältern und sonstigen Anlagen, Gerätschaften und vergleichbare unbaubare Räume ausserhalb der überbaubaren Flächen allgemein nicht zulässig. Die genannten Nebenanlagen sind innerhalb der WA 2 und 3 ausnahmsweise zulässig, wenn eine Grundfläche von maximal 2 x 2 m je Baugrundstück nicht überschritten wird.
6. **Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; § 12 (6) BauNVO)
- 6.1 Innerhalb des WA 1 sind keine Garagen zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen oder in Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.
- 6.2 In den WA 2 und WA 3 sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen, 2 m hinter der hinteren Baugrenze und auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- 6.3 Innerhalb des WA 4 sind keine Garagen zulässig.
- 6.4 Vor Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen ist im Bereich der Zufahrt ein Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- 6.5 Auf Flächen für Garagen sind jeweils auch Carports oder offene Stellplätze, auf Flächen für Carports auch offene Stellplätze und auf den Garagenzufahrten offene Stellplätze zulässig.
7. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Für die mit G gekennzeichnete Fläche werden folgenden Rechte festgesetzt:
- Gehrecht zugunsten der RWE zur Versorgung der Hochspannungsleitung
8. **Verkehrsfahrten** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Für die mit V gekennzeichnete Verkehrsfläche wird gemäß § 9 (2) BauGB festgesetzt, dass diese Nutzung nur bis zur Realisierung der Erschließung des Bebauungsplanes 052 zulässig ist. Die Realisierung wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.
9. **Vorkerkerungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Im Bereich der gekennzeichneten Gebäudefront sind in den Obergeschossen keine Außenbalkonien vorzusehen. Außenbalkonien sind die Fenster mit motorisch betriebenen schalldämmenden Lüftungselementen zu versehen.
- Zum Schutz der Erdgeschoss- und Außenwölbenebene wird eine abschirmende Wand von 2,5 m Höhe über Stellplatzniveau festgesetzt. Die Umkleeschleier sind beständig hochgezogen und mit Rank- oder Kletterpflanzen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
10. **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)
- 10.1 **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Die festgesetzte Fläche ist zu 50 % mit Gruppen aus strukturreichen Gehölzpflanzungen gemäß Pflanzliste 1 mit einem 1 - 3 m breiten Kraussaum zu bepflanzen. Nicht genutzte Flächenanteile sind der natürlichen Entwicklung von Wildkräutern zu überlassen.
- 10.2 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (A - D) (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- Die mit A, B, C und D gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu 50 % mit Gehölzpflanzungen zu bepflanzen (Fläche C) (Pflanzliste 2, Fläche D) (Pflanzliste 3). Innerhalb dieser Flächenanteile sind im nordwestlichen Abschnitt der Fläche A 4 Laubbäume heimischer, bodenständiger Art, SU 14-16 cm, 3 x verpflanzt, zu pflanzen.
- Die mit B gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einer einreihigen Heckpflanzung gemäß Pflanzliste 3, Pflanzabstand 1,50 m in der Reihe, zu bepflanzen.
- Die mit C gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einer einreihigen Heckpflanzung gemäß Pflanzliste 2 (Pflanzabstand 1 m, 1,50 m in der Reihe) zu bepflanzen.
- 10.3 **Anpflanzen von Bäumen** (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt 27 Laubbäume heimischer bodenständiger und einer Art, SU 18 - 20 cm, 4 x verpflanzt m. B. zu pflanzen. Die Bäume sind mit Unterpflanzungen zu versehen.
11. **Öffentliche Grünflächen (E - K)** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- Im Bereich der Flächen E bis K sind jeweils 4 Laubbäume heimischer bodenständiger Art, SU 14-16cm, 3x verpflanzt zu pflanzen. Im Bereich der Fläche L sind insgesamt 9 Laubbäume heimischer bodenständiger und einer Art, SU 18-20cm, 4x verpflanzt zu pflanzen.
12. **Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
- Das unbelastete Niederschlagswasser der privaten Grundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen ist gemäß § 51a LWG oder geplanter Versickerungsmulden innerhalb des Plangebietes auszuführen.
13. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 BauNVO)
- 13.1 **Dachformen und -neigungen**
- Innerhalb der einzelnen WA-Gebiete sind folgende Dachneigungen für die gemäß Baufensterschrieb festgesetzten Dachformen zulässig:
- WA 1 max. 17°
WA 2 / 3 30 - 40° SD
7 - 25° PD
WA 4 max. 25°
- 13.2 **Dacheindeckungen**
- Die Dacheindeckungen sind in den Farbtönen der RAL-Skala „dunkelbraun“ bis „schwarz“ oder „grau“ bis „schwarz“ zulässig. Andere Farbtöne sind nur als Ausnahme zugelassen.
- 13.3 **Stellplätze**
- Stellplätze und ihre Zufahrten und Garagenzufahrten sind innerhalb der WA 1 - 3 in versickerungsfähiger Decke, mit versickerungsfähigem Pflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen.
- 13.4 **Bepflanzung der Vorgärten**
- Innerhalb der WA 2 und 3 sind Vorgärten zu mindestens 50% ihres Flächenumfangs dauerhaft zu bepflanzen. Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen Straßenverkehrsfläche und traufseitiger Gebäudeseite und der Verlängerung dieser Flucht bis zur Grundstücksgrenze.
- 13.5 **Einfriedigungen**
- Innerhalb der WA 1 - 3 sind Einfriedigungen in den Vorgärten nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Die Einfriedigungen sind aus standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzungen gemäß Pflanzliste 2 oder als Zäune in Verbindung mit Hecken oder dauerhaften Bepflanzungen auszuführen.
- 13.6 **Abfallbehälter**
- Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter damit mit heimischen Pflanzen und Sträuchern zu umstellen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind oder in Schränken untergebracht sind, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen begrünt sind.
14. **Hinweise**
- 14.1 **Bodendenkmalschutz**
- Auch nach Durchführung einer archäologischen Grunderfassung aufgrund unterschiedlicher Indizien sind archäologische Funde zukünftig nicht auszuschließen. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW – insbesondere die Anzeigepflicht gemäß §§ 15 und 10 DschG - NW sind bei Bodenbewegungen und Bäumeinsparungen zu beachten.
- 14.2 **Baugrundverhältnisse**
- Ein Teil des Plangebietes ist aufgrund der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.
- Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 Zulässige Belastung des Baugrundes und der DIN 18196 Grd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- 14.3 **Fermwärmeversorgung**
- Das Plangebiet wird an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Hürth angeschlossen. Im Rahmen einer Säkung wird ein entsprechender Anschluss- und Benutzungsabgang ausgeschrieben.
- 14.4 **Hochspannungsleitung**
- Innerhalb des angegebenen Schutzstreifens sind leitungsgefährdende Maßnahmen durch den Leitungsträger untersagt. Der Bereich ist von Bauwerken freizuhalten. Es dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endhöhe von maximal 3,00 m erreichen.
- 14.5 **Kampfmittel**
- Dem Kampfmittelkumulent liegen Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Bombenblindgängern vor. Auch wenn Bodenuntersuchungen diesen Verdacht nicht bestätigen sollten, wird darauf hingewiesen, dass beim Auffinden von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln Erdarbeiten unverzüglich einzustellen sind und umgehend die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln zu benachrichtigen ist.
15. **Pflanzlisten**
- Pflanzliste 1** (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft)
- Cornus alba
Rosa canina
Prunus spinosa
Viburnum opulus
- Weißer Hartriegel
Hundertrose
Schöneheide
Schneeball
- Pflanzliste 2** (Flächen zum Anpflanzen A, B und C)
- Carpinus betulus
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Acer campestre
Alnus glutinosa
- Handbüche
Haselnuss
Weißdorn
Feldahorn
Schwarz-Erle
- Pflanzliste 3** (Flächen zum Anpflanzen D)
- Carpinus betulus
Cornus alba
Rosa canina
Salix alba
- Handbüche
Weißer Hartriegel
Hundertrose
Ohr-Weide



STADT HÜRTH

IN DEN HÖHNEN SÜDWEST

Gemarkung: Effern Flur: 2 Maßstab 1:500

Bebauungsplan Nr. **051**

LEGENDE

Kartengrundlage

- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Wohngebäude / Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude
- Hochspannungsleitung / mast (110kV)

Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl
TH 6,5m
TH 11,5m
Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, -grenzen

B Baugrenze

O Offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

H nur Hausgruppen zulässig

Verkehrsflächen

O Öffentliche Straßenverkehrsfläche

G / F Fuß- und Radweg (nachrichtlich)

M Flächen für Abfallbehälter am Tage der Abholung (nachrichtlich)

Grünflächen

O Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

- Parkanlage
- Spielplatz
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Siehe textliche Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

Zweckbestimmung:

- Ga / Si Cp Garagen und / oder Stellplätze Carports
- Geh. Gehwegen zu belastende Fläche (siehe textl. Festsetzungen)
- Umgrenzung von Flächen für Vorkerkerungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Passive Lärmschutzmaßnahme (siehe textliche Festsetzungen)
- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich erforderlich werden können
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung von unterschiedlichen Mäßen der Nutzung innerhalb von Baugebieten sowie unterschiedlicher Zweckbestimmungen von Verkehrs- und Grünflächen
- Höhenpunkte (NH)
- Parzellierungsvorschlag
- Schutzstreifengrenze in 19m Abstand zur 110kV-Leitungsmastlinie
- Vorschlag Fuß- und Radweg
- Vorschlag Baumpflanzung

Örtliche Bauvorschriften

Dachformen

SD Satteldach

PD Pultdach

Stellung der baulichen Anlagen

Neigungsrichtung bei Pultdächern

VERFAHREN

PLANGRUNDLAGE	ÖFFENTLICHE ÜBERTRICHTUNG / BÜRGERANHÖRUNG	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die Darstellung der vorliegenden Plangrundlage entspricht dem gegenwärtigen Zustand.	Dieser Plan hat entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Planung und Umwelt der Stadt Hürth in der Zeit vom 10.05.2005 bis einschließlich 10.06.2006 zur öffentlichen Unterrichtung ausliegen. Die Bürgeranhörung fand am 02.06.2005 statt.	Dieser Plan hat entsprechend dem Beschluss über die öffentliche Auslegung des Ausschusses für Planung und Umwelt der Stadt Hürth in der Zeit vom 7.02.05 bis einschließlich 03.05.2006 öffentlich ausliegen.
Hürth, 23.02.2006 Der Bürgermeister, im Auftrage gez. Ludmann (Dipl.-Ing. Ludmann)	Hürth, 09.03.2006 Der Bürgermeister, in Vertretung gez. Franzen (Dipl.-Ing. Franzen)	Hürth, 10.05.2006 Der Bürgermeister, in Vertretung gez. Franzen (Dipl.-Ing. Franzen)
KATATERRAUSWEIS	ENTWURFSREARBEITUNG	SATZUNGSBESCHLUS
Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasterausweis überein.	Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB Ziffern 1, 2, 3, 4, 6, 11, 14, 15, 20, 24 und 25	Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Hürth am 20.06.2006 als Satzung beschlossen worden.
Hürth, 21.02.2006 Der Bürgermeister, im Auftrage gez. Ludmann (Dipl.-Ing. Ludmann)	Hürth, 21.02.2006 Der Bürgermeister, im Auftrage gez. Sey (Dipl.-Ing. Sey)	Hürth, 03.07.2006 Der Bürgermeister gez. Becker (Walther Becker)
GEOMETRISCHE FESTLEGUNG	BESCHLUS ÜBER DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	BEKANNTMACHUNG
Es wird beschieden, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 07.03.2006 die öffentliche Auslegung dieses Planes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.	Die Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Bestimmung gemäß § 10 (3) BauGB vom 06.07.2006 erfolgt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Hürth, 23.02.2006 Der Bürgermeister, im Auftrage gez. Sey (Dipl.-Ing. Sey)	Hürth, 13.03.2006 Der Bürgermeister gez. Becker (Walther Becker)	Hürth, 12.07.2006 Der Bürgermeister gez. Becker (Walther Becker)

AUFSTELLUNGSBESCHLUS

Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 30.11.2004 die Aufstellung dieses Planes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Hürth, 13.03.2006
Der Bürgermeister
gez. Becker (Walther Becker)

BESCHLUS ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 12.05.2005 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (3) BauGB beschlossen.

Hürth, 13.03.2006
Der Bürgermeister
gez. Becker (Walther Becker)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1987 in der Fassung der letzten Änderung vom 20.07.2004 (BGBl. I S. 2143)

Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, in der geänderten Fassung vom 22.04.1990 (BGBl. I S. 44)

Platzverkehrsverordnung (PlatzVVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 56)

Übersichtsplan M 1:5.000

Bebauungsplan Nr. 051

Maßstab 1:500

RAUMPLAN AACHEN

STADT HÜRTH

IN DEN HÖHNEN SÜDWEST