

STADT HÜRTH

BEBAUUNGSPLAN 051

- IN DEN HÖHNEN SÜDWEST -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

17. MAI 2006

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 051 ,IN DEN HÖHNEN SÜDWEST'

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 zulässigen 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. Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist für die WA 1-3 die Höhe der Oberkante der Straßenachse der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangsseite des Gebäudes liegt. Der Höhenwert ist durch lineare Interpolation benachbarter im Plan angegebener Höhenpunkte zu ermitteln. Ist die Interpolation nicht möglich, so ist der nächstliegende angegebene Höhenwert zugrunde zu legen. Für das WA 4 ist die Bezugshöhe unmittelbar im Baufenster festgesetzt.

Als Oberkante Fußboden Erdgeschoss wird für die WA 1-3 mindestens 0,20 m über Bezugshöhe 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 Pultdächern entspricht die Traufe der Schnittlinie des niedrigeren aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, der First der Schnittlinie des höheren aufgehenden 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. **Baugrundstücksbreite** (§ 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 Wohngebäude auf zwei Wohneinheiten beschränkt. Die Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

5. **Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen sind im Bereich der Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen Straßenverkehrsfläche und traufseitiger Gebäudeflucht und der Verlängerung dieser Flucht bis zur Grundstücksgrenze) mit Ausnahme von Abfallbehältern unzulässig.

Innerhalb der Baugebiete WA 1 - 3 sind Gartenhäuser, Gartenlauben, Geräteräume und vergleichbare umbaute 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 zugelassen.

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 Hochspannungseleitung

8. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Für die mit ① gekennzeichnete Verkehrsfläche wird gemäß § 9 (2) BauGB festgesetzt, dass diese Nutzung nur bis zur Realisierung der Erschließung des Bebauungsplanes 052 zulässig ist. Als Folgenutzung wird öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

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

Im Bereich der gekennzeichneten Gebäudefront sind in den Obergeschossen keine Aufenthaltsraumfenster vorzusehen. Alternativ sind die Fenster mit motorisch betriebenen schallgedämmten Lüftungselementen zu versehen.

Zum Schutz der Erdgeschoss- und Außenwohnbereiche wird eine abschirmende Wand von 2,5 m Höhe über Stellplatzniveau festgesetzt. Die Lärmschutzwand ist beidseitig flächendeckend 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 Krautsaum zu bepflanzen. Nicht genutzte Flächenanteile sind der natürlichen Entwicklung von Wildkrautfluren zu überlassen.

10.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (A - D) (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die mit ① und ② gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu 50 % mit Gehölzpflanzungen zu bepflanzen (Fläche ① Pflanzliste 2, Fläche ② Pflanzliste 3). Innerhalb dieses Flächenanteils sind im nordwestlichen Abschnitt der Fläche ① 4 Laubbäume heimischer, bodenständiger Art, StU 14-16 cm, 3 x verpflanzt, zu pflanzen.

Die mit ③ gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einer einreihigen Heckenpflanzung gemäß Pflanzliste 3, Pflanzabstand 1,5 m in der Reihe, zu bepflanzen.

Die mit (D) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einer dreireihigen Heckenpflanzung gemäß Pflanzliste 2 (Reihenabstand 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, StU 18 - 20 cm, 4 x verpflanzt m. B. zu pflanzen. Die Bäume sind mit Unterpflanzungen zu versehen.

Innerhalb des WA 4 sind insgesamt 4 Laubbäume heimischer, bodenständiger Art, StU 18 - 20 cm, 4 x verpflanzt m.B. zu pflanzen.

11. Öffentliche Grünflächen (E - K) (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im Bereich der Flächen (E) bis (G) sind jeweils 4 Laubbäume heimischer bodenständiger Art, StU 14-16cm, 3x verpflanzt zu pflanzen. Im Bereich der Fläche (H) sind insgesamt 9 Laubbäume heimischer bodenständiger und einer Art, StU 18-20cm, 4x verpflanzt zu pflanzen.

Innerhalb der mit (I) gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind Versickerungsmulden zur Entwässerung der privaten Grundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen anzulegen. Dabei ist im Bereich des parallel zur Fläche (I) liegenden Baufensters des WA 2 pro Gebäude eine maximal 1,5 m breite Überbrückung der Grünfläche zur fußläufigen Erschließung des Grundstücks zulässig.

Innerhalb der Flächen (A), (B), (E) bis (G) und innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Versickerungsmulden inklusive Zufluss und die für die Versorgung notwendigen Wege zulässig.

Die mit (K) gekennzeichneten Grünflächen sind mit einer einreihigen Heckenpflanzung gemäß Pflanzliste 2, Pflanzabstand 1,5 m in der Reihe, zu bepflanzen.

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 den geplanten Versickerungsmulden innerhalb des Plangebietes zuzuführen.

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

13.1 Dachformen und -neigungen

Innerhalb der einzelnen WA-Gebiete sind folgende Dachneigungen für die gemäß Baufenstereinschrieb festgesetzten Dachformen zugelassen:

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 wassergebundener 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 Flächenumfanges dauerhaft zu bepflanzen. Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen Straßenverkehrsfläche und traufseitiger Gebäudeflucht und der Verlängerung dieser Flucht bis zur Grundstücksgrenze.

13.5 Einfriedungen

Innerhalb der WA 1 - 3 sind Einfriedungen in den Vorgärten nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Die Einfriedungen sind aus standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzungen gemäß Pflanzliste 2 oder als Zäune in Verbindung mit Hecken oder dauerhaften Berankungen auszuführen.

13.6 Abfallbehälter

Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter derart mit heimischen Pflanzen und Sträuchern zu umstellen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind oder in Schränken unterzubringen 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 Anzeigenpflicht gemäß §§ 15 und 16 DschG - NW sind bei Bodenbewegungen und Baumaßnahmen 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 ‚Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke‘ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

14.3 Fernwärmeversorgung

Das Plangebiet wird an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Hürth angeschlossen. Im Rahmen einer Satzung wird ein entsprechender Anschluss- und Benutzungszwang ausgesprochen.

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 Endwuchshöhe von maximal 3,00 m erreichen.

14.5 Kampfmittel

Dem Kampfmittelräumdienst 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	Weißer Hartriegel
Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum opulus	Schneeball

Pflanzliste 2

(Flächen zum Anpflanzen (A), (D) und (K))

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle

Pflanzliste 3

(Flächen zum Anpflanzen (B), (C))

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus alba	Weißer Hartriegel
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohr-Weide

6. Ökologische Bilanzierung

6.1 Methodik

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt anhand des vereinfachten Verfahrens des Landes Nordrhein-Westfalen zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen, Stand Mai 2001.

Die Intensität von Bestandsaufnahme und Bewertung hängt wesentlich von der Bedeutung der Ausgangsfläche für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und dem Landschaftsbild ab. Da keine Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von besonders hochwertigen Flächen vorliegt, kann gemäß Arbeitshilfe Eingriffsbewertung das vereinfachte Verfahren angewendet werden.

6.2 Biotoptypenbeschreibung

6.2.1 Bestand

- Landwirtschaftliche Nutzflächen (3.1)
Grundwert A : 2

6.2.2 Planung

- Versiegelte Verkehrsflächen (1.1)
Grundwert P : 0
- Versiegelte Flächen mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers (1.2)
Grundwert P : 0,5
- Nicht versiegelte Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien (1.3)
Grundwert P : 1
- Zier- und Nutzgarten strukturarm (4.1)
Grundwert P : 2
- Intensivrasen (4.4)
Grundwert P : 2
- Extensivrasen, Wiese mit selten gemähtem, hochwachsendem Gras (4.5)
Grundwert P : 3
- Wegeseitengraben, Versickerungsmulden (7.7)
Grundwert P : 2
- Hecken, Gebüsche, Feldgehölze (8.1)
Einreihige Gehölzstreifen, Höher größer als 2,00 m, Breite geringer als 5,00 m, Korrekturfaktor aufgrund der Breite 0,9
Grundwert P : 6
- Einzelbäume und Baumgruppen (8.2)
Kronendurchmesser größer als 6,00 m, Stammdurchmesser 20-35 cm
Grundwert P : 6

6.3 Bewertung

Die Wohngebiete werden entsprechend des festgesetzten GRZ - Wertes berücksichtigt. Dabei ist eine Überschreitung der überbaubaren Grundfläche durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten etc. gemäß § 19 BauNVO bis zu 50% zugelassen. Es wird angenommen, dass 50% dieser Überschreitung von versiegelten Flächen wie Garagen in Anspruch genommen wird, 50% von Stellplätzen, Zufahrten o.ä.. Für diese Fläche ist eine nicht versiegelte Oberflächengestaltung fest-gesetzt. Die restliche Fläche wird als Nutzgarten berechnet. Daraus ergeben sich für die festgesetzte GRZ von 0,4 folgende Werte:

40% Hauptgebäude, 20% Überschreitung, davon die eine Hälfte (10%) Garagen etc., die andere Hälfte Zufahrten, Stellplätze etc., 40% Nutzgarten.