

Textteil zum Bebauungsplan 102

Für die Ausführung des Bebauungsplanes 102 gelten nachstehende Bestimmungen:

1. Nutzung

Die lt. BauNVO § 3 Abs. 3 vom 22.6.1962 (BGBl. I S. 429) im reinen und allgemeinen Wohngebiet zulässigen Ausnahmen sind außer bei der Baustelle 1 ausgeschlossen. Im ausgewiesenen WA-Gebiet ist die Unterbringung einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle möglich. Im gesamten Plangebiet sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

2. Gebäude

2.1 Sockelhöhen :

Die höchst zulässigen Sockelhöhen (Abstand zwischen Höhe Hinterkante Gehweg - gemessen an der jeweiligen Gebäudemitte - und Oberkante Erdgeschoßfußboden) betragen bei der zweigeschossigen Bebauung 0,40 m.

2.2 Traufhöhe

Die höchst zulässigen Traufhöhen (die Traufhöhe ist der Abstand zwischen festgelegter Sockelhöhe und Oberkante sichtbarer Traufkante) betragen bei zweigeschossiger Bebauung max. 6,00 m.

2.3 Außenwände

Putzflächen sind vorgesehen und farblich aufeinander abzustimmen. Bei der Ausführung von Glasbauwänden sind farbige Glasbausteine nicht zugelassen. Vordächer über Hauseingängen, Wind- und Sichtschutzblenden sowie Balkonverkleidungen dürfen nicht aus grellfarbigen Materialien hergestellt werden. In Zweifelsfällen entscheidet das Bauordnungsamt der Gemeinde Hürth.

2.4 Dachform

Satteldach gemäß Ausweisung des Bebauungsplanes.

2.5 Dachmaterial bei Steildächern

Sämtliche Dächer werden mit dunklen Dachziegeln (gebranntes Material) oder dunklen Dachsteinen (Beton) gedeckt. Aneinandergebaute Hausgruppen oder Doppelhäuser sind stets einheitlich mit dem gleichen Material zu decken. Das für die jeweilige Hausgruppe bzw. Doppelhaus zu verwendende Material bestimmt das Bauordnungsamt.

2.6 Drempel

Zulässig bis zu max. 0,75 m.

2.7 Dachaufbauten

Nur bei mind. 45° Dachneigung zulässig. Abstand von Giebelkante mind. 1,5 m, max. Höhe über fertiger Dachhaut 1,10 m.

2.8 Dachüberstände

Dachüberstände bis max. 0,50 m.

2.9 Schornsteine

Schornsteine müssen am First aus dem Baukörper treten. Ausnahmen sind nur bei besonders gestalteten Kaminen für offenes Feuer zulässig. Schornsteinaufsätze sind nur mit Zustimmung des Bauordnungsamtes der Gemeinde Hürth zulässig.

2.10 Doppelbauten und Reihenhäuser

Aneinandergebaute Bauten und Doppelbauten müssen gleiche Gestaltung haben. Es muß sichergestellt sein, daß der Nachbar in gleicher Form anbaut.

3. Nebengebäude

Nebengebäude sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

4. Antennen

Außenantennen sind unzulässig.

5. Garagen

Garagen sind massiv auszuführen. Die Vorplätze sind außer den Fahrspuren zu begrünen, mit Ausnahme bei den Garagen für die zweigeschossigen Reihenhäuser.

Dachform: Flachdach, Dachneigung 5° (Altgradteilung).

6. Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze, Zufahrten und Mauern

Einstellplätze für die zweigeschossigen Reihenhäuser sind als Garagen innerhalb der im Bebauungsplan vorgesehenen Fläche herzustellen. Gemäß § 9 BBAuG in Verbindung mit § 70 BauO NW werden die vor den Garagen liegenden Flächen als Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze und Zufahrten sowie für die Anlagen einer Sockelmauer ausgewiesen.

7. Gemeinschaftsanlage für Müllbehälter

Gemeinschaftsanlagen für Müllbehälter sind innerhalb der im Bebauungsplan vorgesehenen Fläche herzustellen. Gemäß § 9 BBAuG in Verbindung mit § 70 BauO NW sind die Flächen als Gemeinschaftsanlage für Müllbehälter ausgewiesen. Das Bauordnungsamt der Gemeinde Hürth bestimmt, wann und in welchem Umfang diese Anlagen herzustellen sind und regelt ihre Herrichtung, Benutzung, Beleuchtung und Reinigung.

8. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig.

9. Vorgarten, private Grünfläche - Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9.1.16 BBauG

Die im Plan als private Grünfläche (Vorgarten) farbig dargestellten Flächen sind außer den Hauseingangswegen und Fahrspuren zu den Garagen mit Rasen einzudecken. Sträucher und Bäume sind zulässig. Hecken bis zu max. 0,50 m Höhe sind ebenfalls zulässig.

Mauern und Zäune - gleich welcher Höhe - sind im privaten Grün (Vorgarten) unzulässig. Die im Plan dargestellten Sichtflächen (Sichtdreiecke) an den Straßenkreuzungen und -einmündungen sind von Sichthindernissen jeder Art freizuhalten. Nur Bepflanzung bis zur Höhe von 0,80 m ist zulässig.

10. Einfriedigungen und sonstige Grundstücksabgrenzungen außerhalb der Vorgärten

Einfriedigungen sind einheitlich als 1,00 m hohe Maschendrahtzäune mit Metallpfosten auszuführen. Die Einfriedigungen sind von der öffentlichen Verkehrsfläche 0,50 m zurückzusetzen. Die Flächen zwischen Gehweg und Einfriedigung sind mit Strauchwerk o.ä. zu begrünen. An rückwärtigen Terrassen sind Sichtschutzwände zulässig. Die Wände müssen 2,00 m hoch sein, die Tiefe darf, vom Gebäude gemessen, höchstens 3,50 m betragen. Die Sichtschutzwände sind massiv oder in Holz auszuführen.

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Krankenwagen, Feuerwehr, Post, Wasserwerk, RWE.