

STADT HÜRTH

Stotzheim Süd

BEBAUUNGSPLAN NR. 103 b

Gemarkung Stotzheim Flur 6 M-1500 S. Ausfertigung

KARTENGRUNDLAGE	
Flurgrenze	in Kataster
Flurstücksgrenze	Nicht in Kataster
Flurstücksgrenze	in Kataster
Flurstücksgrenze	Nicht in Kataster

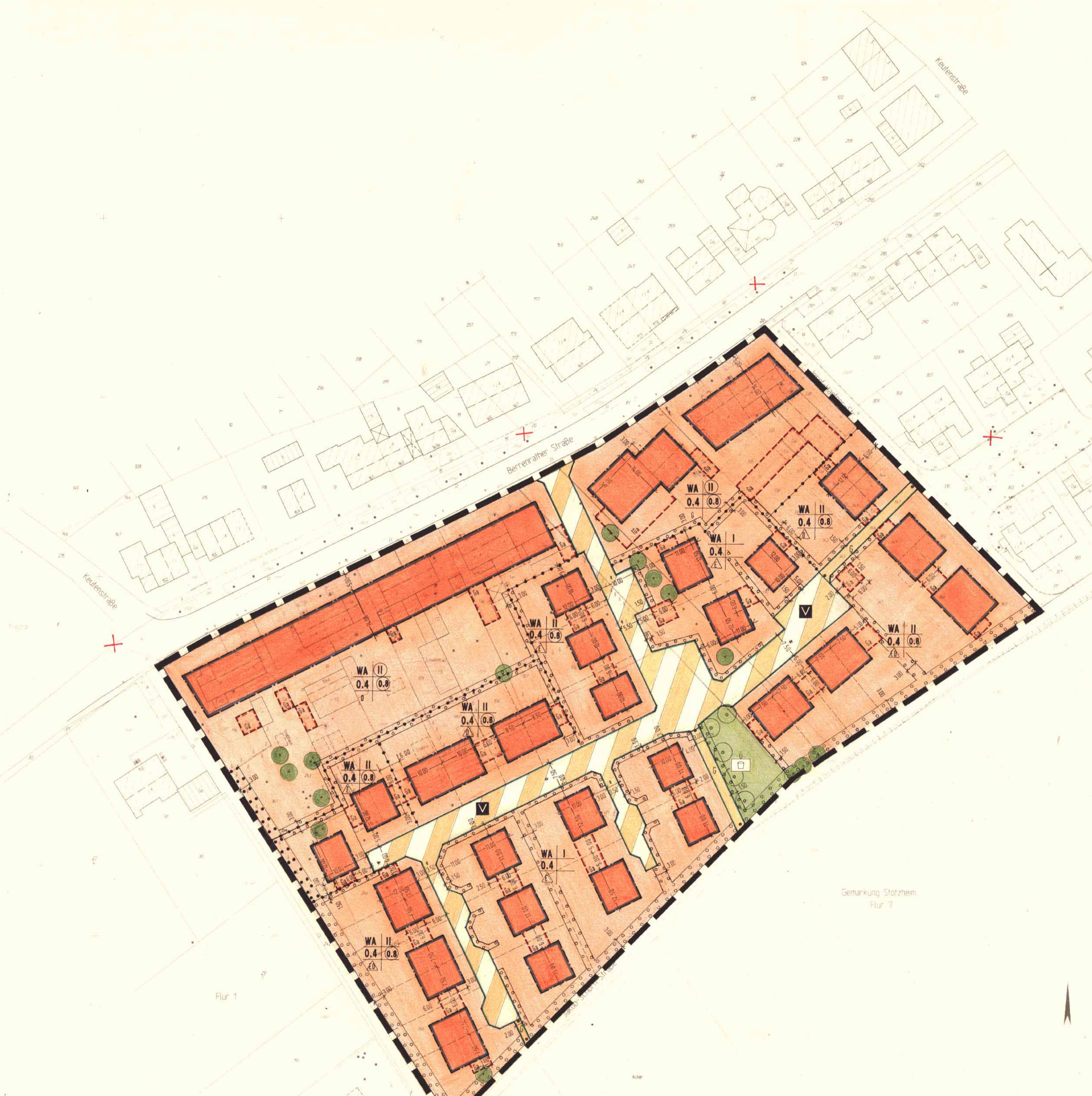
ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
W/R	Geschichtshöhe (als Höchstmaß) II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
WA	Algemeine Wohnfläche 3,0 II-III
0,4	Grundflächenzahl 0,4 I Zahl der Vollgeschosse (Wohngrund)

BAUWEISE, -LINIEN, -GRENZEN	
0	Offener Bauweise
g	nur Einzelhäuser zulässig
ab	nur Doppelhäuser zulässig
ab	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN, GRÜNFLÄCHEN U. SONSTIGE FLÄCHEN	
Grünflächen	Zweckbestimmung
Spielplatz	Zweckbestimmung
Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Strauchern und sonstigen Pflanzungen	
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strauchern und sonstigen Pflanzungen	

SONSTIGE PLANZEICHEN	
Abgrenzung v. Flächen? Nebenflächen, Stellplätze, Garagen u. sonstigen Anlagen	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugarten oder Agrarland, das Mäßen der Nutzung innerhalb eines Baugartens
Zweckbestimmung	Abgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strauchern und sonstigen Pflanzungen
CP	CP
LA	LA
TK	TK

<p>PLANGRUNDLAGE</p> <p>Die von Plangrundlage ist eine Abgrenzung der Flächen, die im Rahmen der Baugartensanordnung im Jahr 1957 durch die Stadt Hürth im Auftrag des Bürgermeisters gezeichnet wurde. Die Plangrundlage ist im Rahmen der Baugartensanordnung im Jahr 1957 durch die Stadt Hürth im Auftrag des Bürgermeisters gezeichnet wurde.</p> <p>Berghelm, 23.11.1996 gez. Sisy</p>	<p>AUFSTELLUNGSGESCHICHTE</p> <p>Dieser Plan wurde im Rahmen der Baugartensanordnung im Jahr 1957 durch die Stadt Hürth im Auftrag des Bürgermeisters gezeichnet wurde.</p> <p>Hürth, 15.4.1999 gez. Tonn</p>	<p>SATZUNGSBESCHLÜSSE</p> <p>Dieser Plan ist gemäß § 10(1) des Baugesetzbuchs vom Rat der Stadt Hürth am 23.2.1999 als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Hürth, 15.4.1999 Der Bürgermeister gez. Tonn</p>
<p>KATASTRALISCHES</p> <p>Die Darstellung über den Kataster ist im Rahmen der Baugartensanordnung im Jahr 1957 durch die Stadt Hürth im Auftrag des Bürgermeisters gezeichnet wurde.</p> <p>Berghelm, 13.11.1995 Vermessungsamt Hürth Hürth, 13.11.1995 gez. Sisy</p>	<p>ENTWICKELUNGSGESCHICHTE</p> <p>Dieser Plan wurde im Rahmen der Baugartensanordnung im Jahr 1957 durch die Stadt Hürth im Auftrag des Bürgermeisters gezeichnet wurde.</p> <p>Hürth, 15.4.1999 Der Bürgermeister gez. Tonn</p>	<p>ANZEIGE</p> <p>Dieser Plan wurde gemäß § 11(3) Baugesetzbuch am 12.6.1999 im Amtsblatt der Stadt Hürth veröffentlicht. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom Az.: KdM. Die Bezirksregierung ist in der Verfügung vom 12.6.1999 im Amtsblatt der Stadt Hürth veröffentlicht.</p> <p>Hürth, 15.4.1999 Der Bürgermeister gez. Tonn</p>
<p>BEKANNTMACHUNG</p> <p>Die Bekanntmachung über den Beschluss des Baugesetzbuchs vom Rat der Stadt Hürth am 23.2.1999 als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Hürth, 15.4.1999 Der Bürgermeister gez. Tonn</p>	<p>BEKANNTMACHUNG</p> <p>Die Bekanntmachung über den Beschluss des Baugesetzbuchs vom Rat der Stadt Hürth am 23.2.1999 als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Hürth, 15.4.1999 Der Bürgermeister gez. Tonn</p>	<p>HINWEISE</p> <p>- Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen u. der Grünflächen dargestellten Einzelheiten sind unverbindlich. - Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.</p> <p>Bearbeitet: Gezeichnet:</p>



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 103 b "Stotzheim-Süd"

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

- Zur Lage, Maß und baulichen Nutzung (6.9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung
- Allgemeines Wohngebiet (WA II 0,4 (0,8))
- Maß der baulichen Nutzung
- Bei Gebäuden mit einem bzw. zwei Vollgeschossen sind auf bis zu 25 % der insgesamt überbaubaren Grundstücksfläche angeschlossene Gebäude als Wintergärten außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen (6.9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)
- Gemäß § 23 Absatz 3 BauNVO ist ein Überschreiten der vorderen und hinteren Baugrenzen bis maximal 1 m auf maximal 30 % Langseiten Baugrenzen ausnahmsweise zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (6.9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB)
- Nebenanlagen (6.14 BauNVO)
- Im WA sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Absatz 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
- Garteräume, Schuppen und Gartenhäuser sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zu einer Größe von 20 m² umfassen dürfen und nicht im Vorgartenbereich in Verbindung mit einer Garage oder Carport dürfen diese Nebenanlagen eine Grundfläche von maximal 3 m x 3 m und eine Höhe von 2,50 m über dem Gelände aufweisen.
- Stellplätze, Garagen und Carports (6.17 BauNVO)
- Stellplätze und Garagen sind nur zulässig:
 - innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
 - innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen
 - Garagen können auch als Carport errichtet werden.
 Die Stellplätze vor den Garagen können als Stellplätze genutzt werden.
- Flächennutzungsänderung (Zur der Wohnbauweise in Wohngebieten (6.9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB))
- In dem im Bebauungsplan ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet sind in Wohngebieten nicht mehr als zwei Vollgeschosse zulässig. Diese Regelung gilt nur für die Wohngebäude entlang der neu zu errichtenden Einrichtungsflächen.
- Vereinheitlichung der Zweckbestimmung (6.9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)
- Vereinheitlichung der Zweckbestimmung
- Vereinheitlichung der Zweckbestimmung

2

- Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (6.9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)
- Die nicht überbaubaren Stellplätze sowie Zu- und Abfahrten zu Garagen sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszuführen (überflutungsgeeignete, Schotterrasen, Kammern oder Rasengittersteine) und dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.
- Städtebauliche Festsetzungen (6.9 Absatz 1 Nr. 23 BauGB)
- Anforderungen von Bäumen und Strauchern
- Das im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzgebiet für flächenhafte Anpflanzungen ist als Ausgleichsmaßnahme für Bäume und Strauchern auszuweisen. Art und Umfang der Bepflanzung ist der Grünflächenabrechnung der Stadt Hürth im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, außer den Stellplätzen, Garagen, Hausengärten, Stellplätzen vor Garagen, Schotterrasen zu verpflanzen. Auf in 100 m² zu bepflanzen Fläche sind ein hochstämmiger Laubbau mit einem Mindestumfang von 15 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenfläche sowie 6 Sträucher im 1 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Für alle Anpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubbäume und Laubbäucher zulässig.
- Nicht angebaute Garagenwände sind mit Rankgeväusen oder Hecken zu begrünen.
- Die vorhandenen und festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.
- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Strauchern
- Auf der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation dauerhaft zu erhalten bzw. durch Pflegemaßnahmen mit standortgerechten Pflanzen zu erneuern.
- Städtebauliche Festsetzungen (6.9 Abs. 1)
- Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft wird auf dem städtischen Grundstück Sulesternstraße (Gemarkung) eine 1,428 ha große Obstweide angelegt. Zum Ausgleich des Eingriffs durch die öffentlichen Verkehrsflächen sind davon 607 m² erforderlich. Zum Ausgleich des Eingriffs durch die privaten Baugrundstücke sind davon 967 m² erforderlich. Die Ausgleichsmaßnahme wird von der Stadt Hürth durchgeführt. Gemäß § 135 a BauGB haben die Eigentümer der Baugrundstücke der Stadt Hürth hierfür entstehende Kosten zu erstatten.
- Nachrichtliche Übernahme (6.9 Absatz 6 BauGB)
- Gestaltungsgestaltung der Stadt Hürth vom 20.11.1997 über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die Gestaltung der umliegenden Flächen der überbaubaren Grundstücke im Innenbereich des Bebauungsplans 103 b "Stotzheim-Süd" gemäß § 46 BauNVO
- Hinweise
- Aufgrund des § 51 a LVO (Landeswassergesetz) ist das Oberflächenwasser einschließlich anfallenden Wasser von Dachflächen im Innenbereich des Bebauungsplans 103 b "Stotzheim-Süd" auf eigenem Grundstück über die bestehenden Baulinien in einem Muldenprofil zu verbleiben. Hierfür ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine Genehmigung der unteren Wasserbehörde des Erbkreises einzuholen.
- Standort und technische Ausführung der Muldenprofile sind vor Stellung eines Bauantrags mit dem Tabellenamt der Stadt Hürth abzustimmen.
- Nebenwege im öffentlichen Bereich werden über selbst anzuordnende Mulden versickert. Die Haupterschließungsflächen werden an den Kanal angeschlossen.

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.12.1997
 Baugartensanordnung (BauNVO) vom 21.11.1999
 Planzonenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1996
 Baugartensanordnung (BauNVO) vom 07.03.1995