

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan 103 b "Stotzheim-Süd"

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung werden folgende textlichen Festsetzungen getroffen:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.1.2 Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 BauNVO sind gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.2.1 Bei Gebäuden mit einem bzw. zwei Vollgeschossen sind auf bis zu 25 % der insgesamt überbaubaren Grundstücksfläche eingeschossige Gebäudeteile als Wintergarten außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 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 % Länge der Baugrenzen ausnahmsweise zulässig.
3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB)
 - 3.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Im WA sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Absatz 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Geräteräume, Schuppen und Gartenhäuser sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zu einer Größe von 20 m² umbauten Raum 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 wie die anzubauende Garage/Carport aufweisen.
 - 3.2 Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrten (§ 12 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 Stauräume vor den Garagen können als Stellplätze genutzt werden.
4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB)

In dem im Innenblockbereich ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Diese Regelung gilt nur für die Wohngebäude entlang der neu zu errichtenden Erschließungsstraßen.
5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsberuhigter Bereich:

Innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches sind neben der Fahrbahn auch Parkplätze, Mülltonnensammelplätze, Verkehrsgrünflächen und Bäume zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)

Die nicht überdachten Stellplätze sowie Zu- und Ausfahrten zu Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (breitfugigem Pflaster, Schotterrassen, Kammer- oder Rasengittersteine) und dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

7. Stadtökologische Festsetzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Das im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen ist als Ausgleichspflanzung mit Bäumen und Sträuchern auszuführen. Art und Umfang der Bepflanzung ist mit der Grünflächenabteilung der Stadt Hürth im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, außer den Stellplätzen, Garagen, Hauseingängen, Stauräumen vor Garagen, flächenhaft zu bepflanzen. Auf je 100 m² zu bepflanzen Fläche sind ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindestumfang von 15 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenfläche, sowie 6 Sträucher (ab 1 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Für alle Anpflanzungen sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Laubbaumarten und Laubsträucher zulässig.
- Nicht angebaute Garagenwände sind mit Rankgewächsen oder Hecken zu begrünen.

7.2 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- Die vorhandenen und festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.
- Auf der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation dauerhaft zu erhalten bzw. durch Pflegemaßnahmen mit standortgerechten Pflanzen zu erneuern.

8. Stadtökologische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 a)

Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft wird auf dem städtischen Grundstück Sudetenstraße (Gymnasium) eine 1.428 m² große Obstwiese angelegt. Zum Ausgleich des Eingriffs durch die öffentlichen Verkehrsflächen sind davon 467 m² erforderlich. Zum Ausgleich des Eingriffs durch die privaten Baugrundstücke sind davon 961 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.

9. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Absatz 6 BauGB)

- 9.1 Gestaltungssatzung der Stadt Hürth vom 20.11.1997 über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke im Innenblockbereich des Bebauungsplanes 103 b "Stotzheim-Süd" gemäß § 86 BauO NW.

10. Hinweise:

- 10.1 Aufgrund des § 51 a LWG (Landeswassergesetz) ist das Oberflächenwasser einschließlich anfallenden Wasser von Dachflächen im Innenblockbereich des Bebauungsplanes 103 b "Stotzheim-Süd" auf eigenem Grundstück über die belebten Bodenschichten in einem Muldenrigolensystem zu versickern. Hierfür ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Erftkreises einzuholen.

Standort und technische Ausführung der Muldenrigole sind vor Stellung eines Bauantrages mit dem Tiefbauamt der Stadt Hürth abzustimmen.

Nebenwege im öffentlichen Bereich werden über seitlich anzuordnende Mulden versickert. Die Haupterschließungsflächen werden an den Kanal angeschlossen.

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB vom 27.08.1997)
BauNutzungsverordnung (BauNVO vom 23.01.1990)
Planzeichenverordnung (PlanZVO vom 18.12.1990)
Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW vom 07.03.1995)