

# STADT HÜRTH BEBAUUNGSPLAN NR. 104 PLEKTRUISSTRASSE Gemarkung Stotzheim Flur 4 M 1:500 S. AUSFERTIGUNG

KARTENGRUNDLAGE	Im Kataster	Nicht im Kataster	Im Kataster	Nicht im Kataster
Flurgrenze	Geschäftszahl	Wohnfläche	Wirtschaftsgebäude	Öffentliche Gebäude
Flurstücksgrenze	Wohngebäude			

### ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WR	Reine Wohngebiete	06	Geschäftszahl	x 415	Höhenlage baulicher Anlagen
WA	Allgemeine Wohngebiete	30	Baumassenzahl	60,00 OKF	Oberkante Fußboden Erdgeschoss
MI	Mischgebiete	04	Grundflächenzahl		
GE	Gewerbegebiete	II	höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse		
	1 überbaubare Grundstücksfläche 2 nicht überbaubare Grundstücke	II	zwingende Geschichtszahl		

### BAUWEISE, -LINIEN, -GRENZEN

o	Offene Bauweise	—	nur Einzelhäuser zulässig	—	Baumlinie
G	Geschlossene Bauweise	—	nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	—	Baugrenze
b	Besondere Bauweise	—	nur Hausgruppen zulässig	—	Baugrenze
		—	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	—	Baugrenze

### BAU-, VERKEHRS- U. GRÜNLÄCHEN

□	Flächen für Gemeindeflächen	□	Flächen für Versorgungsanlagen	□	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Sicherungmaßnahmen erforderlich sind (Grundstück, Bäume, etc.)
□	Einrichtungen für Anlagen	□	Flächen für Versorgungsanlagen	□	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Sicherungmaßnahmen erforderlich sind (Grundstück, Bäume, etc.)
□	Verkehrsfächen	□	Flächen für Versorgungsanlagen	□	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Sicherungmaßnahmen erforderlich sind (Grundstück, Bäume, etc.)
□	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung	□	Flächen für Versorgungsanlagen	□	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Sicherungmaßnahmen erforderlich sind (Grundstück, Bäume, etc.)
□	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	□	Flächen für Versorgungsanlagen	□	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Sicherungmaßnahmen erforderlich sind (Grundstück, Bäume, etc.)

### SONSTIGE PLANZEICHEN

□	Umgrenzung von Flächen für Anlagen	□	Umgrenzung von Flächen für Anlagen	□	Umgrenzung von Flächen für Anlagen
□	Umgrenzung von Flächen für Anlagen	□	Umgrenzung von Flächen für Anlagen	□	Umgrenzung von Flächen für Anlagen
□	Umgrenzung von Flächen für Anlagen	□	Umgrenzung von Flächen für Anlagen	□	Umgrenzung von Flächen für Anlagen

<b>PLANUNTERLAGE</b> Die vorl. Plangrundlage ist eine Absehung/Vergrößerung der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 1957 im M. 1:1000 durch Uraufnahme/Verdichtungsarbeiten. Die Darstellung enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsverm. (z.B. Gebäude), die von der Flurkarte nicht dargestellt sind, nach einverf. Fort. Verm. (Nr. 6, 16 Fortf. (Fl. 1)) nach einer Teilneuv. v. unter Verw. von Fort. Verm., vereinf. Neuv. nach einer Neuv. gem. Erg. Verw. v. Verw. Pl. - Bew. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand. Hürth, Januar 1972 Der Stadtdirektor Im Auftrage ge: Sey Stadtbauverw.-baudirektor	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> Der Rat der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 17.6.85 gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 8.7.76 (BGBl. I S. 2255) beschlossen Hürth, 18.95 Der Bürgermeister ge: Tom	<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> Dieser Plan ist gemäß § 10 des BauG vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253) vom Rat der Stadt Hürth am 26.95 als Sitzung beschlossen worden. Hürth, 18.95 Der Bürgermeister ge: Tom
<b>KATASTERNACHWEIS</b> Die Darstellung stimmt mit dem amtl. Katasterstand vom 26.95 überein. Hürth, Januar 1986 Der Stadtdirektor Im Auftrage ge: Bredan Kreisvermessungsamt	<b>ENTWURFSERARBEITUNG</b> Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäß BauG § 9 (1) Ziff. 1, 2, 4, 6, 11. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 25.12.85-62/95 Ar.: 25.12.85-62/95 Köln, 17.11.95 Die Bezirksregierung Ober-Regierungspräsident Im Auftrage ge: Lögler	<b>ANZEIGE</b> Dieser Plan wurde gemäß § 11 (3) BauG am 18.95 angezeigt. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 17.11.95 Köln, 17.11.95 Die Bezirksregierung Ober-Regierungspräsident Im Auftrage ge: Lögler
<b>GEOM. FESTLEGGUNG</b> Die Festlegungen der Verkehrsflächen sind aus dem Ausbauplan von Stadt Hürth - in der Zeit vom 5.75 bis einschl. 78.95 öffentlich ausgelegt. Hürth, 18.95 Der Stadtdirektor In Vertretung Beigeordneter Im Auftrage ge: Meyer	<b>ÖFFENLEGUNGSBESCHLUSS</b> Der Rat d. Stadt Hürth, in seiner Sitzung am 26.95 d. Öffentl.legung gemäß § 3 (2) d. BauG v. 08.12.86 (BGBl. I S. 2253) beschlossen. Hürth, 18.95 Der Bürgermeister ge: Tom	<b>BEKANNTMACHUNG</b> Die Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 BauG vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253) ist am 12.95 erfolgt. Hürth, 27.95 Der Bürgermeister ge: Tom

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (19 Abs. 1 Nr. 1 BauG)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Reine Wohngebiete (13 BauVO)  
Ausnahmen nach 1.3 und 4 BauVO 1990 sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.1.2 Allgemeine Wohngebiete (14 BauVO)  
Ausnahmen nach 1.4 (2) Nr. 3 und 4 BauVO (Anlagen für Veranstaltungen und Tanzstellen) sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (19 Abs. 1 Nr. 2 BauG)  
Traufhöhe (TH) 18,16 und 18 BauVO:  
Die höchstzulässige TH wird wie folgt festgesetzt:  
Gebäude mit einem Vollgeschoss = max. 4,25 m  
Gebäude mit zwei Vollgeschossen = max. 6,25 m  
Definitionen:  
Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schichtkante zwischen dem Außenkante des aufstehenden Mauerwerks und der Dachkante über dem entsprechenden Baupunkt zu verstehen, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder die Traufkante befindet.  
Baupunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberfläche der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenecke des Gebäudes.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (19 Abs. 1 Nr. 2 BauG)  
Ein Überschreiten der Baugrenze ist bis maximal 1,00 m über maximal 50 % Länge der Baugrenze nicht zulässig.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen (19 Abs. 1 Nr. 4 BauG)  
Stellplätze und Garagen sind zulässig:  
a) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,  
b) innerhalb der im BPL ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen.  
Die Stauraum vor den Garagen können als Stellplätze genutzt werden.



Die Aufnahme folgender Gebäude und der Topographie erfolgte im Januar 1985

Luftbild aus den 1880/1890

Delig. Ing. Hans Wirtel  
Delig. Ing. Wolfgang Stelzner  
Spezialbüro für Vermessungsangelegenheiten  
53564 Eschborn, Gernsheimstraße 44, Telefon 0221/2716

- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (19 Abs. 1 Nr. 6 BauG)  
In einem Wohngebiet dürfen in den Wohngebäuden nicht mehr als 2 Wohnungen errichtet werden.
  - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung (19 Abs. 1 Nr. 11 BauG)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Insoweit das ausgewiesene Verkehrsflächen-Bereiches sind neben der Fahrbahn auch Parkplätze, Verkehrsflächen und Bäume zulässig.
  - Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (19 Abs. 1 Nr. 23 BauG)  
a) Die nicht überbaubaren Baumstammstrecken sind - außer Garagenanlagen, Terrassen, Heidegrünze u. - gärtchen zu gestalten und mit einem hochstammigen Baum pro angelegte 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und mit einem Laubstrauch pro angelegte 50 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu bepflanzen.  
Für Baumartungen sind Feschnah, Harleibuche, Eberesche, Stieleiche und hochstammige Obstbäume und für Laubbäume Silberahorn, Hasel, Hornahorn, Salweide und Obststräucher zu verwenden.  
b) Die vorhandenen und im Plan ausgewiesenen Bäume im Bereich Rodterstraße, Decksteiner Straße, Plektruisstraße und Schlebuschweg sind dauerhaft zu erhalten.  
c) Nicht angepflanzte Garagenansätze sind mit Rankenwachsenden oder Hecken zu begrünen.
  - Nichtüberbaubarer Bereich (19 Abs. 1 Nr. 23 BauG)  
Für die im Innereck der Rodterstraße (Bereich Bodendenkmal Kuchenhof) ausgewiesenen überbaubaren Flächen erreicht. Garagenflächen, deren Höhe über dem Erdgeschossboden im Bebauungsplan festgesetzt ist, sind innerhalb der vorhandenen bzw. zu errichtenden Gebäudefläche keine Geschlossene Unterbrechungen zulässig.  
Nur wenige konstruktive Bau- oder Grundstücksmaßnahmen (Fundamente, Bodenplatten usw.) innerhalb der Geländeoberfläche sind auf max. 1,00 m von festgesetzter Höhe über dem Erdgeschossboden zulässig.  
Ausnahmsweise sind tiefe Grundstücksmaßnahmen mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege im Einvernehmen mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen und von diesem zu genehmigen.
  - Gestaltungsfestsetzungen (19 Abs. 1 Nr. 14 BauG in Verbindung mit § 81 (1) Nr. 1 und 4) BauVO NW)  
a) Dachneigung  
Die im BPL festgesetzte Dachneigung von 40° bis 50° für die Geschossbebauung im WR-Gebiet ist als baugesetzliche Festsetzung zu erhalten.  
b) Dachflächen und Dachformen  
Dachflächen sind - soweit sie sich bis zu 50 % der Traufneigung zulässig.  
c) Fächerneigung  
Die Hauptfächerneigung baulicher Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Plan vorzunehmen.  
Für untergeordnete Teile baulicher Anlagen und für Nebenanlagen nach 1.14 BauVO sind Abweichungen zulässig.
  - Kennzeichnung (19 Abs. 1 Nr. 6 BauG)  
Flächen mit besonderen baulichen Vorschriften:  
Die im BPL gekennzeichnete Fläche enthält hohes Bodendenkmal, das gegen hohen Druck empfindlich reagieren kann. Zur dauerhaften Sicherung und besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere Gründungsmaßnahmen nach DIN 1054, erforderlich.
  - Nachrichtliche Übernahmen (19 Abs. 1 Nr. 6 BauG)
  - Bodendenkmale  
Für den im Plan gekennzeichneten Bereich des Bodendenkmals "Kuchenhof" sind Bodengänge nur nach erfolgter Bodendenkmalabstimmung (19 Abs. 1 Nr. 6 BauG) mit dem rheinischen Fachamt zulässig.
  - Baudenkmal  
Das Fachwerkhaus Rodterstraße 33 ist als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Hürth nachzutragen.
- Gesetzesgrundlagen:**  
Baugesetz (BauG) vom 08.12.1986 in der ab 01.07.1987 gültigen Fassung  
Bauordnungsverordnung (BauVO) vom 23.01.1990  
Planungsverordnung (PlanVO) vom 18.12.1980  
Baurecht Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 26.06.1984  
Mahnrechtsverordnung (MahnVO) vom 17.05.1990  
Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993