

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan 104 "Plektrudisstraße" vom 18.04.1995

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Ausnahmen nach § 3 (3 und 4) BauNVO 1990 sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen) sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

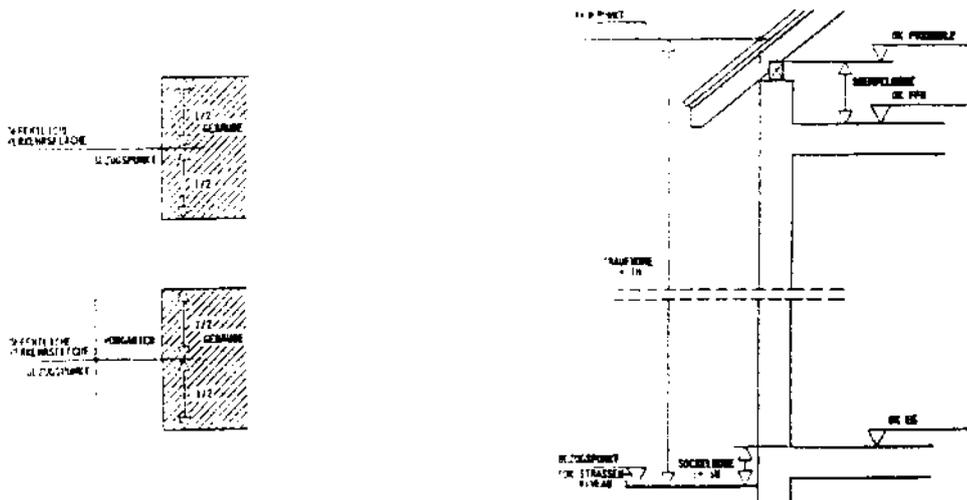
Traufhöhe (TH), (§§ 16 und 18 BauNVO)

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 Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut über dem angrenzenden Bezugspunkt zu verstehen, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder die Traufrinne befindet.
- Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberfläche der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes



2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Ein Überschreiten der Baugrenze ist bis maximal 1,00 m auf maximal 50 % Länge der Baugrenze ausnahmsweise zulässig.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind zulässig

- a) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- b) innerhalb der im BPL ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen.

Die Stauräume vor den Garagen können als Stellplätze genutzt werden.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Im reinen Wohngebiet dürfen in den Wohngebäuden nicht mehr als 2 Wohnungen errichtet werden.
5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Verkehrsberuhigter Bereich:
Innerhalb des ausgewiesenen verkehrsberuhigten Bereiches sind neben der Fahrbahn auch Parkplätze, Verkehrsgrünflächen und Bäume zulässig.
6. Anpflanzen von Bäumen und Strauchern und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
 - a) Die nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen sind - außer Garagenzufahrten, Terrassen, Hauszugänge u. ä. - gärtnerisch zu gestalten und mit einem hochstämmigen Baum pro angefangene 150 m² Grundstücksfläche und mit einem Laubstrauch pro angefangene 50 m² Grundstücksfläche zu bepflanzen.
Für Baumpflanzungen sind Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Stieleiche und hochstämmige Obstbäume und für Laubstraucher Schlehe, Hasel, Hundsrose, Salweide und Obststraucher zu verwenden.
 - b) Die vorhandenen und im Plan eingezeichneten Bäume im Bereich Rodderstraße, Decksteiner Straße, Plektrudisstraße und Schlehbuschweg sind dauerhaft zu erhalten.
 - c) Nicht angebaute Garagenwände sind mit Rankgewächsen oder Hecken zu begrünen.
7. Nichtzulässigkeit von Unterkellerungen in bestimmten Bereichen
§ 9 (3) Bau GB
Für die im Innenblock an der Rodderstraße (Bereich Bodendenkmal Kuchenhof) ausgewiesenen überbaubaren Flächen einschl. Garagenflächen, deren Höhe OK Erdgeschoßfußboden im Bebauungsplan festgesetzt ist, sind unterhalb der vorhandenen bzw. zukünftigen Geländeoberfläche keine Geschoßebenen (Unterkellerungen) zulässig.
Notwendige konstruktive Bau- oder Gründungsmaßnahmen (Fundamente, Bodenplatten usw.) unterhalb der Geländeoberfläche sind auf max. 1,00 m von festgesetzter Höhe OK Erdgeschoßfußboden zulässig.
Ausnahmsweise sind tiefere Gründungsmaßnahmen mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Bonn abzustimmen und von diesem zu genehmigen.
8. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (1) Nr. 1 und (4) BauO NW)
 - 8.1 Dachneigung
Die im BPL festgelegte Dachneigung von 40° bis 50° für die 1geschossige Bebauung im WR-Gebiet ist als baugestalterische Festsetzung einzuhalten.
 - 8.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Dachaufbauten und -einschnitte sind bis zu 50 % der Trauflängen zulässig.
 - 8.3 Firstrichtung
Die Hauptfirstrichtung baulicher Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Plan vorzunehmen.
Für untergeordnete Teile baulicher Anlagen und für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind Abweichungen zulässig.
9. Kennzeichnung (§ 9 (5) BauGB)
Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen:
Die im Plangebiet gekennzeichnete Fläche enthält humoses Bodenmaterial, das gegen hohen Druck empfindlich reagieren kann. Für diesen Bereich sind besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere Gründungsmaßnahmen nach DIN 1054, erforderlich.

10. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

10.1 Bodendenkmale:

Für den im Plan gekennzeichneten Bereiche des Bodendenkmales "Kuchenhof" sind Bodeneingriffe nur nach erfolgter Benehmensherstellung (§ 9 Denkmalschutzgesetz) mit dem hiesigen Fachamt zulässig.

10.2 Baudenkmal:

Das Fachwerkhaus Rodderstraße 33 ist als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Hürth rechtswirksam eingetragen.

Gesetzesgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der ab 01.07.1987 gültigen Fassung
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
Planzeichenverordnung (Plan ZVO) vom 18.12.1990
Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984
Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) vom 17.05.1990
Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993