

## Textteil zum Bebauungsplan 106 + 2. Teiländerung 106

Zur zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes 106 gehören noch folgende textliche Festsetzungen:

### 1. Nutzung

Die lt. BauNVO § 3 Abs. 3 im reinen Wohngebiet zulässigen Ausnahmen sind ausgeschlossen.

Im ganzen Plangebiet sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

### 2. Gebäude

Beim Anbau an ein bestehendes Gebäude ist Form und Gestaltung dem bestehenden Gebäude anzupassen, d.h. Sockel- und Geschoßhöhen, Trauf- und Firsthöhen sowie Dachneigungen sind vom bestehenden Gebäude zu übernehmen. Ansonsten gelten folgende Festsetzungen:

#### 2.1 Sockelhöhe

Die höchst zulässigen Sockelhöhen (Abstand zwischen Höhe Hinterkante Gehweg - gemessen an der jeweiligen Gebäudemitte - und Oberkante Erdgeschoßfußboden) betragen bei der zweigeschossigen Bebauung 0,50 m.

#### 2.2 Traufhöhe

Die höchst zulässigen Traufhöhen (die Traufhöhe ist der Abstand zwischen festgelegter Sockelhöhe und Oberkante sichtbarer Traufkante) betragen bei 2-geschossiger Bebauung max. 6,0 m.

#### 2.3 Außenwände

Die Putzflächen bzw. Verkleidungsmaterialien sind farblich aufeinander abzustimmen. Vordächer über Hauseingängen, Wind- und Sichtschutzblenden sowie Balkonverkleidungen dürfen nicht aus grellfarbigen Materialien hergestellt werden.

#### 2.4 Dachform

Satteldach gemäß zeichnerischer Darstellung des Bebauungsplanes.

#### 2.5 Dachmaterial bei Steildächern

Die Dächer sind mit dunklen Dachziegeln (gebranntes Material) oder dunklen Dachsteinen (Beton) zu decken.

#### 2.6 Dachaufbauten (Gauben)

Dachaufbauten sind nur bei Dächern über 45° Dachneigung zulässig. Abstand von der Giebelkante mind. 1,50 m, Höhe über Fußbodenoberkante max. 2,00 m, Höhe über Dachhaut max. 1,10 m.

#### 2.7 Dachüberstände

Dachüberstände sind bis max. 0,50 m zulässig.

#### 2.8 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.

## 2.9 Doppelbauten und Reihenbauten

Aneinander gereichte 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. Bei Garagengruppen sind die äußeren Wände in gleichen Materialien zu gestalten. Die Vorplätze sind, soweit diese im Plan durch grünes Kolorid mit der Bezeichnung "Vorgarten" gekennzeichnet sind, mit Ausnahme der Fahrspuren zu begrünen. Kellergaragen sind unzulässig. Die Garagenfußböden dürfen höchstens bis 0,50 m unter Geländeoberkante liegen. Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan dafür vorgesehenen Flächen möglich. Der Stauraum vor den Garagen darf nicht durch Tore oder sonstige Hindernisse, die ein direktes Befahren der Grundstücke von der öffentlichen Verkehrsfläche aus unmöglich machen, abgeschlossen sein.

Dachform: Flachdach; Dachneigung:  $\geq 5^\circ$ .

## 6. Gemeinschaftsanlagen und Wohnwege

Die am Kopfende der Stichstraße zu errichtenden Garagen sind den Reihenhäusern auf dem gleichen Grundstück zugeordnet. Ein Befahren der 3 m breiten Wohnwege ist unzulässig. Ausgenommen sind Feuerwehr und Krankentransporte.

Die vor den Garagen liegende Fläche ist gemäß § 9 BBauG in Verbindung mit § 70 BauO NW Gemeinschaftsanlage, deren Herrichtung und Benutzung, Beleuchtung und Reinigung das Bauordnungsamt der Gemeinde Hürth regelt.

## 7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig.

## 8. Bindungen für Bepflanzung (Vorgarten)

Die im Plan grün dargestellten und in der Legende als Vorgarten bezeichneten Flächen sind außer den Hauseingangswegen und Fahrspuren zu den Garagen mit Rasen einzusäen. Sträucher und Bäume sind zulässig. Hecken sind bis max. 0,50 m Höhe ebenfalls zulässig. Die im Plan dargestellten Sichtdreiecke an den Straßenkreuzungen und -einmündungen sind von Sichthindernissen jeder Art freizuhalten. Die Vorgartenfläche ist zur baulichen Ausnutzung anrechenbar.

## 9. Einfriedigungen und sonstige Grundstücksabgrenzungen außerhalb der Vorgärten

Seitliche Einfriedigungen sind einheitlich als 1,30 m hohe Maschendrahtzäune mit Metallpfosten auszuführen. Rückwärtige und seitliche Einfriedigungen entlang der Wohnwege sind einheitlich als 1,30 m hohe Holzzäune mit senkrechter Lattung auszuführen. An rückwärtigen Terrassen sind Sichtschutzwände in einer max. Höhe von 2,00 m und einer Tiefe von 3,00 m -gemessen ab Gebäude- zulässig. Die Sichtschutzwände sind massiv im gleichen Material wie die Außenflächen der Gebäude oder im Holz auszuführen.

## TEXTTEIL

### zur 1. Teilländerung des Bebauungsplanes (BPL) 106

In Ergänzung zu der zeichnerischen Darstellung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Bundesbaugesetz (BBauG))

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung

###### 1.1.1 Reines Wohngebiet

Ausnahmen nach § 3 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des BPL und daher nicht zulässig.

Gemäß § 3 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen.

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Auf den mit A gekennzeichneten Grundstücken südlich der Erschließungsstraße kann im Ausnahmefall gemäß § 17 (10) 2 BauNVO eine Überschreitung der Höchstwerte von GRZ und GFZ um 20 % zugelassen werden.

1.2.2 Gemäß § 21 a (2) BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze und Garagen, der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO hinzuzurechnen.

#### 2. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BBauG)

##### 2.1 Bauweise

##### 2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor der Baugrenze in geringfügigem Ausmaß wird gemäß § 23 (3) BauNVO zugelassen.

##### 2.3 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Auf den als Vorgarten gekennzeichneten nichtüberbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen des § 14 BauNVO ausgeschlossen. Ausgenommen sind hiervon Mülltonnen einschl. der Mülltonnenschränke oder ähnlichen Verkleidungen davon.

#### 3. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 + 22 BBauG)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der dafür festgelegten Flächen und im Bauwich zulässig.

#### 4. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) 25 BBauG)

- 4.1 Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind im gesamten Bereich auf mind. 10 % der Grundstücksflächen mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.
- 4.2 Die im Plan bezeichneten Einzelbäume sind mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BBauG:

~~Satzung der Stadt über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, der Einfriedigungen und die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke im Bereich der 1. Teiländerung des BPL 106 vom \_\_\_\_\_~~