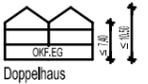


Textilliche Festsetzungen

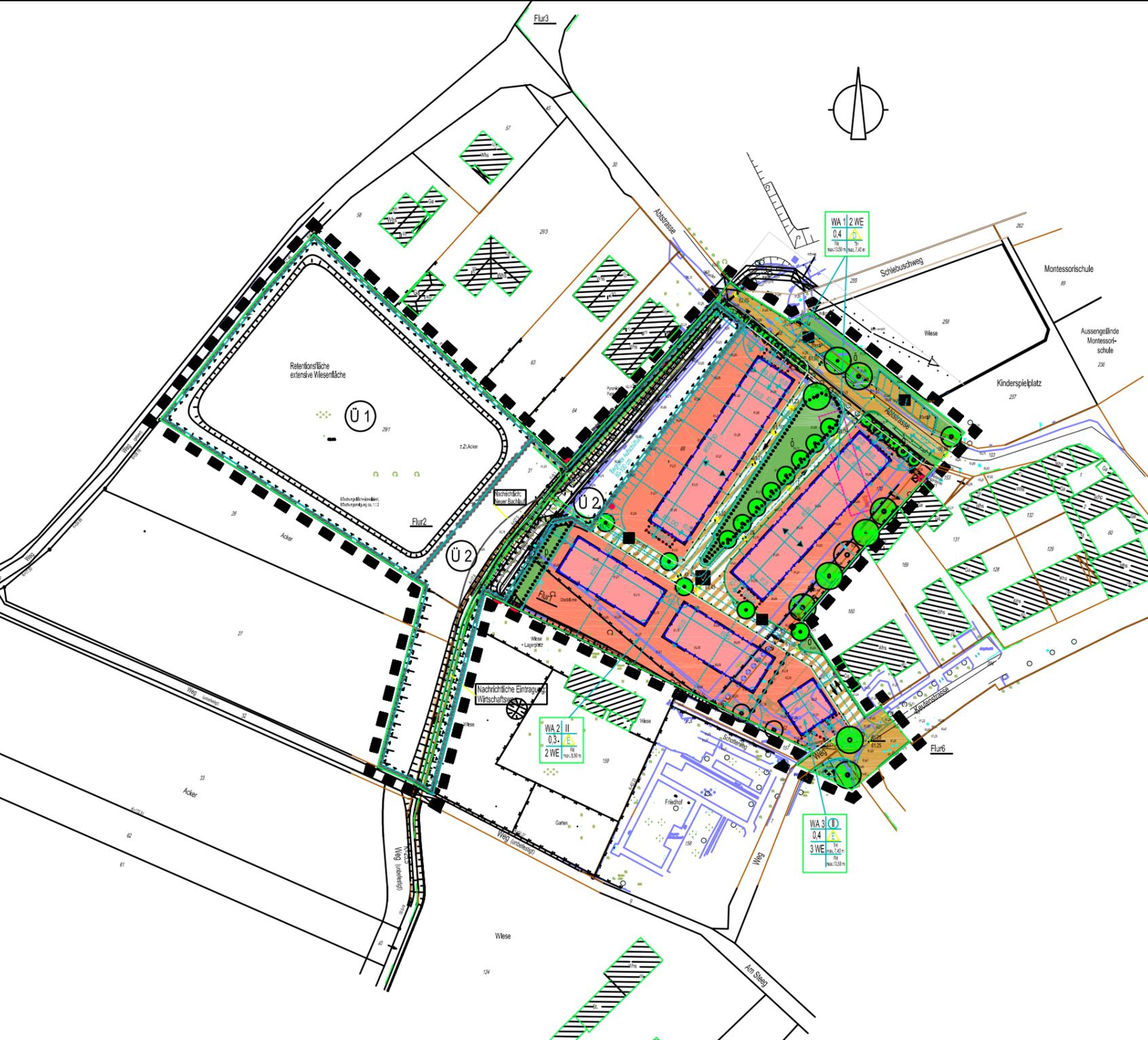
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1, Abs. 6, Nr. 3 BauNVO und § 4 BauNVO
- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA1, WA2 u. WA3) sind Ausnahmen gemäß § 4, Abs. 3, Ziffern 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
- 1.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf gem. § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Freizeitanlagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden.
2. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenze § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der überbaubaren Flächen bei baulichen Vergrößerungen aus konstruktiven Gründen ist bis zu 0,25 m zulässig.
3. Mindestmaß der Baugrundstücke § 9 (1), Nr. 3 BauGB
- 3.1 Im WA1 (Doppelhäuser) wird die erschließungsfähige Mindestgrundstücksbreite auf 11,0 m festgesetzt. Ausnahmen hiervon werden zugelassen bei Eckgrundstücken an der Abstraße und im Südosten des Angers - schräger Verlauf der Grenze -.
- 3.2 Im WA2 (Einzelhäuser) wird die Baugrundstückgröße auf mind. 400 m² festgesetzt.
4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, überd. Stellplätze (Carports), Stellplätze und ihre Einfahrten gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- 4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in den Vorgärten - zwischen Verkehrsfläche und Gebäudestraßenfront - unzulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 BauO NW sind und mehr als 30 m² umfassen, nicht zulässig.
- 4.1.1 Nebenanlagen innerhalb privater Grünflächen im WA2 mit Pflanzgebot gemäß § 9 (1), Nr. 25 BauGB sind unzulässig.
- 4.2 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 4.2.1 Vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist zur angrenzenden Verkehrsfläche ein Stauraum (Zufahrt) von mind. 5,0 m Länge einzuhalten.
- 4.3 Zufahrten sind mit wasserundurchlässigen Materialien zu befestigen.
5. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB
- 5.1 Die Anzahl der Wohnungen im WA1 und WA2 wird mit maximal 2 Wohnungen pro Gebäude festgesetzt. Im WA3 wird die Anzahl der Wohnungen mit max. 3 WE festgesetzt.
6. Flächen für Wasser, Wasserwirtschaft, Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr. 16 BauGB
- Es wird auf das wasserwirtschaftliche Verfahren nach § 31 WHG (zeitgleich mit B-Plan) verwiesen. Angaben in den Flächen U1 und U2 sind im Plan nur nachrichtlich und geometrisch nicht eindeutig.
7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1), Nr. 20
- Stehende zeichnerische Darstellung und Texte im Planausschnitt
8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Bindung für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1), Nr. 25a und 25b BauGB
- Stehende zeichnerische Darstellung und Texte im Planausschnitt
9. Baugestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW
- 9.1 Dachform und Dachneigung
- 9.1.1 Im WA1 sind nur geneigte Dächer zulässig von 20-35°. Im WA2 sind geneigte und flache Dächer ohne Festsetzung einer Neigung zulässig.
- 9.1.2 Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sind nur extensiv begrünte Flachdächer zulässig.
- 9.2 Trauf- und Firsthöhe
- Bei baulichen Anlagen, senkrecht von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss gemessen bis Oberkante Dachhaut, maximal zulässig
- WA1 und WA3 First 10,50 m, Traufe 7,40 m (siehe Skizze)
- WA2 First 8,50 m (siehe Skizze)
-  Doppelhaus
-  Einzelhaus
- 9.3 Sockelhöhe
- Die Fußbodenoberkante (Fertigfußboden) des untersten Vollgeschosses (Sockelhöhe) muss 0,20 bis 0,40 m über dem angrenzenden Rand der angrenzenden Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Mitte der der Verkehrsfläche zugewandten Straßenfront des Gebäudes.
- 9.4 Dachaufbauten (Gauben etc.) Dachschritte
- 9.4.1 Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von über 35° zulässig.
- 9.4.2 Dachaufbauten, Dachschritte und Zwerggiebel sind nur bis zu 1/3 der Gebäudehöhe zulässig. Die Einzellänge darf 3,00 m nicht überschreiten und nicht im oberen Drittel der Dachfläche liegen. Vom Übergang muss jeweils ein Abstand von mind. 1,50 m eingehalten werden.
- 9.5 Dachdeckung und Fassadenmaterial
- 9.5.1 Die Dachdeckung bei geneigten Dachflächen ist nur in dunklen Tönen, z.B. rot, dunkelbraun, anthrazit mit Dachplanken, Zink- oder Kupferblech zulässig.
- 9.5.2 Aneinander gebaute Hauseinheiten (Doppelhäuser) sind in Dachneigung, Traufhöhe, Dachdeckung und Fassadenmaterialien aufeinander abzustimmen.
- 9.6 Einfriedungen und Freiflächengestaltung
- 9.6.1 Einfriedungen sind grundsätzlich nur bis zu einer Höhe von 0,60 m in den Vorgärten zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Einfriedungen in rückwärtigen Hausgärten bis zu einer Höhe von max. 1,50 m, als Einfriedung werden zugelassen:

 - Drahtzäune, Gitter in Verbindung mit Hecken
 - Sockelmauern über der natürlichen Geländeoberfläche oder nach Feinplanung der Grundstücksfläche nur bis zu 0,20 m Höhe

- 9.6.2 Eine Einfriedung der privaten Grünfläche zum Bach und zur freien Landschaft hin ist unzulässig.
- 9.6.3 Straßenbegrüncungen bei Grundstückshöhenversatz müssen von den Anliegergrundstücken übernommen werden.
- 9.6.4 Bei Doppelhäusern sind im Bereich der Grenzbebauung Terrassentrennwände bis zu 3,00 m Länge und einer max. Höhe von 2,00 m, senkrecht gemessen von OK Terrassenbelag, zulässig.
- 9.6.5 Kellergerangensrampen sind als Einschnitt in die Vorgartenflächen nicht zulässig.
- 9.6.6 Vorgärten sind glänzlich zu gestalten.
10. Hinweise und nachrichtliche Übernahme
- 10.1 Das Plangebiet ist ein potenzielles Überschwemmungsgebiet welches bei Versagen der Hochwasserschutzmaßnahmen durch außergewöhnliche Naturereignisse überflutet werden kann.
- 10.2 Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt nach § 51a LWG. Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet ist gemäß vorliegendem Bodenzustand und zu geringer Abstände bei Versickerungsanlagen zu Grenzen und Gebäude nicht möglich. Das Niederschlagswasser wird im Plangebiet z. T. unter- und oberirdisch zur öffentlichen Verkehrsfläche zusammengeführt und in den Stotzheimer Bach geleitet. Die Ableitung erfolgt z. T. in offener Rinne auf privater und öffentlicher Fläche.
- 10.3 Für das Plangebiet und der anschließenden Ortslage besteht ein Hochwasserschutzkonzept der Stadtwerke Hürth, aufgestellt durch das Ing.-Büro Michael Malkomes, Mechernich von Mai 2006.
- 10.4 Für die ausgewiesenen Flächen im Bebauungsplan mit der Bezeichnung U 1 und U 2 besteht ein gesonderter Antrag nach Wasserhaushaltsgesetz WHG § 31 Im Auftrag der Stadtwerke Hürth durch das Ing.-Büro Fischer.
- 10.5 Im Plangebiet befindet sich eine Bunkeranlage in einer Tiefe von ca. 5,50 m, der nicht geometrisch eindeutig eingemessen ist. Darstellung im Plan jedoch nur nachrichtlich.
- 10.6 Beim Auffinden von Bombenbündeln/Kampfmitteln während der Erd-Bearbeitungen sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächst gelegene Polizeistation oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- 10.7 Gemäß § 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist bei Auftreten archaischer Bodendeckungen oder Befunde, die Gemehde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu informieren.
- 10.8 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird voraussichtlich eine Satzung zum Fernwärmeanschlusszwang an das örtliche Fernwärmenetz erlassen.
- 10.9 Alle innerhalb der Straßenbegrenzung befindlichen Anlagen, wie Parkplätze, Bäume, Mischwege, Gehwege etc., sind nur nachrichtlich eingetragen und veränderbar.
- 10.10 Gemäß Bodenkarte des Landes NRW, Blatt L 5106 wurde auf humoses Bodenmaterial hingewiesen. Bodenmaßnahmen, insbesondere im Grünbereich, sind hierauf abzustimmen. Die DIN 1054 - zulässige Belastung des Baugrundes - und DIN 19196 - Erd- und Grundbau, Bodenklassifizierung für bautechnische Zwecke sowie Bestimmungen der BauO NW sind zu beachten.
- 10.11 Für die Flächen U1 und U2 wird der Landschaftsschutz (Landschaftsschutzgebiet 2.2-9 "Stotzheimer Bach" gemäß Landschaftsplan 8 "Rehnterrassen" nach § 9 (6) BauGB übernommen.

Rechtliche Grundlagen:
 - Baugesetzbuch (BauGB) vom 24.06.2004
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
 - Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990
 - Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.06.2000
 - Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995
 - Denkmalschutzgesetz (DSchG)
 - Denkmaltat der Stadt Hürth vom 09.12.2003
 - Landschaftsgesetz (LG NW) vom 21.07.2000

Die Rechtsgrundlagen gelten in der derzeit gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.



Legende

- zu erhaltender Baum
 - Gepflanzter Baum
Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm
ST - Sorbus thurifera (Thüringische Mehlbeere)
U - Holländische Linde (Tilia x mirmida), gemäß Bestand
SE - Säulen-Eiche (Quercus robur 'Farnhügel')
SO - Som. mel. Linde (Tilia platyphyllos)
 - zu erhaltende Hecke
 - geplante geschnittene Hecke
Höhe max. 60 cm
 - geplante geschnittene bzw. freiwachsende Hecke
Höhe max. 150 cm
 - Extensive Begrünung der Garagendächer
- je Garten ein Obstbaum als Hoch- oder Halbstamm, Stammumfang 16-18 cm

- 7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1), Nr. 20 BauGB**
- 8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Bindung für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1), Nr. 25a und 25b BauGB**
- 78.1 Private Grünflächen zwischen dem Wohngebiet und dem Stotzheimer Bach ist als gebührendes externe Wiese anzulegen. Die Gehölzart soll maximal 30 % betragen, die Gehölzarten sind der nachfolgenden Liste zu entnehmen:
- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Comus sanguinea Rosa canina Sambucus nigra Viburnum lantana Viburnum opulus | <ul style="list-style-type: none"> Kornelkirsche Roter Hirtentee Hainbuche Einfriedig Weiden Pflaumen Gewöhnliche Heckenrose Schlingendorn Hornrose Schwarzer Holunder Waller Schmeißel Gewöhnlicher Schneeball |
|---|--|
- 78.2 Im Bereich der öffentlichen Straßen- und Grünflächen sind insgesamt 22 Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm zu pflanzen; dabei handelt es sich um folgende Arten:
- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 12 Stück Thüringische Mehlbeeren 1 Stück Sommerschirle 1 Stück Holländische Linde 1 Stück Säulen-Eichen | <ul style="list-style-type: none"> Sorbus x thurifera Tilia platyphyllos Tilia x mirmida (gemäß Bestand) Quercus robur 'Farnhügel' |
|--|--|
- 78.3 In den privaten Gärten ist ein Obstbaum als Hoch- oder Halbstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen.
- 78.4 Private Vorgärten sind mit Sträuchern in Form von geschrittenen Hecken mit einer Höhe von maximal 60 cm einzugestatten. Nadelgehölze sind mit Ausnahme von Eiben nicht zugelassen.
- 78.5 Privatgärten sind mit Sträuchern in Form von geschrittenen oder freiwachsenden Hecken mit einer Höhe von maximal 150 cm zu öffentlichen Straßen- und Grünflächen einzugestatten. Nadelgehölze sind mit Ausnahme von Eiben nicht zugelassen.
- 78.6 Dachflächen von Garagen und Carports sind bei einer Substrathöhe von mindestens 6 cm extensiv zu begrünen.
- 78.7 Vorhandene Gehölze sind gemäß zeitlicher Darstellung im Freiflächen-/Maßnahmenplan dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgestorbene Bäume sind gleichartig zu ersetzen.
- 78.8 Im Geltungsbereich ist die DIN 18202 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu verwenden. Soweit erforderlich sind Schutzzone, Wurfschutzmaßnahmen, Stamm- und Bodenverdrängungsschutz zu berücksichtigen.
- 78.9 Nach der Pflanzung ist eine dauerhafte Pflege (unter Berücksichtigung der Vegetationsarten) zu gewährleisten.

Festsetzungen gemäß Freiflächen-/Maßnahmenplan, Planer: 2003-28 des Ingenieurbüros Ull - Spath

STADT HÜRTH
 BEBAUUNGSPLAN NR. 108
 Alter Sportplatz Stotzheim

Gemarkung: Stotzheim Flur: 1, 2 und 4 M. 1:500 Ausfertigung

KARTENGRUNDLAGE

Wohngebäude mit Hausnummer, z.B. 11	Flursilbergrenze mit Grenzstein	Sinkkasten
Wohngebäude ohne Hausnummer	Einsteigeschicht	Flurgrünze
Garagen-, Wirtschaftl., Nebengebäude	Unterflurhydrant	Straßenlaterne
Durchfahrt, Arkade	Höhenlage über NN, z.B. 58,75 m	Aufschüttung
	Bordstein	Abgrabung

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

WA1 Allgemeines Wohngebiet	0,4 Grundflächenzahl/GRZ z.B. 0,4	II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
2 WE max Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude	TH max Traufhöhe des Gebäudes	III Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
	FH max Firsthöhe des Gebäudes	

BAUWEISE, -LINIEN, -GRENZEN

Nur Einzelhäuser zulässig	Nur Doppelhäuser zulässig	Baugrenze
---------------------------	---------------------------	-----------

VERKEHRSLÄCHEN, GRÜNFLÄCHEN, UND SONSTIGE FLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche	Grünflächen:	Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses:
Straßenbegrenzungslinie	private Grünflächen	Hochwasserschutz, Retentionsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	öffentliche Grünflächen	Hochwasserschutz, begrünnte Aufschüttung
Verkehrsbenutzter Bereich	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Umgestaltung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
Öffentliche Parkfläche	Anpflanzung von Bäumen	
	Erhalt von Bäumen	
	Baum vorhanden	

SONSTIGE PLANZEICHEN

Fläche für Garagen / Carports / Stellplätze	Grenze des Bebauungsgebietes	Wirtschafts-Fuß- und Radweg, nachrichtliche Eintragung
Zweckbestimmung: Ga/Car Garage/Carport	Abgrenzung des Maßes der Nutzung	Vorgeschiebene Fahrtrichtung
St private Stellplätze	Fährtrichtung	geplante Straßenhöhe (Gradienten, Abweichung ± 10 cm)

PLANGRUNDLAGE	BESCHLUSS FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der vorliegende Plangebiet ist eine Abklärung / Vergrößerung der Katasterfläche, die Flurstück ist entstanden im Jahre durch Umformung vererbte Nachbarschaft. Die Plangebiet ist ein Bestandteil des Ergebnisses von Ergänzungsmaßnahmen (z.B. Gebäude). Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.	Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 20.09.2005 die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 1 (1) BauGB beschlossen.	Dieser Plan hat entsprechend dem Beschluss über die öffentliche Auslegung des Ausschusses für Planung und Umwelt der Stadt Hürth in der Zeit vom 05.10.2006 bis einschließlich 10.11.2006 öffentlich ausliegen.
Hürth, 27.09.2005 Der Bürgermeister gez. Walther Becker	Hürth, 16.11.2006 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Dipl.-Ing. Franz Technischer Beigeordneter	Hürth, 16.11.2006 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Dipl.-Ing. Franz Technischer Beigeordneter
gez. Ludmann Dipl.-Ing. Ludmann Vermessungsleiter	ÖFFENTLICHE UNTERRICHTUNG / BÜRGERANHÖRUNG	SATZUNGSBESCHLUSS
Der Entwurf stimmt mit dem amtlichen Kataster nachweislich überein.	Dieser Plan hat entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Planung und Umwelt der Stadt Hürth in der Zeit vom 07.10.2005 bis einschließlich 02.11.2005 zur öffentlichen Unterrichtung ausliegen. Die Bürgeranhörung fand am 18.10.2005 statt.	Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Hürth am 06.02.2007 als Sitzung beschlossen worden.
Hürth, 09.11.2005 Der Bürgermeister in Vertretung	Hürth, 21.02.2007 Der Bürgermeister	Hürth, 21.02.2007 Der Bürgermeister
gez. Ludmann Dipl.-Ing. Ludmann Vermessungsleiter	gez. Franz Dipl.-Ing. Franz Technischer Beigeordneter	gez. Becker Walther Becker
ENTWURFSBEARBEITUNG	ENTWURFSBEARBEITUNG	BEWAUUNGSBEARBEITUNG
Es wird bekräftigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäß BauGB § 9 (1) Ziffern 1, 2, 4, 6, 11, 15, 25a, § 9(4), § 9(4) und § 9(6).	Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäß BauGB § 9 (1) Ziffern 1, 2, 4, 6, 11, 15, 25a, § 9(4), § 9(4) und § 9(6).
Hürth, 04.09.2006 Der Bürgermeister in Vertretung	Hürth, 04.09.2006 Der Bürgermeister in Vertretung	Hürth, 04.09.2006 Der Bürgermeister in Vertretung
gez. Bauer Dipl.-Ing. Bauer	gez. Bauer Dipl.-Ing. Bauer	gez. Bauer Dipl.-Ing. Bauer
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	BESCHLUSS ÜBER DIE ERNEUTE AUFSTELLUNG UND ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	HINWEISE
Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 21.07.2006 die erneute Aufstellung gemäß § 2 (1) BauGB aufgrund einer Plangebietserweiterung und der öffentlichen Auslegung dieses Planes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.	Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 19.02.2006 die erneute Aufstellung gemäß § 2 (1) BauGB aufgrund einer Plangebietserweiterung und der öffentlichen Auslegung dieses Planes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.	- Inhaltlich der öffentlichen Verkehrsflächen dargestellte Einzelheiten sind unverbindlich. - Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.
Hürth, 30.07.2006 Der Bürgermeister	Hürth, 26.09.2006 Der Bürgermeister	Hürth, 30.07.2006 Der Bürgermeister
gez. Becker Walther Becker	gez. Becker Walther Becker	gez. Becker Walther Becker

