

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum
Bebauungsplan Nr. 108 „Alter Sportplatz Stotzheim“
in Hürth-Stotzheim
vom 20.12.2006

1. 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 ihren Zufahrten, 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 Versprünge n 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 erschließungsseitige Mindestgrundstücksbreite auf 11,0 m festgesetzt. Ausnahmen hiervon werden zugelassen bei Eckgrundstücken an der Abtstraße und im Südosten des Angers - schräger Verlauf der Grenze -.
 - 3.2 Im WA2 (Einzelhäuser) wird die Baugrundstücksgröße 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 m³ 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 im 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 wasserdurchlässigen 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 Ü1 und Ü2 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

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

7/8.1 Private Grünstreifen zwischen dem Wohngebiet und dem Stotzheimer Bach ist als gehölzbestandene extensive Wiese anzulegen. Der Gehölzanteil soll maximal 30 % betragen, die Gehölzarten sind der nachfolgenden Liste zu entnehmen.

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

7/8.2 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:

- 12 Stück Thüringische Mehlbeeren	Sorbus x thuringiaca
- 4 Stück Sommer-Linden	Tilia platyphyllos
- 1 Stück Holländische Linde	Tilia x intermedia (gemäß Bestand)
- 5 Stück Säulen-Eichen	Quercus robur ‚Fastigiata‘

Siehe zeichnerische Darstellung und Texte im Planausschnitt

7/8.3 In den privaten Gärten ist je ein Obstbaum als Hoch- oder Halbstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen.

7/8.4 Privaten Vorgärten sind mit Sträuchern in Form von geschnittenen Hecken mit einer Höhe von maximal 60 cm einzugrünen. Nadelgehölze sind mit Ausnahme von Eiben nicht zugelassen.

- 7/8.5 Privatgärten sind mit Sträuchern in Form von geschnittenen oder freiwachsenden Hecken mit einer Höhe von maximal 150 cm zu öffentlichen Straßen- und Grünflächen einzugrünen. Nadelgehölze sind mit Ausnahme von Eiben nicht zugelassen.
- 7/8.6 Dachflächen von Garagen und Carports sind bei einer Substrathöhe von mindestens 6 cm extensiv zu begrünen.
- 7/8.7 Vorhandene Gehölze sind gemäß zeichnerischer Darstellung im Freiflächen-/ Maßnahmenplan dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen.
- 7/8.8 Im Geltungsbereich ist die DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘ anzuwenden. Soweit erforderlich sind Schutzzäune, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammschutz und Bodenverdichtungsschutz zu berücksichtigen.
- 7/8.9 Nach der Pflanzung ist eine dauerhafte Pflege (unter Berücksichtigung der Vogelbrutzeiten) ist zu gewährleisten.

9. Baugestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 Bau O NW

9.1 Dachform und Dachneigung

Im WA1 sind nur geneigte Dächer zulässig von 20-35°.

Im WA2 sind geneigte und flache Dächer ohne Festsetzung einer Neigung zulässig.

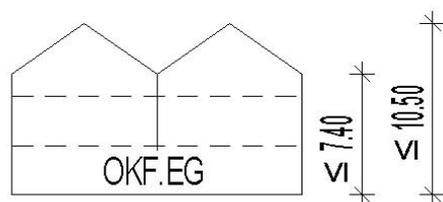
- 9.1.1 Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sind nur extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

9.2 Tauf- und Firsthöhe

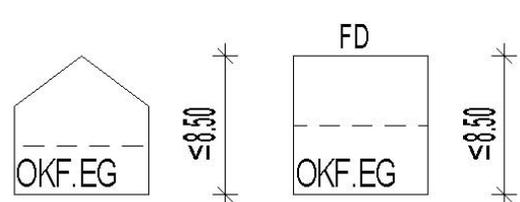
Bei baulichen Anlagen, senkrecht von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss gemessen bis Oberkante Dachhaut, maximal zulässig

WA1 und WA3 First 10.50 m, Traufe 7.40 m (siehe Skizze)

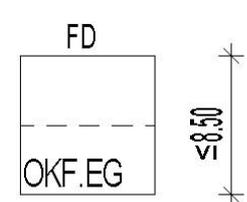
WA2 First 8.50 m (siehe Skizze)



Doppelhaus



Einzelhaus



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.) Dacheinschnitte

9.4.1 Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von über 35° zulässig.

9.4.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerggiebel sind nur bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Die Einzellänge darf 3.00 m nicht überschreiten und nicht im oberen Drittel der Dachfläche liegen. Vom Ortsgang muss jeweils ein Abstand von mind. 1.50 m eingehalten werden.

9.5 Dacheindeckung und Fassadenmaterial

9.5.1 Die Dacheindeckung bei geneigten Dachflächen ist nur in dunklen Tönen, z.B. rot, dunkelbraun, anthrazit mit Dachpfannen, Zink- oder Kupferfalz zulässig.

9.5.2 Aneinander gebaute Hauseinheiten (Doppelhäuser) sind in Dachneigung, Traufhöhe, Dacheindeckung und Fassaden-Materialien aufeinander abzustimmen.

9.6 Einfriedungen und Freiflächengestaltung

9.6.1 Einfriedungen sind grundsätzlich nur bis zu einer max. 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 Geländehöhe oder nach Feinplanum 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 Straßenböschungen 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 Kellergaragenrampen sind als Einschnitt in die Vorgartenflächen nicht zulässig.

9.6.6 Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

10) Hinweise und nachrichtliche Übernahme

10.1 Das Plangebiet ist ein potentielles 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 Bodengutachten und zu geringer Abstände bei Versickerungsanlagen zu Grenzen und Gebäuden 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 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 Ü 1 und Ü 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 Bombenblindgängern/Kampfmittel während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächst gelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- 10.7 Gemäß § 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde, die Gemeinde 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, Baumscheiben, Mischverkehr, Gehwege etc., sind nur nachrichtlich eingetragen und veränderbar.
- 10.10 Gemäß Bodenkarte des Landes NRW, Blatt L 5106 wurde auf humoses Bodenmaterial hingewiesen. Bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, sind hierauf abzustimmen. Die DIN 1054 – zulässige Belastung des Baugrundes- und DIN 18196 –Erd- und Grundbau-, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke sowie Bestimmungen der BauO NW sind zu beachten.
- 10.11 Für die Flächen Ü1 und Ü2 wird der Landschaftsschutz (Landschaftsschutzgebiet 2.2.-9 „Stotzheimer Bach“ gemäß Landschaftsplan 8 „Rheinterrassen“) nach § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen.

Rechtliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 24.06.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990
- Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.06.2000
- Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der derzeit gültigen Fassung
- Denkmalliste der Stadt Hürth vom 09.12.2003
- Landschaftsgesetz (LG NW) vom 21.07.2000