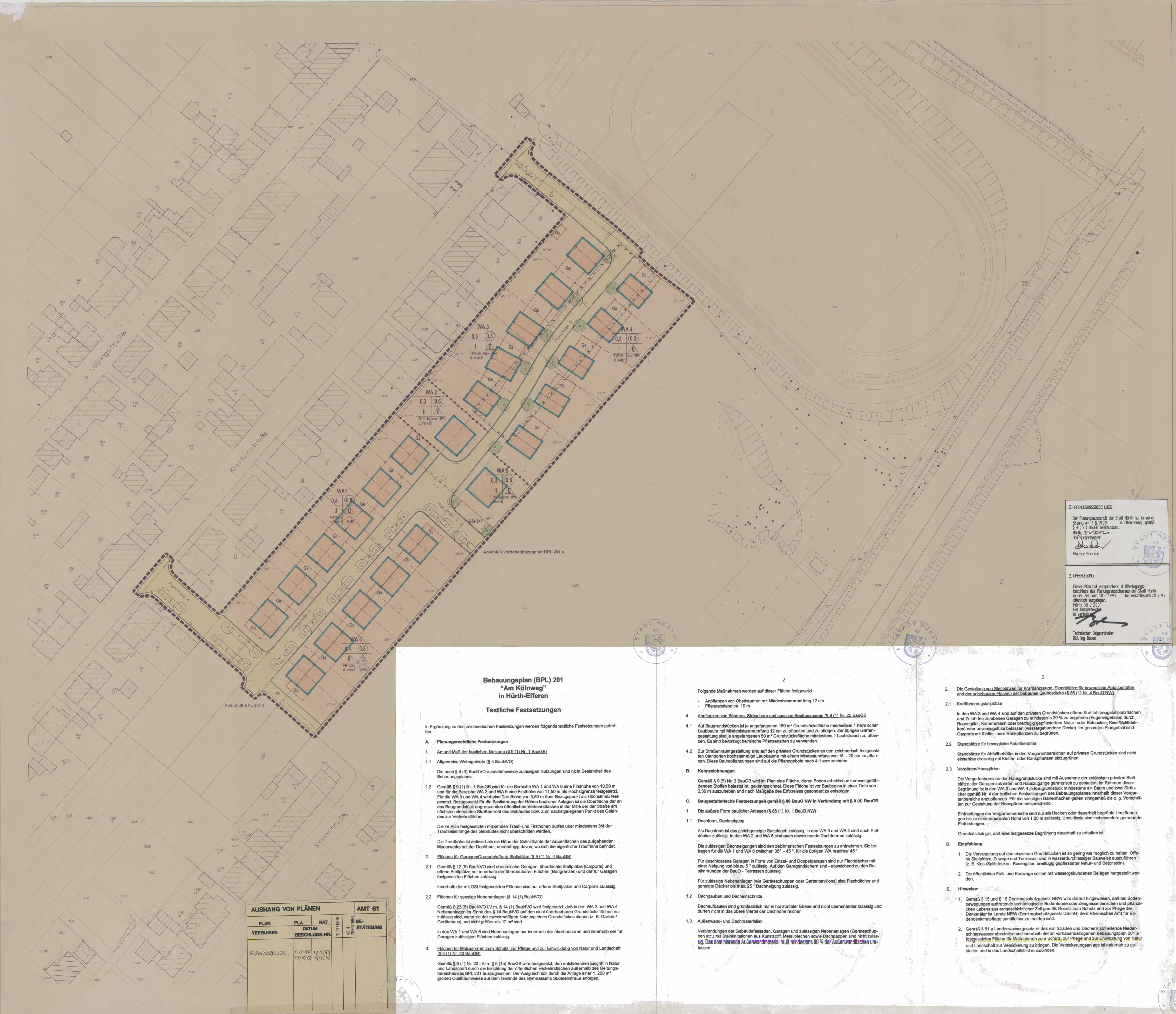
STADT HÜRTH

BEBAUUNGSPLAN NR.

201

Am Kölnweg

Gemarkung : Efferen Fl 14
M = 1 : 500
Blatt 1
Ausfertigung



KARTENGRUNDLAGE

Im Kataster / Nicht im Kataster

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Wohngebäude mit Geschoßzahl und Hausnummer

Wirtschaftsgebäude

Öffentliche Gebäude

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

~~Reine Wohngebiete~~

W 1 2 A Allgemeine Wohngebiete

1 überbaubare Grundstücksfläche
2 nicht überbaubare Grundstücksfläche

(0,8) Geschoßflächenzahl (als Höchstmaß)

~~Baumassenzahl~~

0.4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Höhe baulicher Anlagen (als Höchstmaß) in m über Bezugspunkt
TH Traufhöhe
FH Firsthöhe

max. 2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

BAUWEISE, – LINIEN, – GRENZEN

Offene Bauweise

~~Geschlossene Bauweise~~

~~Abweichende Bauweise (laut Textteil)~~

E nur Einzelhäuser zulässig

D nur Doppelhäuser zulässig

~~nur Hausgruppen zulässig~~

~~nur Einzel- u.Doppelhäuser zulässig~~

Baugrenze

Stellung baulicher Anlagen

35-45 Dachneigung in Grad als Mindest- u. Höchstmaß (Festsetzung gemäß §86 BauO NW)

VERKEHRSFLÄCHEN , GRÜNFLÄCHEN U. SONSTIGE FLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

~~Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung~~

Zweckbestimmung:
F/R Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

~~Grünflächen Ö – öffentlich / P – privat~~

~~Zweckbestimmung:~~

~~Flächen für den Gemeinbedarf~~

~~Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen~~

~~Zweckbestimmung:~~

~~Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft~~

SONSTIGE PLANZEICHEN

~~Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen:~~

~~oberirdisch~~
~~unterirdisch~~

Umgrenzung v. Flächen f. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen u. Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:

~~St~~	~~Stellplätze~~
Ga	Garagen
GSt	Gemeinschaftsstellplätze
2+5	Zuordnung zu den Wohngebieten

~~Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen~~

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

~~Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Nutzung~~

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Bäume anpflanzen / – ~~erhalten~~

KENNZEICHNUNG:

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

~~Schutzgebiete und Schutzobjekte:~~

PLANGRUNDLAGE

Die vorl. Plangrundlage ist eine Ablichtung/ Vergrößerung der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 1821 durch Uraufnahme/ vereinfachte Neukartierung. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsverm. (z.B. Gebäude). Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.
Topogr. Aufnahme Februar 1998

HÜRTH, 1.8.2001
Der Bürgermeister
Im Auftrage
Dipl.Ing. Ludemann
Vermessungsrätin z.A.

KATASTERNACHWEIS

Die Darstellung stimmt mit dem amtl. Katasternachweis überein. Stand Mai 1998
Hürth, 1.8.2001
Der Bürgermeister
Im Auftrage
Dipl.Ing.Ludemann
Vermessungsrätin z.A.

GEOM. FESTLEGUNG

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Hürth, 30.7.2001
Der ~~Stadtdirektor~~ Bürgermeister
Im Auftrage
Dipl. Ing. Siry
Stadtbaudirektor

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 26.5.1998 die Aufstellung dieses Planes gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen.

Hürth, 30.7.01
Der Bürgermeister
W.Boecker

ENTWURFSBEARBEITUNG

Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch § 9 (1) Ziff. 1,2,4,6,11,25a,25b

Hürth, 30.7.2001
Der ~~Stadtdirektor~~ Bürgermeister
Im ~~Auftrage~~
Dipl. Ing. Siry
Stadtbaudirektor

1.OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 26.5.1998 die Offenlegung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch beschlossen.

Hürth, 30.7.01
Der Bürgermeister
W.Boecker

1.OFFENLEGUNG

Dieser Plan hat –entsprechend d. Offenlegungsbeschluß des Rates der Stadt Hürth– in der Zeit vom 9.7.– bis einschl. 10.8.1998 öffentlich ausgelegen.

Hürth, 30.7.2001
Der ~~Stadtdirektor~~ Bürgermeister
In Vertretung
Technischer Beigeordneter
Dipl.Ing. Boden

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Hürth am 14.12.1999 als Satzung beschlossen worden.

Hürth, 30.7.01
Der Bürgermeister
W.Boecker

BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung über den Beschluß des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Bereithaltung gemäß S 10 (3) Baugesetzbuch ist am 16.1.01 erfolgt.

Hürth, 30.7.01
Der Bürgermeister
W.Boecker

HINWEISE

- Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen u. der Grünflächen dargestellten Einzelheiten sind unverbindlich
- Zu diesem Bebauungsplan gehört e. Begründung

Bearbeitet:

Gezeichnet:

2. OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Der Planungsausschuß der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 3.8.1999 d. Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
Hürth, 30.7.01
Der Bürgermeister
Walther Boecker

2. OFFENLEGUNG

Dieser Plan hat entsprechend d. Offenlegungsbeschluss des Planungsausschusses der Stadt Hürth in der Zeit vom 18.8.1999 bis einschließlich 20.9.99 öffentlich ausgelegen.
Hürth, 30.7.2001
Der Bürgermeister
In Vertretung
Technischer Beigeordneter
Dipl. Ing. Boden

AUSHANG VON PLÄNEN					AMT 61
PLAN VERFAHREN	PLA	RAT	ZUGESTIMMT	NICHT ZUGESTIMMT	BE-STÄTIGUNG
	DATUM BESCHLUSS-NR.				
SATZUNGSBESCHL.	8.12.99 99/9/12	14/12/99 99/7/35			

Bebauungsplan (BPL) 201
“Am Kölnweg”
in Hürth-Efferen

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB wird für die Bereiche WA 1 und WA 6 eine Firsthöhe von 10,50 m und für die Bereiche WA 2 und WA 5 eine Firsthöhe von 11,50 m als Höchstgrenze festgesetzt. Für die WA 3 und WA 4 wird eine Traufhöhe von 3,50 m über Bezugspunkt als Höchstmaß festgesetzt. Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen in der Mitte der der Straße am nächsten stehenden Straßenfront des Gebäudes bzw. zum nächstgelegenen Punkt des Geländes zur Verkehrsfläche.

Die im Plan festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen dürfen über mindestens 3/4 der Traufseitenlänge des Gebäudes nicht überschritten werden.

Die Traufhöhe ist definiert als die Höhe der Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, unanhängig davon, wo sich die eigentliche Traufrinne befindet.

2. Flächen für Garagen/Carports/offene Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

2.1 Gemäß § 12 (6) BauNVO sind oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und offene Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) und der für Garagen festgesetzten Flächen zulässig.

Innerhalb der mit GSt festgesetzten Flächen sind nur offene Stellplätze und Carports zulässig.

2.2 Flächen für sonstige Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Gemäß § 23 (5) BauNVO i.V.m. § 14 (1) BauNVO wird festgesetzt, daß in den WA 3 und WA 4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig sind, wenn sie der zweckmäßigen Nutzung eines Grundstückes dienen (z. B. Garten-/Gerätehaus) und nicht größer als 12 m² sind.

In den WA 1 und WA 6 sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren und innerhalb der für Garagen zulässigen Flächen zulässig.

3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. § 9 (1a) BauGB wird festgesetzt, den entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft durch die Errichtung der öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des BPL 201 auszugleichen. Der Ausgleich soll durch die Anlage einer 1. 200 m² großen Obstbaumwiese auf dem Gelände des Gymnasiums Sudetenstraße erfolgen.

Folgende Maßnahmen werden auf dieser Fläche festgesetzt:

- Anpflanzen von Obstbäumen mit Mindeststammumfang 12 cm
- Pflanzabstand ca. 10 m

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

4.1 Auf Baugrundstücken ist je angefangenen 150 m² Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer Laubbaum mit Mindeststammumfang 12 cm zu pflanzen und zu pflegen. Zur übrigen Gartengestaltung sind je angefangenen 50 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubstrauch zu pflanzen. Es sind bevorzugt heimische Pflanzenarten zu verwenden.

4.2 Zur Straßenraumgestaltung sind auf den privaten Grundstücken an den zeichnerisch festgesetzten Standorten hochstämmige Laubbäume mit einem Mindestumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen. Diese Baumpflanzungen sind auf die Pflanzgebote nach 4.1 anzurechnen.

B. Kennzeichnungen

Gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB wird im Plan eine Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Diese Fläche ist vor Baubeginn in einer Tiefe von 2,30 m auszuheben und nach Maßgabe des Erftkreises gesondert zu entsorgen.

C. Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

1. Die äußere Form baulicher Anlagen (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NW)

1.1 Dachform, Dachneigung

Als Dachform ist das gleichgeneigte Satteldach zulässig. In den WA 3 und WA 4 sind auch Pultdächer zulässig. In den WA 2 und WA 5 sind auch abweichende Dachformen zulässig.

Die zulässigen Dachneigungen sind den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen. Sie betragen für die WA 1 und WA 6 zwischen 35° - 45 °, für die übrigen WA maximal 45 °.

Für geschlossene Garagen in Form von Einzel- und Doppelgaragen sind nur Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 5 ° zulässig. Auf den Garagendächern sind - abweichend zu den Bestimmungen der BauO - Terrassen zulässig.

Für zulässige Nebenanlagen (wie Geräteschuppen oder Gartenpavillons) sind Flachdächer und geneigte Dächer bis max. 25 ° Dachneigung zulässig.

1.2 Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind grundsätzlich nur in horizontaler Ebene und nicht übereinander zulässig und dürfen nicht in das obere Viertel der Dachhöhe reichen.

1.3 Außenwand- und Dachmaterialien

Verblendungen der Gebäudefassaden, Garagen und zulässigen Nebenanlagen (Geräteschuppen etc.) mit Steinimitationen aus Kunststoff, Metallblechen sowie Dachpappen sind nicht zulässig. Das dominierende Außenwandmaterial muß mindestens 80 % der Außenwandflächen umfassen.

2. Die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, Standplätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 86 (1) Nr. 4 BauO NW)

2.1 Kraftfahrzeugstellplätze

In den WA 3 und WA 4 sind auf den privaten Grundstücken offene Kraftfahrzeugstellplatzflächen und Zufahrten zu ebenen Garagen zu mindestens 20 % zu begrünen (Fugenvegetation durch Rasengitter, Kammerstein oder breitfugig gepflastertem Natur- oder Betonstein, Kies-/Splittdekken) oder unversiegelt zu belassen (wassergebundene Decke). Im gesamten Plangebiet sind Carports mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen.

2.2 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

Standplätze für Abfallbehälter in den Vorgartenbereichen auf privaten Grundstücken sind nicht einsehbar dreiseitig mit Kletter- oder Rankpflanzen einzugrünen.

2.3 Vorgärten/Hausgärten

Die Vorgartenbereiche der Hausgrundstücke sind mit Ausnahme der zulässigen privaten Stellplätze, der Garagenzufahrten und Hauszugänge gärtnerisch zu gestalten. Im Rahmen dieser Begrünung ist in den WA 3 und WA 4 je Baugrundstück mindestens ein Baum und zwei Sträucher gemäß Nr. 4 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb dieser Vorgartenbereiche anzupflanzen. Für die sonstigen Gartenflächen gelten sinngemäß die o. g. Vorschriften zur Gestaltung der Hausgärten entsprechend.

Einfriedungen der Vorgartenbereiche sind nur als Hecken oder dauerhaft begrünte Umzäunungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Unzulässig sind insbesondere gemauerte Einfriedungen.

Grundsätzlich gilt, daß eine festgesetzte Begrünung dauerhaft zu erhalten ist.

D. Empfehlung

1. Die Versiegelung auf den einzelnen Grundstücken ist so gering wie möglich zu halten. Offene Stellplätze, Zuwege und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z. B. Kies-/Splittdecken, Rasengitter, breitfugig gepflasterter Natur- und Betonstein).
2. Die öffentlichen Fuß- und Radwege sollten mit wassergebundenen Belägen hergestellt werden.

E. Hinweise:

1. Gemäß § 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird darauf hingewiesen, daß bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande NRW (Denkmalschutzgesetz DSchG) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unmittelbar zu melden sind.
2. Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist das von Straßen und Dächern abfließende Niederschlagswasser abzuleiten und innerhalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 201 a festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsanlage ist naturnah zu gestalten und in das Landschaftsbild einzubinden.

F. Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 127)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
- Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW Seite 218)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081)
- Landschaftsgesetz (LG NW) vom 15.08.1994 (GV NW, Seite 710)
- Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) vom 09.10.1996 (BGBl. I, S. 1498)
- Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NW, Seite 926)