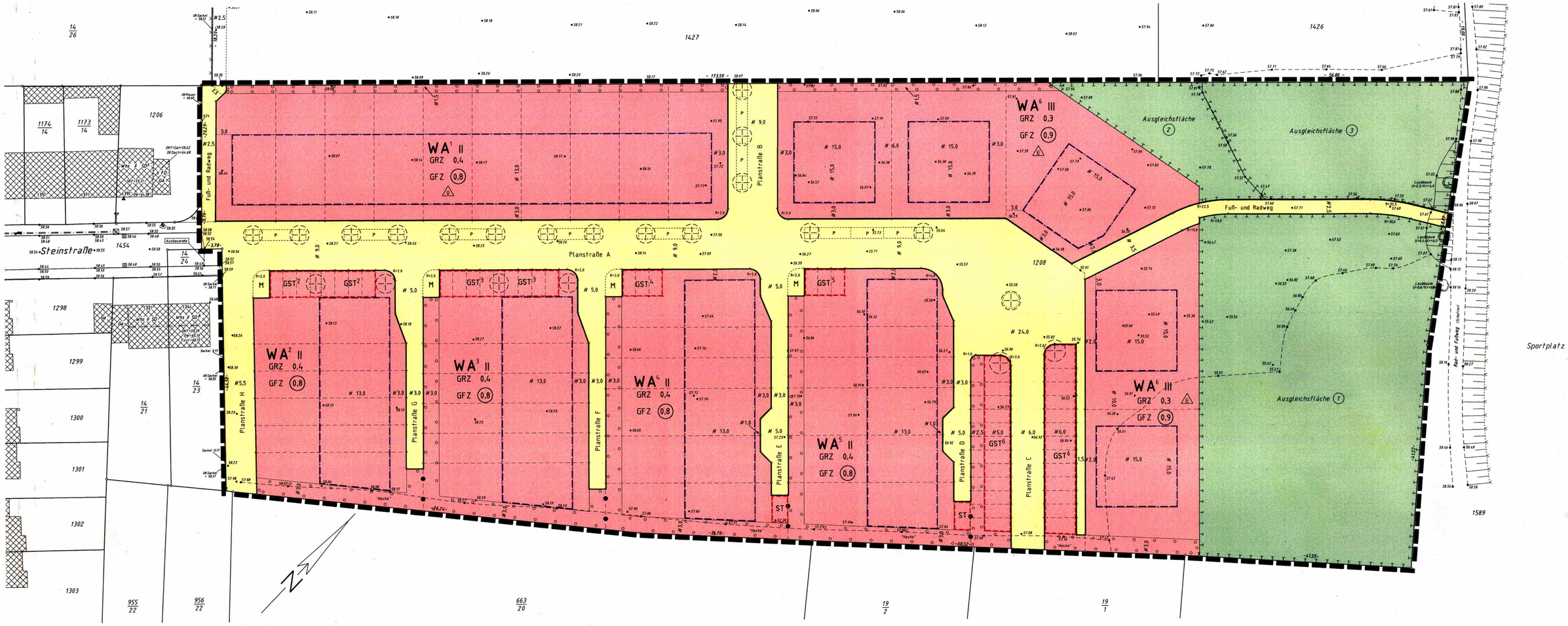
Stadt Hürth

Stadtteil Efferen

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 201 a "Steinstraße-Nord"



ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- Wohngebäude mit Hausnummer, z.B. Nr. 10
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Garagen-, Wirtschafts-, Industriegebäude
- Durchfahrt, Arkade
- Zahl der Vollgeschosse
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Einsteigschacht
- Kappe (Schieber)
- Unterflurhydrant
- Oberflurhydrant
- Höhenlage über NN z.B. 56,76 m
- Höhenlinien über NN z.B. 100 m
- Bordstein
- Straßeneinkassten
- Straßenlaterne

Weitere Signaturen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NRW)

Die vorliegende Plangrundlage entspricht im Maßstab und Inhalt den Bebauungsplanes den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Darstellung entspricht dem Zustand vom: Juli 1999

Dipl.-Ing. Dieter Behrendt
Dipl.-Ing. Hans Villwock
Öffentl. bestellte Vermessungsingenieure
Vorgebirgsstr. 3 · 50354 Hürth-Gleuel
Tel. 02233/9019-0 · Fax 90384

Ausgefertigt:
Köln-Porz, den 03.08.99
Bruch
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag

Benutzung der Legende nur mit Zustimmung der Kreisverwaltung des Rhein-Sieg-Kreises – Planungsamt – in Siegburg

Stand: 1/98

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Ortsdurchfahrtsgrenze
- Anbauverbotszone gem. LStrG bzw. FStrG
- Bahnanlage
- Fläche für den Luftverkehr
- Bauschutzbereich (Flughäfen)
- Lärmschutzzone, z.B. II (Flughäfen)
- Lärmschutzzone, z.B. "B" (Flughäfen)
- Hauptversorgungs- u. -abwasserleitung oberirdisch / unterirdisch
- W Fernwasserleitung
- A Hauptabwasserleitung
- EFTR E.-Freileitung/E.-Kabel
- G Ferngasleitung
- Ö Ölleitung
- Schutzstreifen mit Breitenangabe
- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
- Wasserfläche (nachrichtlich)
- Fläche für die Wasserwirtschaft
- Überschwemmungsgebiet
- Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Baufläche, für die keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist
- Schutzgebiet i.S. des Naturschutzrechtes
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Erhaltungsbereich
- Denkmalschutzbereich
- Einzelanlage
- Sanierungsgebiet
- Zu erhaltende Gebäude/sonstige baul. Anlagen
- Zu beseitigende Gebäude/baul.Anlagen

Der Rat/Ausschuß für Fachausschuß hat am ...20.7.... 19 97 ... (Datum) 1999 ... diesen Plan aufgestellt.

Hürth den 13.3.2000
Bürgermeister

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

Köln - Porz - Zündorf
den 03.08 19.99
(Siegel)

Der Rat/Ausschuß für Fachausschuß hat am ... 19 ... (Datum) ... diesen Plan aufgestellt.

Hürth den 13.3.2000
Bürgermeister

Dieser Beschluß wurde am ... 19 ... ortsüblich bekanntgemacht.

den ... 19 ...
(Siegel)
Bürgermeister
Stadt-/Gemeindedirektor

Der Rat/Ausschuß für Fachausschuß hat am ... 19 97 ... (Datum) ... diesen Plan aufgestellt und mit Beschluß vom ... 19 ... in der Zeit vom ... bis ... 19 ... öffentlich ausgelegt.

Die fristgerechten öffentlichen Anregungen der Bürger ist nach Beschluß des Rates / zuständigen Fachausschusses vom ... 19 ... am ... 19 ... mitgeteilt worden.

Die fristgerechten öffentlichen Anregungen der Bürger ist nach Beschluß des Rates / zuständigen Fachausschusses vom ... 19 ... am ... 19 ... mitgeteilt worden.

Die fristgerechten öffentlichen Anregungen der Bürger ist nach Beschluß des Rates / zuständigen Fachausschusses vom ... 19 ... am ... 19 ... mitgeteilt worden.

Die fristgerechten öffentlichen Anregungen der Bürger ist nach Beschluß des Rates / zuständigen Fachausschusses vom ... 19 ... am ... 19 ... mitgeteilt worden.

Die fristgerechten öffentlichen Anregungen der Bürger ist nach Beschluß des Rates / zuständigen Fachausschusses vom ... 19 ... am ... 19 ... mitgeteilt worden.

Dieser Plan hat mit Begründung nach Beschluß des Rates / zuständigen Fachausschusses vom 18.8. 19 99 ... in der Zeit vom 29.9. 19 99 bis 29.10. 19 99 öffentlich ausgelegen. Die Offentlage wurde am 13.3.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Hürth den 13.3.2000
Bürgermeister

Dieser Plan hat mit Begründung nach Beschluß des Rates / zuständigen Fachausschusses vom ... 19 ... in der Zeit vom ... bis ... 19 ... öffentlich ausgelegen. Die Offentlage wurde am ... 19 ... ortsüblich bekanntgemacht.

den ... 19 ...
(Siegel)
Bürgermeister
Stadt-/Gemeindedirektor

Dieser Plan wurde vom Rat am 13.2.2000/99 als Satzung beschlossen.

Hürth den 13.3.2000
Bürgermeister

Änderungen aufgrund von Bedenken und Anregungen gemäß Beschlußfassung des Rates/ zuständigen Fachausschusses vom ... 19 ... bis ... 19 ... in der Zeit vom ... bis ... 19 ...

den ... 19 ...
(Siegel)
Bürgermeister
Stadt-/Gemeindedirektor

Änderungen aufgrund von Bedenken und Anregungen gemäß Beschlußfassung des Rates/ zuständigen Fachausschusses vom ... 19 ... bis ... 19 ... in der Zeit vom ... bis ... 19 ...

den ... 19 ...
(Siegel)
Bürgermeister
Stadt-/Gemeindedirektor

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses/der Genehmigung durch die Bezirksregierung, durch die der Plan rechtsverbindlich wird ist am 24.2.2000 19 ortsüblich erfolgt.

Hürth den 13.3.2000
Bürgermeister

Dieser Plan ist der Urkundsplan.

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

den ... 19 ...
(Siegel)
Bürgermeister
Stadt-/Gemeindedirektor

Dieser Plan wurde gemäß § 10 BauGB genehmigt mit Verfügung vom ... Az: ...

Köln, den ...
Bezirksregierung
Im Auftrag

Dieser Plan ist mit Verfügung vom ... Az: ... gemäß § 10 BauGB genehmigt mit Verfügung vom ... Az: ...

Köln, den ...
Bezirksregierung
Im Auftrag

Die Genehmigung des Bebauungsplanes/Satzung ist gemäß § 10 BauGB am ... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan/Satzung mit Begründung ist gemäß § 10 BauGB ab ... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten worden.

Hürth den ...
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am ... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan/Satzung mit Begründung ist gemäß § 10 BauGB ab ... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten worden.

Hürth den ...
Bürgermeister

PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des Bebauungsplangebietes
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Baulinie
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Plätze)
- Begrenzungslinie von Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Mit Geh-(G), Fahr-(F)oder Leitungsrechten(L) zu belastende Flächen zugunsten r. d. Gemeinde bei schmalen Flächen
- Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer
- Freizuhaltende Sichtfläche
- Fläche für Stellplätze/Garagen
- St/GSt Stellplätze/Gemeinschaftsstellplätze
- Ga/Ge Garagen/Gemeinschaftsgaragen
- EFRH
- Einfahrtbereich
- Ein- und Ausfahrtsverbot
- Wasserfläche
- Fläche für Aufschüttung
- Fläche für Abgrabung
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern
- Flächen für Maßnahmen des Immissionsschutzes
- Flächen mit Beschränkung oder Verbot zur Verwendung luftverunreinigender Stoffe
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
- Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind
- Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Flächen o. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege u. z. Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltung
- Schule
- Kirche u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Post
- Schutzbauwerk
- Feuerwehr
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlagen
- Spielanlagen
- Grünflächen
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Zeltplatz
- Badestelle, Freibad
- Friedhof
- Flächen für Ver- u. Entsorgungsanlagen
- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Abfall
- Ablagerung

- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WB Besonderes Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- SO Sondergebiet für Erholung, z.B. Wochenend- u. Ferienhäuser
- SO Sonstiges Sondergebiet, z.B.
- GR Fläche für besonderen Nutzungszweck
- GR Grundfläche, z.B. GR 800 m²
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II Geschosse
- II–IV Zahl der Vollgeschosse als Höchst- bzw. Mindestmaß, z.B. II bis IV Geschosse
- (II) Zahl der Vollgeschosse – Zwingend, z.B. II Geschosse
- 0,4 Grundflächenzahl/GFZ, z.B. 0,4
- GR Geschoßflächenzahl/GFZ, z.B. 0,8
- FH Firsthöhe/OK/UK, z.B. FH 345
- o Offene Bauweise
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H Nur Hausgruppen zulässig
- HD Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- a Abweichende Bauweise, z.B. a: Nur Gebäude mit Längen über 50 m zulässig

WEITERE PLANZEICHEN

- nicht eingemessenes Gebäude
- empfohlene Grundstücksaufteilung
- P empfohlene Parkstreifen, -buchten
- M Mülltonnenstandplatz
- Grenze unterschiedlicher Bepflanzung
- Vorschlag Baumpflanzung

Hinweise:
Zu diesem Plan gehören grundsätzlich Textfestsetzungen

Sind zwei oder mehrere unterschiedliche lineare Signaturen unmittelbar parallel und ohne Angabe eines Abstandsmaßes untereinander gezeichnet, so fallen sie als Festsetzungsgrenzen rechtliche Übernahme in einer Linie zusammen.

Entwurf und Anfertigung

Bruch (Siegel)

Entwurf:
Fertigung:

Maßstab 1: 250

Gemarkung: Efferen
Flur(en): 14

Textliche Festsetzungen

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

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Die nach § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

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

2.1 Gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO wird für die Bereiche WA 1 bis WA 5 eine Firsthöhe von 10,50 m und für den Bereich WA 6 eine Firsthöhe von 11,50 m als Höchstgrenze festgesetzt. Diese Höchstgrenzen beziehen sich auf die mittlere Höhenlage des maßgeblichen Anschlusses der einzelnen Baugrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche.

2.2 Gemäß § 21 a (2) BauNVO sind der Grundflächenzahl (s. dazu § 19 (3) BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten und zugeordneten Gemeinschaftsstellplatzanlagen hinzuzurechnen.

3. Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze, offene Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 (6) BauNVO wird festgesetzt:

3.1 Im Bereich WA 1 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig.

3.2 In den Bereichen WA 2 bis WA 5 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3 Im Bereich WA 6 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der mit GST 6 festgesetzten Flächen zulässig.

3.4 Auf den mit GST und ST gekennzeichneten Flächen sind ausschließlich Stellplätze und überdachte Stellplätze zulässig.

4. Flächen für sonstige Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 14 (1) BauNVO wird festgesetzt:

4.1 In den Bereichen WA 1 bis WA 5 sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

4.2 Im Bereich WA 6 sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn sie der zweckmäßigen Nutzung eines Grundstückes dienen (z.B. Garten-/Gerätehaus) und nicht größer als 12 m² sind.

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

5.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. § 9 (6a) BauGB werden auf 3 Flächen im Nordosten des Plangebietes sowie auf einer noch näher zu bestimmenden Fläche außerhalb des Plangebietes im Stadtgebiet Hürth als Ausgleich für den entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Pflanzmaßnahmen sind vom Vorhabenträger durchzuführen.

Maßnahme 1:
Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist innerhalb der Ausgleichsfläche 1 das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde zentral zur Versickerung zu bringen.
Die Versickerungsanlage ist unter weitestgehender Erhaltung des Waldbestandes naturnah zu gestalten und in das Landschaftsbild einzubinden.

Maßnahme 2:
Innerhalb der Ausgleichsfläche 2 sind standortgerechte Gehölze (Bäume und Sträucher) zur Gestaltung eines horizontal und vertikal reich gegliederten Biotops anzupflanzen.

Maßnahme 3:
Der auf der Ausgleichsfläche 3 vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten und zu pflegen.

Maßnahme 4:
Weitergehende landschaftspflegerische Maßnahmen sind auf einer in Abstimmung mit der Stadt Hürth noch näher festzulegenden Fläche außerhalb des Plangebietes durchzuführen. Die Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag näher bestimmt.

5.2 Die Ausgleichsflächen 1 bis 3 gehen nach Durchführung der festgesetzten Maßnahmen in das Eigentum der Stadt über.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

6.1 Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zur Schaffung einer grundstücksbezogenen Heckenstruktur standortgerechte Bäume und Sträucher flächig zu pflanzen.

6.2 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen zum öffentlichen Straßenraum hin durch max. 1,0 m breite Zwischengaben unterbrochen werden. Zulässig ist eine Zuwegung pro Hausgrundstück.

6.3 Im Straßenraum sind mindestens 15 hochstämmige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen.

6.4 Die Durchführung der Maßnahmen 6.1 bis 6.3 ist vom Vorhabenträger sicherzustellen.

B. Empfehlungen

1. Die Versiegelung auf den einzelnen Grundstücken ist so gering wie möglich zu halten. Offene Stellplätze, Zufahrten zu Garagen, Hauszuwegungen und Terrassen sollen nach Möglichkeit in wasserdurchlässigen Materialien ausgebildet werden.

2. Die öffentlichen Fuß- und Radwege sollen nach Möglichkeit mit wassergebundenen Belägen hergestellt werden.

C. 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. Die Straßennumsatzteilung der festgesetzten Verkehrsflächen innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist nicht verbindlich.

3. Zu dem Vorhaben- und Erschließungsplan gehört eine Begründung.

4. Weitere Regelungen zur Gestaltung des Baugebietes, z.B. Örtliche Bauvorschriften analog § 86 BauO NW, der Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen und der Ausgleichsflächen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

D. 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, S. 218)
- Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081)
- Landschaftsgesetz (LG NW) vom 15.08.1994 (GV NW, S. 710)
- Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NW, S. 926)