

**Textliche Festsetzungen**  
**zum Bebauungsplan 207 a "Steinstraße"**

*ergänzt um Hinweis am 29.06.2004*

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
  - 1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Ein Überschreiten der vorderen und hinteren Baugrenze ist bis max. 1,00 m auf max. 50 % Länge der Baugrenze ausnahmsweise zulässig. Ein Überschreiten der seitlichen Baugrenzen ist bis max. 1,00 m auf max. 25 % Länge Baugrenze ausnahmsweise zulässig.
3. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind zulässig:

  - a) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
  - b) innerhalb der im BPL ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen.

Die Stauräume vor den Garagen können als Stellplätze genutzt werden.
4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Verkehrsberuhigter Bereich:

Innerhalb des ausgewiesenen verkehrsberuhigten Bereiches sind neben der Fahrbahn auch Parkplätze, Verkehrsgrünflächen und Bäume zulässig.
5. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
  - a) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen - außer Garagenzufahrten, Terrassen, Hauszugänge u. ä. - sind gärtnerisch zu gestalten und mit einem hochstämmigen Baum pro angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und mit einem Laubstrauch pro angefangene 50 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu bepflanzen.
  - b) Nicht angebaute Garagenwände sind mit Rankgewächsen oder Hecken zu begrünen.
6. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutzwand (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsgaragen sind an der eingezeichneten Stelle eine mindestens 2,3 m hohe und 7 m lange Schallschutzwand zusammen mit der Gemeinschaftsanlage durch die Betreiber zu errichten.
7. Gemeinschaftsgaragenanlagen (GGa) (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)

Die im rückwärtigen Bereich der Kaulardstraße festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsgaragen wird den Grundstücken Kaulardstraße 34 - 40 zugeordnet.
8. Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BBauG

Satzung der Stadt Hürth über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke nach § 81 BauNVO im Blockinnenbereich des Bebauungsplanes 207 a vom 25.11.1994.

9. Hinweis:

*Das in der ökologischen Eingriffsbewertung ermittelte Kompensationsdefizit von 15,5 % innerhalb des Plangebietes wird durch eine Kompensationsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft außerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Diese ist in Lage, Größe und Art der Maßnahme konkret der Anlage „Zuordnung des Ausgleichs“ zur Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen.*

Gesetzesgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der ab 01.07.1987 gültigen Fassung  
Planzeichenverordnung (Plan ZVO) vom 18.12.1990  
Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984  
Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) vom 17.05.1990  
Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993

in den derzeit gültigen Fassungen