

## Textliche Festsetzungen

### zum Bebauungsplan 209 b "Alte Schule Efferen"

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung werden folgende textlichen Festsetzungen getroffen:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung
  - 1.2 Mischgebiet - MI (§ 6 BauNVO)
    - Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
    - Die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB)
  - 2.1 Die zulässige Geschossfläche und die zulässige Baumasse wird um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht. (§ 21 a (5) BauNVO).  
  
Die zulässige Brutto-Geschossfläche im Mischgebiet darf in allen Vollgeschossen und Nichtvollgeschossen maximal 4.700 m<sup>2</sup> betragen.  
  
Die Flächen für Tiefgaragen und Keller werden hierbei nicht angerechnet.
  - 2.2 Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird in der Planzeichnung durch Planeintrag festgesetzt. Technikräume sind oberhalb der letzten Vollgeschosse zulässig.
  - 2.3 Gemäß § 16 (4) BauNVO darf die Höhe baulicher Anlagen das Maß
    - Gebäude mit drei Vollgeschossen = maximal 11,00 m
    - Gebäude mit vier Vollgeschossen = maximal 14,50 m
 nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Höhe der Hinterkante des Gehweges im Mittel der Gebäudelänge.
3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
  - 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Das Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen ist bis zu einer Tiefe von 1,0 m auf maximal 30 % der Gebäudelängen zulässig.
  - 3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen  
  
Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig (Ausnahme siehe Punkt 6).  
  
Grundstückszu-, -aus- und -umfahrten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)  
  
Stellplätze und Garagen sind nur zulässig:
  - innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
  - innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen.
 Die Stellplatzflächen sind zu begrünen. Dabei ist pro 5 Stellplätze je ein Laubbaum 1./2. Ordnung zu pflanzen. Pflanzgröße: Hochstamm oder Stammbusch, Stammumfang der Bäume mindestens 18 cm in 1 m Höhe.
5. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)  
  
Zulässig ist nur eine Nutzung als Volkshochschule und Jugendzentrum.

## 6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Fernwärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwässern dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

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

Die nicht überdachten Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen klimaökologisch wirksamen Belägen auszuführen (breitfugigem Pflaster, Schotterrasen, Kammer- oder Rasengittersteine) und dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

## 8. Stadtökologische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

### 8.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den nicht überbauten Grundstücksflächen

- 20 % der privaten Grundstücksflächen, die nicht unterbaut oder überbaut sind, sowie das im BPL festgesetzte Pflanzgebot sind flächenhaft als Ausgleichspflanzungen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Hierbei sind die vorgeschriebenen Pflanzabstände aus dem Nachbarrechtsgesetz unbedingt zu beachten. Je angefangene 30 m<sup>2</sup> erforderliche Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind wie folgt zu bepflanzen:
- 2 heimische Bäume, Hochstamm oder Stammbusch, Mindestumfang 15 cm in 1 m Höhe.
- Für alle Anpflanzungen sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Laubbaumsorten und Laubsträucher zulässig.

Heimische Laubbäume sind Feldahorn, Sandbirke, Hainbuche, Eberesche, Stieleiche, Walnuss, Baumhasel, Obstbäume u.ä.

Heimische Sträucher/Heister sind Schlehe, Salweide, Schneeball, Hasel, Hundsrose, Weisdorn, roter Hartriegel, Obststräucher u.ä.

### 8.2 Begrünung der Tiefgaragenflächen

Die Tiefgarage ist mit einer intensiven, dauerhaften Bepflanzung zu versehen und zu erhalten. Die Substrathöhe soll mindestens 30 cm betragen.

Mindestens 30 % der begrünbaren, durch Tiefgaragen unterbauten Flächen sind flächig mit Strauchgehölzen und Bodendeckern zu bepflanzen. Arten der Pflanzliste A werden empfohlen. Zusätzlich sind je 150 m<sup>2</sup> ein kleinwüchsiger Baum (Hoch- oder Halbstamm der Pflanzliste B) zu bepflanzen.

#### Pflanzliste A

Zierquitte  
 Johanniskraut  
 Fingerstrauch  
 Kirschlorbeer  
 Rote Sommerspiere  
 Korallenbeere  
 Pfeil-Ginster, heimisch  
 Efeu, heimisch  
 Liguster, heimisch  
 Fingerstrauch  
 Schlehe

#### Pflanzliste B

schwachwachsende, kleine Laubbäume  
 Hahnen-Dorn  
 Apfel-Dorn  
 Rot-Dorn  
 Mehlbeere  
 Zier-Apfel

### 8.3 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- Die vorhandenen und festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.
- Auf der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation dauerhaft zu erhalten bzw. durch Pflegemaßnahmen

mit standortgerechten Pflanzen zu erneuern.

9. Hinweise:

9.1 Versickerung:

Aufgrund des § 51 a LWG (Landeswassergesetz) ist das Oberflächenwasser einschließlich anfallenden Wasser von Dachflächen auf eigenem Grundstück über die belebten Bodenschichten in einem Muldenrigolensystem zu versickern. Hierfür ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Erftkreises einzuholen.

Standort und technische Ausführung der Muldenrigole sind vor Stellung eines Bauantrages mit den Stadtwerken Hürth abzustimmen. Ausgenommen von dieser Regelung ist das Gebäude der "Alten Schule Efferen", da dieses schon im Bestand an die örtliche Kanalisation angeschlossen ist.

9.2 Denkmalpflege:

Bei Beginn von Bauarbeiten sind diese der Unteren Denkmalpflegebehörde anzuzeigen. Etwa zutage kommende Funde (Mauer, Erdverfärbungen, Scherben, Münzen usw.) sind gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (DschPflG § 17) unverzüglich zu melden.

9.3 Kampfmittelräumung:

Zur Erstellung einer konkreten Gefahrenanalyse und zur Abgrenzung eventuell erforderlicher Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen sind vor Aufnahme von Standorterkundungen (z.B. Baugrunderkundungen) und Bauarbeiten auf Teilen des Plangebietes Testdetektionen/Testaufgrabungen durchzuführen.

9.4 Fernwärme:

Die Stadtwerke Hürth beabsichtigen, den Bereich des Bebauungsplanes 209 b "Alte Schule Efferen" mit Fernwärme zu versorgen und werden hierzu eine entsprechende Fernwärme-Anschlusssatzung erlassen.

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB vom 01.01.1998)

Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 22.04.1993)

Landesbauordnung NW (BauO NW vom 09.05.2000)

Gemeindeordnung (GO NW vom 28.03.2000)

Planzeichenverordnung (PlanZVO vom 18.12.1990)

Landschaftsgesetz (LG vom 09.05.2000)

Landeswassergesetz (LWG vom 25.06.1995)

Denkmalschutzgesetz (DschG)

Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG vom 19.10.1998)

Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer Richtlinien zum Umweltschutz vom 02.08.2001