

## Textliche Festsetzungen

zum BPL 218 'Berrenrather Straße- Nord' in Hürth - Efferen  
vom 06.05.2004

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung werden folgende textlichen Festsetzungen getroffen:

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

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässigen Arten  
§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe  
§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO Tankstellen  
sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes  
und daher nicht zulässig.

### 2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude ausnahmsweise die Baugrenzen auf der Gartenseite bis maximal 1,0 m auf 50% Länge der Baugrenze überschreiten.

### 3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

#### 3.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Im WA sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Geräteräume, -schuppen und Gartenhäuser sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zu einer Größe von 20 cbm umbauten Raum und nicht im Vorgartenbereich. In Verbindung mit einer Garage oder Carport dürfen diese Nebenanlagen eine Grundfläche von 3.00 m x 3.00 m und eine Höhe wie die anzubauende Garage / Carport aufweisen.

Im WA sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, ausnahmsweise zulässig.

#### 3.2 Stellplätze, überdachte Stellplätze (sogen. Carports) Garagen und ihre Einfahrten (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind im WA nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

Vor Garagen ist zur erschließenden Verkehrsfläche im Bereich der Einfahrt als Stauraum ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauBG)

Im WA dürfen in Wohngebäuden nicht mehr als 2 Wohnungen errichtet werden.

5. Stadtökologische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB )

5.1 **Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen**

**M 1 Versickerungsmulde**

Als Initialeinsaat ist in der Versickerungsmulde selbst ein Landschaftsrasen für Feuchtlagen einzusäen.

Die Versickerungsmulde ist mit einer naturnahen Gehölzpflanzung aus standortgerechten, heimischen Gehölzen einzubinden. Pflanzqualität: Sträucher, Mindestgröße 60 – 100 cm, flächendeckend mind. je 2 qm ein Gehölz. Pflanzenart: siehe Pflanzenliste 2.

Die Fläche des Regenrückhaltebeckens ist durch einen Zaun gegen Zutritt zu sichern.

**M 2 Öffentliche Parkplätze**

Für die im öffentlichen Verkehrsraum festgesetzten Parkplätze (P) sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien bzw. Rasengittersteine oder Pflasterungen mit Rasenfugen o.a. zu verwenden.

**M 3 Kleinkronige Straßenbäume**

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind mind. 13 kleinkronige Solitäräume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten: Hochstamm, Stammumfang mind. 18 – 20 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden). Baumart gemäß Pflanzenliste 1 in der Anlage. Von den insgesamt mind. 13 Bäumen sind mind. 11 entlang der geplanten Fahrgasse anzupflanzen sowie 2 südlich der Versickerungsanlage. Die notwendigen Baumscheiben dürfen eine Größe von 6,0 m² nicht unterschreiten. Die Baumscheiben sind in Abstimmung mit dem Fachamt mit einer flächendeckenden Bodendeckerpflanzung zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**M 4 Haus- und Vorgärten**

Die im Bebauungsplan außerhalb der Vorgärten festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Hausgärten) sind dauerhaft zu begrünen und zu pflegen.

Für Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen u.a. innerhalb der privaten Bauflächen sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien bzw. Rasengittersteine oder Pflasterungen mit Rasenfugen o.a. zu verwenden.

**5.2 Artenliste**

**5.2.1 Pflanzenliste 1**

Hochstamm - Stammumfang mindestens 18/20 cm, gemessen 1,0 m über Geländeoberfläche

**Kleinkronige Bäume, z.B. für den Straßenraum**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides "Columnare"	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior "Westhof's Glory"	Esche

**Bäume außerhalb der Verkehrsflächen, z.B. Bepflanzung an der Versickerungsmulde**

- |                  |              |
|------------------|--------------|
| Alnus glutinosa  | Schwarzerle  |
| Fagus sylvatica  | Rotbuche     |
| Quercus petraea  | Traubeneiche |
| Prunus avium     | Vogelkirsche |
| Tilia cordata    | Winterlinde  |
| Salix alba       | Silberweide  |
| Sorbus aucuparia | Eberesche    |

**5.2.2 Pflanzenliste 2**  
Sträucher Höhe 60 - 100 cm

- |                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Cornus sanguinea    | Roter Hartriegel        |
| Corylus avellana    | Hasel                   |
| Craetaegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus  | Pfaffenhütchen          |
| Rosa canina         | Hundsrose               |
| Prunus spinosa      | Schlehe                 |
| Salix caprea        | Salweide                |
| Salix purpurea      | Purpurweide             |
| Salix viminalis     | Korbweide               |
| Viburnum opulus     | Wasserschneeball        |

**6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)**

Lärmpegelbereich IV

Fenster und Fenstertüren: Innerhalb der so ▲▲▲ gekennzeichneten Fassadenteile sind Fenster- und Fenstertüren der Schallschutzklasse 3 zu verwenden.

Dächer ausgebauter Dachgeschosse: Falls nicht massiv ausgeführt, ist für Dächer innerhalb des Lärmpegelbereichs IV ein bewertetes Schall-Dämmmaß von  $R'_w \geq 45$  dB erforderlich.

Lärmpegelbereich III

Dächer ausgebauter Dachgeschosse: Falls nicht massiv ausgeführt, ist für Dächer innerhalb des so ▲▲▲ gekennzeichneten Lärmpegelbereichs III (LPB III) ein bewertetes Schall-Dämmmaß von  $R'_w \geq 40$  dB erforderlich.

Innerhalb des Plangebietes sind Fenster- und Fenstertüren von Schlafräumen nur mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zulässig, die eine vom Öffnen des Fensters unabhängige Lüftung bei gleichzeitigem Schallschutz garantieren. Es ist darauf zu achten, dass die Schalldämmung des Fensters nicht durch Rolladenkästen verschlechtert wird.

**7. Hinweise**

7.1 Im gesamten Plangebiet sind bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln zu verständigen.

- 7.2 Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan ermittelte Kompensationsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes ist in Lage, Größe und Art der Maßnahme konkret der Anlage ‚Zuordnung des Ausgleichs‘ zur Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen.
- 7.3 Das Bergamt Düren weist darauf hin, dass das Plangebiet im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung liegt.
- 7.4 Die GVG RheinErfT weist darauf hin, dass sich im Nahbereich zum Bebauungsplangebiet eine bestehende Erdgasleitung befindet.
- 7.5 Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn weist darauf hin, dass bei der Planrealisierung die §§ 15 und 16 DSchG zu beachten sind. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

#### **Rechtliche Grundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
  - Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990
  - Bauordnung Nordrhein – Westfalen (BauONW) vom 01.03.2000
  - Landeswassergesetz (LWG)
  - Landschaftsplan Nr. 8 des Erftkreises
- in den derzeit gültigen Fassungen