STADT HÜRTH

ESSERSTRASSE

BEBAUUNGSPLAN NR. 221

Gemarkung: EFFEREN | FLUR: 15 | M. = 1:500 | 4 Ausfertigung.

KARTENGRUNDLAGE

Flurgrenze
Flurstücksgrenze

	Im Kataster	Nicht im Kataster
Wohngebäude mit Geschoßzahl und Hausnummer	A	A
Wirtschaftsgebäude		
Öffentliche Gebäude		

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WR Reine Wohngebiete
WA Allgemeine Wohngebiete
MI 1 Mischgebiete
1 überbaubare Grundstücksfläche
2 nicht überbaubare Grundstücksfläche

0,6 Geschoßflächenzahl (als Höchstmaß)
3,0 ~~Baumassenzahl~~
0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
II–III ~~Zahl der Vollgeschosse (als Mindest- u. Höchstmaß)~~
(II) Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

BAUWEISE , - LINIEN , - GRENZEN

o Offene Bauweise
g Geschlossene Bauweise
ab Abweichende Bauweise (laut Textteil)

nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
nur Doppelhäuser zulässig
nur Hausgruppen zulässig
~~nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig~~

~~Baulinie~~
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN , GRÜNFLÄCHEN U. SONSTIGE FLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen
G Gehweg
M Mülltonnensammelplatz

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
Ö – öffentlich / P – privat

Zweckbestimmung:
Kinderspielplatz
Grünanlage
~~Flächen für den Gemeinbedarf~~
~~Einrichtungen und Anlagen.~~

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

Zweckbestimmung:
Trafostation

~~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:
A Gartenhäuser/Abstellräume
CP Carports
Ga Garagen
TGa Tiefgarage

Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
(bei schmalen 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

NACHRICHTLICH:
~~Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts~~
~~Schutzgebiete und Schutzobjekte~~

PLANGRUNDLAGE

Die vorl. Plangrundlage ist eine Ablichtung/Vergrößerung der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 1971 im M. 1:500 durch Uraufnahme / vereinf. Neukartierung. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsverm. (z.B. Gebäude) Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.

Hürth, im Mai 1990
Der Stadtdirektor
Im Auftrage
gez. Siry
Stadtbaudirektor

KATASTERNACHWEIS

Die Darstellung stimmt mit dem amtl. Katasternachweis überein.

Hürth, im Mai 1990
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage
gez. Brenfano
Kreisvermessungsdirektor

GEOM. FESTLEGUNG

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

Hürth, 28.3.95,
Der Stadtdirektor
Im Auftrage
gez. Siry
Stadtbaudirektor

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 20.3.90 die Aufstellung dieses Planes gem. § 2(1) des Baugesetzbuches beschlossen.

Hürth , 14. 11.95
Der Bürgermeister gez. Tonn

2. ENTWURFSBEARBEITUNG

Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch § 9 (1) Ziff. 1,2,3,4,6,11,12,15,21,25

Hürth, 20.3.1995
Der Stadtdirektor
Im Auftrage
gez. Siry
Stadtbaudirektor

2. OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 20.6.95 d. Offenlegung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch beschlossen.

Hürth , 14. 11.95
Der Bürgermeister gez. Tonn

2. OFFENLEGUNG

Dieser Plan hat - entsprechend d. Offenlegungsbeschluß des Rates der Stadt Hürth – in der Zeit vom 5.7. bis einschl. 7.8.95 öffentlich ausgelegen .

Hürth , 10.10.95
Der Stadtdirektor
In Vertretung
Beigeordneter gez. Welter

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Hürth am 26.9.95 als Satzung beschlossen worden.

Hürth , 14. 11.95
Der Bürgermeister gez. Tonn

ANZEIGE

Dieser Plan wurde gemäß § 11 (3) Baugesetzbuch am 21.11.95 angezeigt. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 6.12.95
Az.: 35.2.12-35-80/95
Köln ,
~~Der Regierungspräsident~~ Die Bezirksregierung
Im Auftrage
gez. Lingohr

BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 Baugesetzbuch ist am 16.1.96 erfolgt.

Hürth , 7.2.96
Der Bürgermeister gez. Tonn

HINWEISE

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

Bearbeitet : Bauer

Gezeichnet : Hansen

5.1.2 Im WR, WA, MI 1 + 2 sind Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Wärme, Wasser und Abwasser, zugelassen.

5.2 Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrten (§ 12 BauNVO)

5.2.1 Stellplätze und Garagen sind in WA und MI 1 und 2 auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

5.2.2 Stellplätze (Carports) und Garagen sind im WR nur zulässig
- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
- innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen für Carports und Garagen.

5.2.3 Stellplätze und Garagen sind im MI 1 nur als Tiefgarage zulässig.

5.2.4 Vor Garagen sind zur erschließenden Verkehrsfläche in Bereich der Einfahrt als Stauraum ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten. Dieser kann auch als Stellplatz genutzt werden.

5.2.5 Pro Tiefgarage ist nur je eine Zufahrt als Kombination von Ein- und Ausfahrt zulässig.

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

Im WR dürfen in Wohngebäuden nicht mehr als 3 Wohnungen errichtet werden.

7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsberuhigter Bereich:
Innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches sind neben der Fahrbahn auch Gehwege, Parkplätze, Mülltonnensammelplätze, Grünflächen und Bäume zulässig.

8. Geh- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1 G/L 1 Geh- und Leitungsrecht zur
a) fußläufigen Verbindung der Planstraße A zur Esserstraße zugunsten der Öffentlichkeit,
b) unterirdischen Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Stadt Hürth und anderer Versorgungsträger.

8.2 G 2 - Gehrecht
zur fußläufigen rückwärtigen Erschließung (sog. Hinweg) der Baugrundstücke zugunsten der Anlieger.

9. Das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Die vorhandenen und festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

9.2 Innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsfläche sind mindestens 25 Straßenbäume zu pflanzen. Die Standorte richten sich nach der Straßenausbauplanung und den Grundstückszufahrten.

9.3 Innerhalb der privaten Grünfläche – Grünanlage sind mind. 5 Laubbäume mit mind. 2,0 m Höhe zu pflanzen.

9.4 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind – außer Garagenzufahrten, Hauseingängen, Terrassen u. a. – gärtnerisch zu gestalten.

9.5 Nicht angebaute seitliche Garagenwände und Carports sind mit Kletter- und Rankgewächsen zu bepflanzen.

10. Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB

Absicht der Stadt Hürth, eine Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen nach § 81 BauO NW für den Innenstadtbereich des BPL 221 zu erlassen.

Rechtliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990
- Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984
- Rahmenbestimmungen zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G) vom 17.05.1990
- Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993

in den derzeit gültigen Fassungen.

Textteil

zum BPL 221 "Esserstraße" vom 20.03.1995

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässigen Arten

Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.1.2 Mischgebiet – MI 1 und 2 (§ 6 BauNVO)

Die zulässigen Arten

Nr. 6 Gartenbaubetriebe
Nr. 7 Tankstellen
Nr. 8 Vergnügungsstätten

sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
Die ausnahmsweise zulässige Art nach § 6 Abs. 3 BauNVO "Vergnügungsstätten" ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.1.3 Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet

In überwiegend bebauten Bereich des WA und MI, in den vorhandene bauliche und sonstige Anlagen unzulässig wären, sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen nach § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Für die Gebäude, die mit zwingend 2 Vollgeschossen festgesetzt sind, sind eingeschossige Gebäudeteile bis zu 25 % der insgesamt überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.2.2 Gemäß § 21 a Abs. 1 BauNVO sind Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der Vollgeschosses ausnahmsweise nicht anzurechnen.

1.2.3 Gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO sind der überbaubaren Grundstücksfläche in Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze und Garagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

1.2.4 Gemäß § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bleiben Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine von der offenen und geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise für das bestehende Wohngebäude in WA festgesetzt, in das das Gebäude an der nordöstlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze mit einer Grenzbebauung und an der nordwestlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze mit einem seitlichen Grenzabstand zulässig ist.

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

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

4. Grundstücksmindest- und Grundstückshöchstmaße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke im WR dürfen Grundstücksbreiten von 5,50 m nicht unterschreiten und von 12,00 m nicht überschreiten. Diese Festsetzung gilt nicht für das unter 2. genannte Baugrundstück.

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

5.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

5.1.1 Im WR und WA sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Gerätehäuse, Schuppen und Gartenlauben außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf den ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen, jedoch nur bis zu 20 cbm umbauten Raum.

Diese Festsetzung gilt nicht für die straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen (sog. Vorgärten).