

# 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

Im überwiegend bebauten Bereich des WA und MI, in dem 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 Vollgeschosse ausnahmsweise nicht anzurechnen.
    - 1.2.3 Gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO sind der Grundstücksfläche im 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 Geschosfläche 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 im WR festgesetzt, in dem 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 Grundstückshochstmaße (§ 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. Geräteräume, -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).

- 5.1.2 Im WR, WA, MI 1 + 2 sind Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Wärme, Wasser und Abwasser, ausnahmsweise zulässig.
- 5.2 Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrten (§ 12 BauNVO)
- 5.2.1 Stellplätze und Garagen sind im 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 Grundstücksfläche
  - 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 im 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 Versorgungsleitungen zugunsten der Stadt Hürth und anderer Versorgungsträger.
- 8.2 G 2 - Gehrecht
- zur fußläufigen rückwärtigen Erschließung (sog. Mistweg) 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, Hauszugängen, 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 Innenblockbereich 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
  - Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G) vom 17.05.1990
  - Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993
- in den derzeit gültigen Fassungen.