STADT HÜRTH
BEBAUUNGSPLAN NR. 227

5. AUSFERTIGUNG

Gemarkung: Efferen — Flur: 4 — M 1:500

PLANUNTERLAGE
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 vorl.~~ Plangrundlage wurde z.T. neu kartiert, nach einwandfr. Fort.Verm. Nr. 6, 16 Fortf.Erl.II) - nach einer Teilneuverm. - unter Verw. von Fort.Verm., vereinf. Neuverm. - nach einer Neuverm. gem. Erg. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.
Hürth, 25.04.1988
Der Stadtdirektor
Im Auftrage
Dipl.Ing. gez Bauer
~~Stadtbaudirektor~~

KATASTERNACHWEIS
Die Darstellung stimmt mit dem amtl. Katasternachweis überein.
Hürth, 27.4.92
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage
gez Brentano
Kreisvermessungsdirektor

GEOM. FESTLEGUNG
~~Die Festlegung der Verkehrsflächen sind aus dem Ausbauplan vom ... abgeleitet. Der Ausbauplan ist Anlage des ... Absteckungen zugrunde zu legen.~~ Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Hürth, 6.1.92
Der Stadtdirektor
Im Auftrage
Dipl.Ing. gez Bauer
~~Stadtbaudirektor~~

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 6.2.90 die Aufstellung dieses Planes gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.86 (BGBl. I, S. 2253) beschlossen.
Hürth, 13.4.92
Der Bürgermeister
gez Tonn

ENTWURFSBEARBEITUNG
Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäß BauGB § 9 (1) Ziff. 1-4, 11-13, 15-17, 20-22, 24, 25a
Hürth, 29.91
Der Stadtdirektor
Im Auftrage
gez Heidemann
~~Stadtbaudirektor~~

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 24.9.91 die Offenlegung gemäß § 3 (2) des BauGB v. 08.12.86 (BGBl. I, S. 2253) beschlossen.
Hürth, 13.4.92
Der Bürgermeister
gez. Tonn

OFFENLEGUNG
Dieser Plan hat - entsprechend dem Offenlegungsbeschluß des Rates der Stadt Hürth - in der Zeit vom 13.11.91 bis einschl. 16.12.91 öffentlich ausgelegen.
Hürth, 13.4.92
Der Stadtdirektor
In Vertretung
gez. Weiler
Beigeordneter

SATZUNGSBESCHLUSS
Dieser Plan ist gemäß § 10 des BauGB vom 08.12.86 (BGBl. I, S. 2253) vom Rat der Stadt Hürth am 29.9.92 als Satzung beschlossen worden.
Hürth, 8.10.92
Der Bürgermeister
gez Tonn

ANZEIGE
Dieser Plan wurde gemäß § 11 (3) BauGB am 13.10.92 angezeigt. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom
Az.: 35.2.12 - 3501 - 76.92
Köln, 19.10.92
Der Regierungspräsident
Im Auftrage
gez Lingohr

BEKANNTMACHUNG
Die Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 BauGB vom 08.12.86 (BGBl. I, S. 2253) ist am 24.11.92 erfolgt.
Hürth, 27.11.92
Der Bürgermeister
gez. Tonn

Bearbeitet: 02.09.91

Büro für Städtebau
Spengelin · Gerlach · Glauner · Kistler
und Partner
Neuer Markt 18 — Tel 02225 - 2077
5309 Meckenheim — Fax 02225 - 17361

Dieser Plan stimmt mit dem Originalplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Hürth, den 13.4. 1992 — Dipl.Ing. gez. Bauer

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253 ff)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58 ff)

STADT HÜRTH PLANUNGSAMT — BPL 227

Kartengrundlage

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze

Im Kataster	Nicht im Kataster		Im Kataster	Nicht im Kataster
Geschoßzahl / Hausnummer			Wirtschaftsgebäude	
Wohngebäude			Öffentliche Gebäude	

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA — allgemeine Wohngebiete — überbaubare Fläche / nicht überbaubare Fläche

WR — reine Wohngebiete — überbaubare Fläche / nicht überbaubare Fläche

Maß der baulichen Nutzung

z.B. (0,8) Geschoßflächenzahl — Zahl der Vollgeschosse: z.B. III als Höchstgrenze

z.B. [3,0] Baumassenzahl — z.B. III - V als Mindest-u. Höchstgrenze

z.B. 0,4 Grundflächenzahl — z.B. (III) zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, ergänzende Planzeichen

o offene Bauweise — Baulinie

g geschlossene Bauweise — Baugrenze

+ — + — + Trennlinie zwischen unterschiedlich zulässiger Zahl der Vollgeschosse

Verkehrsflächen mit nachrichtlicher Darstellung der Gliederung

"P" — Verkehrsgrün mit Baumstandort

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

< F > nur für Fußgänger zulässig — < FR > nur für Fußgänger und Radfahrer zulässig

Einfahrtsbereich — Ein- und Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwässer und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

Elektrizität — Gas

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

oberirdisch — unterirdisch

Grünflächen, öffentlich und Wasserflächen

Parkanlage — Spielplatz

Grünanlage — Wasser

Nachrichtliche Darstellung:

Vorschlag Wegeführung — Vorschlag Baumstandort

Flächen für Aufschüttung, Abgrabung oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Flächen für Aufschüttungen — Lärmschutzwälle H = 3,50 m = 62,50 m ü.NN

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern — Anpflanzen von Bäumen / Anpflanzen von Sträuchern

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts — (L) Landschaftsschutzgebiet / (N) Naturschutzgebiet

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen — CP Carports/überdachte Stellplätze; Ga Garagen; TGa Tiefgaragen; GGa Gemeinschaftsgaragen

GR Mit Gehrechten zu belastende Flächen

LR Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Bei Gebäuden, die innerhalb der mit dem Index [S] gekennzeichneten überbaubaren Flächen errichtet werden, sind in Richtung Verbindungsstraße bzw. Krankenhausstraße nur Fenster mit einem Bauschalldämmaß von mind. R'w = 25 dB(A) zulässig.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Schlafräume sind - soweit möglich - bei den genannten Gebäuden auf den von diesen Straßen abgewandten Gebäudeseiten einzuplanen.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Vorgeschlagene Grundstücksparzellierung

Stellung der baulichen Anlagen

Änderungen

Änderungen aufgrund von Bedenken und Anregungen während der öffentlichen Auslegung sind ~~...~~ vorgenommen / ~~...~~

DIE ANGEGEBENEN KOORDINATENWERTE KÖNNEN NICHT FÜR DAS KOORDINATENSYSTEM "NETZ 77" VERWANDT WERDEN.

KOORDINATEN DER TS-PUNKTE FÜR DAS BEBAUUNGSPLANGEBIET NR. 227 IN HÜRTH EFFEREN

PUNKT NR	Y	X
1	62607.927	39988.246
2	62627.789	40019.507
3	62634.563	40030.166
4	62637.692	40035.089
5	62688.083	40073.000
6	62708.333	40060.120
7	62758.727	40094.704
8	62762.898	40093.928
9	62771.968	40100.15
10	62784.027	40116.108
11	62821.701	40165.954
12	62825.903	40166.539
13	62856.051	40206.427
14	62820.626	40256.350
15	62805.151	40255.476
16	62788.178	40254.518
17	62745.107	40206.464
18	62737.756	40204.980
19	62705.479	40161.501
20	62704.894	40157.299
21	62679.229	40122.565
22	62670.788	40111.399
23	62660.273	39998.840
24	62681.671	40003.599
25	62600.977	40058.419
26	62604.865	40064.538
27	62571.104	40085.990
28	62632.618	40108.21
29	62844.673	40288.627
30	62858.749	40301.541
31	62862.467	40297.489
32	62915.875	40239.277
33	62926.651	40201.061
34	62933.669	40196.266
35	62804.474	40267.457
36	62777.080	40287.865
37	62711.320	40228.674
38	62642.931	40150.003
39	62642.346	40174.205
40	62615.863	40174.222
41	62692.232	40260.219
42	62883.506	40274.558
43	62711.828	40170.672

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das im Plan ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet (WA) wird gem. § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, daß die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Bei der Bebauung, für die zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt sind, sind eingeschossige Gebäudeteile bis zu 30 % der insgesamt überbauten Grundstücksfläche zulässig.

Bei der Bebauung, für die 3 oder 4 Vollgeschosse festgesetzt sind, sind ein- und zweigeschossige Teile des Gebäudes bis zu 20 % der insgesamt überbauten Grundstücksfläche zulässig.

Für die im Plan 3- oder 4-geschossig ausgewiesene Bebauung wird festgesetzt:

1. Gemäß § 21a (1) BauNVO sind Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
2. Gemäß § 21a (4) BauNVO, Ziff. 3 bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.
3. Gemäß § 21a (5) BauNVO ist die zulässige Geschoßfläche um die Gesamtfläche notwendiger Garagen einschließlich ihrer Zufahrten zu erhöhen, soweit diese unter der Geländeoberfläche hergestellt werden.

3. Baugrenzen

Für die im Plan eingeschossig oder zweigeschossig ausgewiesene Bebauung wird festgesetzt:

Die Baugrenzen können von eingeschossigen Teilen des Gebäudes überschritten werden, wenn deren Breite pro einzelnem Gebäude nicht mehr als die halbe Gebäudebreite beträgt.

Das Maß der Überschreitung wird begrenzt mit 2,0 m auf der Erschließungsseite und mit 3,0 m auf der Rückseite/Gartenseite.

Für die im Plan dreigeschossig oder viergeschossig ausgewiesene Bebauung wird festgesetzt:

Gebäudeteile wie z.B. Eingangs-Vordächer, Erker, Loggien und Balkone können die Baugrenzen um bis zu 1,0 m überschreiten, wenn ein Abstand von mind. 2 m zur Straßenbegrenzungslinie verbleibt.

4. Baulinien

Die im Plan im Allgemeinen Wohngebiet (WA) festgesetzten Baulinien muß nur bis mindestens zwei Drittel ihrer jeweiligen Länge angebaut werden. Gebäude oder Teile von Gebäuden dürfen auf bis zu einem Drittel der jeweiligen Baulinien-Länge um bis zu 3 m zurückweichen.

Die Ausbildung von Arkaden ist erdgeschossiges Zurückweichen der Bebauung von Baulinien um bis zu 3,0 m auf unbeschränkter Länge zulässig.

5. Grundstücks-Höchstmaße

Für die geschlossene Bebauung, die im Plan eingeschossig ausgewiesen ist, wird festgesetzt: mittlere Grundstücke in einem Baublock dürfen höchstens 8,50 m breit sein, Rand- bzw. Eck-Grundstücke höchstens 13,50 m.

Für die geschlossene Bebauung, die im Plan zweigeschossig ausgewiesen ist, wird festgesetzt: mittlere Grundstücke in einem Baublock dürfen höchstens 7,50 m breit sein, Rand- bzw. Eckgrundstücke höchstens 12,0 m.

6. Nebenanlagen

Die im Plan als zwingend zweigeschossig ausgewiesenen Gebiete wird festgesetzt:

Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, hier jedoch nur bis zu 30 cbm umbauter Raum.

Die Einschränkung nach Ziff. 1 gilt nicht für Nebenanlagen und Einrichtungen, die sich direkt auf das Wohnen beziehen, wie z.B. überdachte Freisitze und Wintergärten. Diese sind jedoch nur bis zu 25 % der insgesamt überbauten Grundstücksfläche zulässig.

Auf straßenseitigen nicht überbaubaren Flächen - im sog. Vorgarten - sind abweichend von Ziff. 1 und 2 als Nebenanlagen nur Anlagen und Einrichtungen zum Unterbringen von Müllbehältern zulässig.

7. Garagen und Zufahrten

7.1 Garagen (Ga) und überdachte Stellplätze /Carports (CP) sind auf den hierfür im Plan ausgewiesenen Flächen zu errichten; sind keine Flächen ausgewiesen, so sind sie nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

7.2 Vor Garagen (als Einzelgaragen oder Garagenzeile entlang der erschließenden Verkehrsfläche) ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

7.3 Pro Gemeinschaftsgarage (GGa) als Garagengeschoß oder als Tiefgarage (TGa) ist nur je eine Zufahrt, und zwar in Kombination von Ein- und Ausfahrt zulässig.

Die Zufahrten sind so anzulegen, daß die innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsfläche dargestellten Baumstandorte erhalten bleiben.

8. Geh- und Leitungsrechte

8.1 Die mit Gehrechten zu belastenden Flächen werden zugunsten der Anlieger festgesetzt.

8.2 Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.1 Für die öffentlichen und die privaten Freiflächen, die im Bereich der geplanten Lärmschutzwälle im Plan als Flächen für Anpflanzungen umgrenzt sind, wird festgesetzt:

9.1.1 Die gesamten Flächen sind als Wildkrautwiese anzulegen und mit Sträuchern aus der nachfolgenden Auswahlliste zu bepflanzen:

Roter Hartriegel	(Cornus sanguineus)
Haselnuß	(Corylus avellana)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Heckenrose	(Rosa canina)
Echte Brombeere	(Rubus fruticosus)

9.1.2 An den im Plan mit einem Kreis und dem Buchstaben "B" gekennzeichneten acht Standorten sind Bäume aus der nachfolgenden Auswahlliste zu pflanzen:

Apfel Halbstamm	(Rheinischer Bohnapfel, Roter Boskop, Rheinischer Winterrambur, Gravensteiner, Goldparmäne)
Birnen Halbstamm	(Pastorenbirne, Clapps Liebling) sowie
Zwetschgenbaum	(Deutsche Hauszwetschge)

10.0 Passiver Lärmschutz

10.1 Bei Gebäuden, die innerhalb der mit dem Index [S] gekennzeichneten überbaubaren Flächen errichtet werden, sind in Richtung Verbindungsstraße bzw. Krankenhausstraße nur Fenster mit einem Bauschalldämmaß von mind. R'w = 25 dB(A) zulässig.

10.2 Schlafräume sind - soweit möglich - bei den genannten Gebäuden auf den von diesen Straßen abgewandten Gebäudeseiten einzuplanen.

HINWEISE

Geometrische Eindeutigkeit der Plandarstellung

Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes mehrere unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermaßung eines zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.
Für die Bestimmung der geometrischen Lage ist die entsprechend Planzeichenverordnung dargestellte oder sich durch das Aneinanderstoßen von Flächen unterschiedlicher Nutzung ergebende Nutzungsgrenze maßgebend.