

TEXTTEIL

zum Entwurf des BPL 228 "Berrenrather Straße" vom 25.02.2000

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung werden folgende textlichen Festsetzungen getroffen:

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

a) die allgemein zulässige Art

Nr. 3 "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke"
sind gemäß § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

b) die ausnahmsweise zulässigen Arten

Nr. 3, Anlagen für Verwaltung

Nr. 4, Gartenbaubetriebe

Nr. 5, Tankstellen

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

(Die WA-Gebiete sind durchnummeriert um andere Festsetzungen zuordnen zu können und betreffen nicht die Art der baulichen Nutzung.)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

1.2.2 Gemäß § 21 a (2) BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Anlagen für Stellplätze und Garagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 23 (3) BauNVO dürfen Gebäude ausnahmsweise die Baugrenzen auf der Erschließungsseite bis maximal 0,5 m und auf der Gartenseite bis maximal 1,0 m der jeweiligen Baugrenze überschreiten.

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

3.1. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

a) Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zu Ableitung von Abwasser dienen, sind nach § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nach § 14 (1) BauNVO zulässig.

Kellerersatzräume, Abstellräume und Gartenlauben sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 20 m² umbauten Raum zulässig.

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

3.2 Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen und ihre Einfahrten (§ 12 BauNVO)

a) Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur zulässig

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

- innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen für Stellplätze (St), Carports (CP), Garagen (Ga) und Tiefgaragen (TGa)

b) Im WA 25 und 26 sind Stellplätze und Garagen auf den gesamten Baugrundstücken zulässig.

c) Vor Garagen ist zur erschließenden Verkehrsfläche im Bereich der Einfahrten ein Mindestabstand von 5,00 m als Stauraum einzuhalten. Dieser kann auch als Stellplatz genutzt werden.

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

Im WA 3 - 21 dürfen in Wohngebäuden nicht mehr als 2 Wohnungen errichtet werden.

5. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- a) Die Haupteerschließungsstraße wird als Verkehrsfläche im Trennprofil festgesetzt.
- b) Die Erschließungsstraßen werden als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt:
Innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches sind neben der Fahrbahn auch Gehwege, Parkplätze, Standplätze für Mülltonnen und Wertstoffcontainer, Verkehrsgrünflächen und Bäume zulässig.
- c) Ein Verkehrsanschluß der Anliegergrundstücke im WA 4 - 7 an die Verbindungsstraße "In den Höhen" ist nicht zulässig.

6. Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Im WA 15 ist zur Errichtung einer Trafostation (RWE) eine Versorgungsfläche - Elektrizität - festgesetzt.

7. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

- a) RWE Hochspannungsleitung 380 kv - Brauweiler - Koblenz einschließlich 33 m Schutzstreifen
 - b) Ferngasleitung der Thyssengas AG Nr. 18/18/5, Lövenich - Hermülheim - Wesseling, einschließlich 8 m Schutzstreifen
 - c) Ferngasleitung der HÜls AG Nr. 38, Köln - Knapsack, einschließlich 8 m Schutzstreifen
 - d) Ferngasleitung der Ruhrgas AG, Nr. 3/23, einschließlich 8 m Schutzstreifen
- Es sind die jeweiligen "Schutzanweisungen für Arbeiten im Bereich der Fernleitungen" zu b) bis d) zu beachten.

8. Flächen der Abwasserbeseitigung einschließlich Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Grünanlagen (im zentralen Grüncorridor und in der Fläche am Lärmschutzwall) sind Versickerungsmulden zur Versickerung der Niederschlagswässer von den Gebäuden und den Straßenflächen zulässig.

9. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

In der festgesetzten Fläche für Aufschüttungen sind Lärmschutzwälle zu errichten.

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

Gemäß § 1 a (3) BauGB wird festgesetzt, daß eine landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahmen auf einem noch zu benennenden Grundstück der Stadt Hürth durchzuführen ist, um das Defizit von 18.857 Wertpunkten auszugleichen.

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- a) G 1 - Gehrecht zu Gunsten der Anlieger im WA 22 zur fußläufigen Erschließung der privaten Stellplätze
- b) G 2 - Gehrecht zu Gunsten der Anlieger im WA 23 zur fußläufigen Erschließung der privaten Stellplätze
- c) G 3 - Gehrecht zu Gunsten der Anlieger im WA 24 zur fußläufigen Erschließung der privaten Stellplätze
- d) L 1 - Leitungsrecht zu Gunsten der Ruhrgas AG zum unterirdischen Betrieb einer Ferngasleitung
- e) L 2 - Leitungsrecht zu Gunsten der HÜls AG zum unterirdischen Betrieb einer Ferngasleitung
- f) L 3 - Leitungsrecht zu Gunsten der Thyssengas AG zum unterirdischen Betrieb einer Ferngasleitung

12. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- a) Als besondere Anlage ist zum Schutze der Wohnnutzung im WA 4 - 8 + 17 auf der Fläche für Aufschüttung ein 4,5 m hoher Lärmschutzwall zu errichten.
- b) Für die zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche III und IV im WA 1, 2, 4 - 6, 25 sind als Vorkehrung die Werte der Tabelle 8 der DIN 4109 für Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen an Gebäuden durch passive Lärmschutzmaßnahmen nachzuweisen.
Dementsprechend beträgt das erforderliche Schalldämmmaß bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen, unterschieden nach EG = Erdgeschoß und OG = Obergeschoß,
im Lärmpegelbereich III = 35 dB
im Lärmpegelbereich IV = 40 dB
Die Einhaltung dieser Werte ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

13. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- a) Die Flächen nach Textteil Nr. 9a) + 10) (Lärmschutzwälle) sind zusätzlich als Flächen für Anpflanzungen festgesetzt und dicht mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
In der Fläche 1 dürfen keine Bäume gepflanzt werden. In der Fläche 2 dürfen Bäume und Sträucher ohne Höhenbeschränkung gepflanzt werden.
- b) Innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsfläche sind ca 55 Straßenbäume entsprechend dem Straßenvorwurf des Planungsamtes der Stadt Hürth vom 16.02.2000 zu pflanzen und zu unterhalten.
- c) Die festgesetzten zu pflanzenden Hecken sind an den Grundstücksgrenzen als heimische Laubhecken mit max. 1,80 m Höhe zu pflanzen.

14. Höhenlage (§ 9 (2) BauGB)

- a) Die Flächen für Aufschüttungen (Lärmschutzwälle) sind mit einer Höhe von 62,50 m über NN = 4,30 m über Gelände zu errichten.
- b) Im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen dürfen nur Bäume und Sträucher mit einer Endwuchshöhe von 8,0 m angepflanzt werden.
- c) Die Höhenlage der Straßen wird nicht festgesetzt und ist dem noch zu erstellenden Straßentwurf des Ing. Büros Fischer zu entnehmen.
- d) Die Traufhöhen (Schnittpunkt zwischen Außenwand Oberkante Erdgeschoß und Schnittpunkt Außenwand/obere Dachhaut (OK-EG)) der Gebäude dürfen im WA 4, 5, 6, 7 und 17 3,50 m nicht überschreiten.

15. Hinweise:

- a) Die Stadt Hürth, die Firma Bouwfonds Bauträger GmbH und die Wohnungsbaugesellschaft für das Rheinische Braunkohlenrevier (WBG) beabsichtigen, einen Kooperationsvertrag abzuschließen, in dem die einheitliche Durchführung der Erschließungsmaßnahme, die Planung und die Kostenteilung geregelt wird.
- b) Die Stadt Hürth beabsichtigt, die Firma Bouwfonds im Rahmen eines Erschließungsvertrages mit der gesamten Erschließung des BPL-Gebietes 228 zu beauftragen.
- c) Das Plangebiet ist tlw. durch Verkehrslärm der Verbindungsstraße und der Berrenrather Straße vorbelastet
- d) Die Stadtwerke Hürth beabsichtigen, das Plangebiet mit Fernwärme zu versorgen und werden hierzu eine entsprechende Fernwärme-Anschlußsatzung erlassen
- e) Der Bereich des BPL 228 liegt in einem Bombenabwurfgebiet, ist jedoch von Kampfmittel geräumt worden.

Rechtliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 01.01.1998
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
 - Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990
 - Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995
 - Wassergesetz für das Land NW (LWG) vom 25.06.1995
 - Runderlaß des MURL "Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a LWG" vom 18.05.1998
- in den derzeit gültigen Fassungen.