

Bebauungsplan 311 b "Rondorfer Straße"
im Stadtteil Efferen

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

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

Gemäß § 6 BauNVO werden die Mischgebiete M 1, M 2 und M 3 festgesetzt.

Gemäß § 1 (3) BauNVO ist in den Mischgebieten M 1 bis M 3 Wohnen und nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung zulässig.

Gemäß § 1 (9) BauNVO sind in den Mischgebieten M 2 und M 3 Einzelhandelsbetriebe mit den Warengruppen Nahrungsmittel, Getränke, Tabakerzeugnisse, sowie Zeitschriften und andere periodische Druckschriften je Betrieb bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m², ausnahmsweise zugelassen. Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind in den M 2 und M 3 nicht zulässig.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den Mischgebieten M 1 bis M 3 Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsgelände jeder Art nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Geschossflächenzahl (i.V.m. § 16 (2) Nr. 2 und § 20 BauNVO)

Gemäß § 21a (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Geschossfläche um die Flächen oberirdiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht wird.

3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baulinien und Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Gemäß § 23 (2) BauNVO wird festgesetzt, dass ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen zu der festgesetzten Baulinie bis zu 1 m auf einer Länge bis zu 20% der zugehörigen Gebäudefußwand ausnahmsweise zugelassen wird.

Gemäß § 23 (3) BauNVO dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise um bis zu 1 m überschritten werden, jedoch nur bis max. 50% der zugehörigen Gebäudefußwand.

4 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Gemäß § 25 (5) BauNVO sind Gartenhäuser, Gartenlauben, Garteltürme und verkleidbare umbaute Räume außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein nicht zulässig. Die genannten Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn eine Grundfläche von max. 3 x 3 m je Baugrundstück nicht überschritten wird.

Die der Versorgung der Baugelände mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

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

Teilgaragen, Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im städtischen Grenzabstand zulässig.

Vor Einzelgaragen ist im Bereich der Zufahrt ein Abstand von mind. 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Diese Zufahrt kann auch als Stellplatz genutzt werden.

6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Für das Baugelände M1 wird festgesetzt, dass Zufahrten auf das Grundstück und Teilgaragenzufahrten von der Luxemburger Straße aus nicht zulässig sind. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist die bestehende Teilgaragenzufahrt Luxemburger Straße 17.

7 Flächen für Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im M 1 wird in einer Tiefe von 25 m (gemessen ab Straßenmitte) der Lärmpegelbereich IV festgesetzt. Es sind die Werte der Tabelle 8 der DIN 4109 für Anforderungen der Lärmschallschirmung von Außenbauten durch passive Schallschutzmaßnahmen nachzuweisen. Dementsprechend beträgt das erforderliche Schalldämmmaß bei Außenwänden von Wohnungen 40 dB und bei Störäumen 35 dB.

Wenn für einzelne Fassaden innerhalb des Lärmpegelbereichs nachgewiesen wird, dass - z.B. bedingt durch die Gebäudeanordnung - ein niedrigerer Lärmpegel zu erwarten ist, können ausnahmsweise weniger umfangreiche Maßnahmen zur Schallschirmung gemäß DIN 4109 zugelassen werden.

Wenn für einzelne Fassaden innerhalb des Lärmpegelbereichs nachgewiesen wird, dass - z.B. bedingt durch die Gebäudeanordnung - der zu erwartende Lärmpegel unter den schallschützenden Offenlagenwerten für Mikroklima des Bereichs N 1 zur DIN 18055 liegt (0,2 A/Anzahl bis 0,4 A/Anzahl), ist ausnahmsweise ein Verzicht auf Maßnahmen zur Schallschirmung gemäß DIN 4109 zulässig.

8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mind. sieben heimische, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

Je 100 m oberirdisch angelegter Stellflächen ist zwischen den Stellflächen je ein hochstämmiger Baum mit Mindeststammumfang von 25 cm zu pflanzen.

Die Flächenhöcker von eingeschossigen Gebäudeteilen und Garagen sind mit einem Erdsubstrat zu versehen und esdenklich flächendeckend zu bepflanzen, Terrassen, Zuwegungen, Lichtkuppeln, Lichtschächte, Entwässerungsrinnen u.ä. sind zulässig.

Die Dächer von Teilgaragen sind mit einer Erdbedeckung von mindestens 0,30 m zu versehen und flächendeckend intensiv und dauerhaft zu bepflanzen, davon mind. 30 % der Fläche mit Gebläsen, Zierpflanzen, Terrassen, Lichtkuppeln, Lichtschächten, technisch notwendige Einbautungen u.ä. sind zulässig.

Die nicht überbaubaren und nicht unterbaubaren Grundstücksflächen sind außer den Stellflächen, Garagen sowie Zu-, Aus- und Umfahrungen flächendeckend und dauerhaft zu begrünen.

Für alle Anpflanzungen sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Laubbäumearten und Laubbüsche zulässig.

9 Öffentliche Bauvorschriften (gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauNVO)

Gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur bis zu einer max. Größe von 1 m x 2 m zulässig sind. Ausgenommen sind mit Gebäuden verbundene Werbeanlagen an der Seite der Leblung. Hier sind auch größere Formate zulässig.

10 Hinweise

10.1 Gebäudeteile

Falls durch Gebäudeteile wie Antennen oder andere technische Anlagen auf Dächern eine größere Höhe als 20 m über dem Gelände oder über der Verkehrsfläche erreicht wird, ist aus Gründen der Flugicherheit eine Abstimmung mit der Verkehrsüberwachungsstelle West, 40410 Düsseldorf erforderlich. Die Planungsunterlagen sind vor Erteilung der Baugenehmigung in jedem Einzelfall vorzulegen.

10.2 Kampfmittel

Dem Kampfmittelkennzeichen HINWEIS auf das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Bombenabwürfen vor. Es wird darauf hingewiesen, dass beim Auffinden von Bombenabwürfen oder Kampfmitteln Erdarbeiten unverzüglich abzustellen sind und umgehend die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelkennzeichen auf der Baugenehmigung vorzulegen.

10.3 Bodendenkmalchutz

Gemäß § 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird darauf hingewiesen, dass bei Bodenbewegungen auftretende archaische Bodenschichten oder Zeugnisse menschlichen und pflanzlichen Lebens aus geschichtlicher Zeit dem mäßlichen Amt für Denkmalpflege anzuzeigen sind.

10.4 Besichtigung des Niederschlagswassers

Wegen der gesundheitlichen Vorurteile im Planungsbereich und der Nähe zum Wasserwerk Efferen (geplante Wasserschutzzone III) ist im Geltungsbereich des BPL 311 b das Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

10.5 Fernwärmeversorgung

Das Planungsbereich wird an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Hürth angeschlossen. Es ist ein Anschluss- und Benutzungszwang vorgesehen.

10.6 Erdgas

Das gesamte Planungsbereich kann zusätzlich zur Fernwärme mit Erdgas versorgt werden. Die vorhandene Erdgasleitung der Gasversorgungsgesellschaft Rhein-Erft liegt im öffentlichen Straßenraum und wird daher nicht gesondert nachgeprüft übernommen.

10.7 Begründung

Gemäß § 9 (8) BauGB gehört zu diesem Bebauungsplan eine Begründung. Ein freiwilliger Umweltbericht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit des Bebauungsplans gemäß § 2 a BauGB ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Der freiwillige Umweltbericht gibt Auskunft über die von der Planung ausgehenden Umweltauswirkungen.

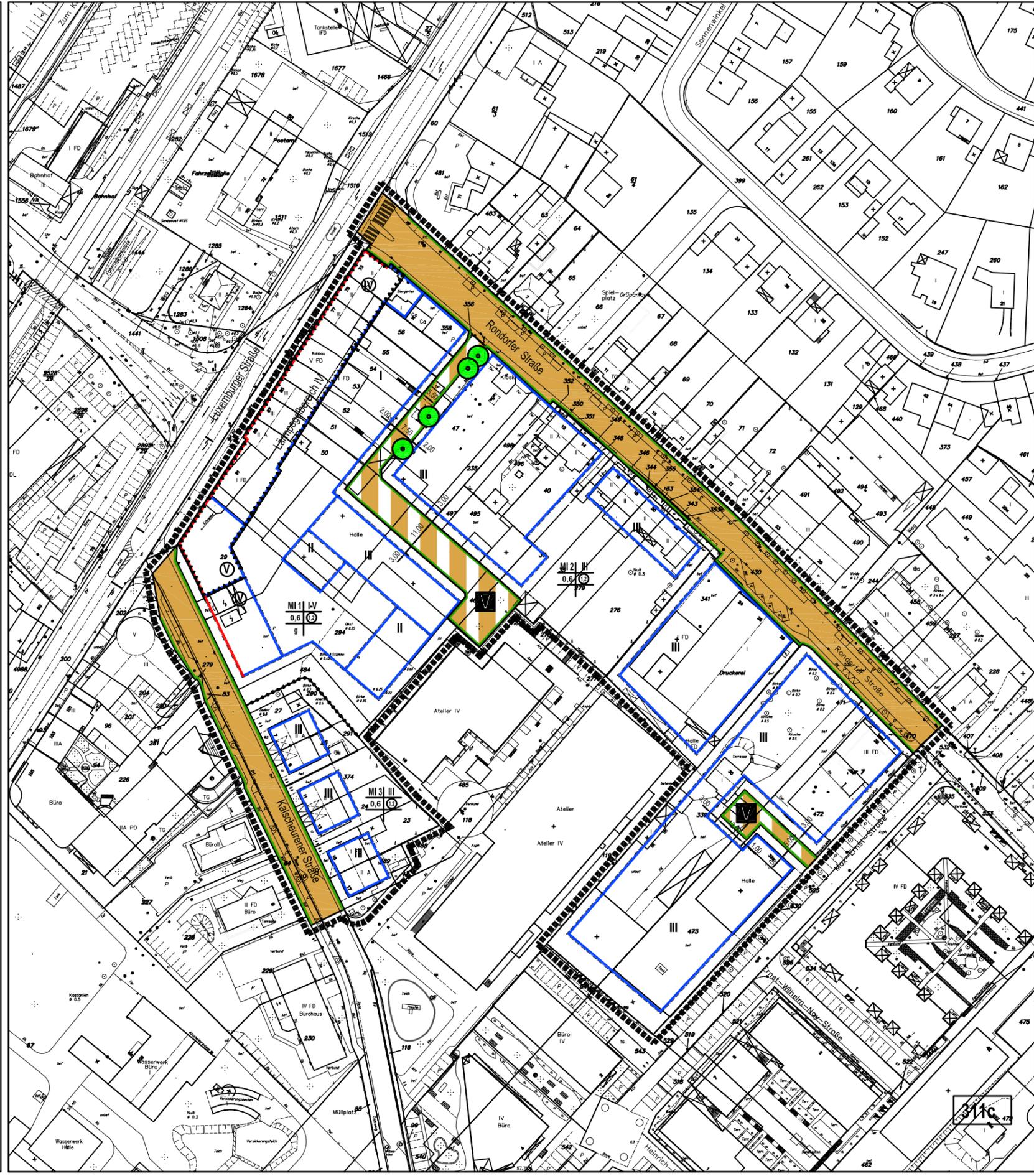
Rechtsvorschriften

Schönheitspflege (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) i.V.m. den Überleitungsbestimmungen des § 24 BauGB

Baumutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133)

Planbereichsverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 50)

Baurecht Nordrhein-Westfalen (BauNVO) vom 01.03.2000 (GVBl. 2000, S. 256)



<p>STADT HÜRTH</p> <p>"Rondorfer Straße"</p> <p>Gemarkung : Flur : M = 1 : 500</p> <p>311b</p> <p>Bebauungsplan Nr.</p> <p>Ausfertigung:</p>		
<p>KARTENGRUNDLAGE</p> <p>Legende: Regen, Straßengrenzen, Baugrenzen, Mischgebiete, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, Zahl der Vollgeschosse zugrundeliegend.</p>		
<p>ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</p> <p>III Mischgebiete, 0.4 Grundflächenzahl, I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, 0.6 Geschossflächenzahl, II Zahl der Vollgeschosse zugrundeliegend.</p>		
<p>BAUWEISE, -LINIEN, -GRENZEN</p> <p>Baufläche, Baugrenze, g geschlossene Bauweise</p>		
<p>VERKEHRSFLÄCHEN, GRÜNFLÄCHEN UND SONSTIGE FLÄCHEN</p> <p>Straßenverkehrsfläche, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Straßengrenzungsbüchse, Verkehrsbedürftiger Bereich</p>		
<p>SONSTIGE PLANZEICHEN</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes, Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Umgrenzung der Flächen für Nutzung, beschützungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Anpflanzung: Bäume</p>		
<p>PLANGRUNDLAGE</p> <p>Die vorliegende Plangrundlage ist eine Änderung / Ergänzung der Plangrundlage der Stadt Hürth im Jahr 1990 durch Umwandlung / Veränderte Neuaufteilung der Plangrundlage unter Berücksichtigung von Ergänzungen / Veränderungen u.ä. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.</p> <p>Hürth, 20.09.2005 Der Bürgermeister In Auftrage gez. Ludmann Dipl.-Ing. Ludmann Vermessungsamt</p>	<p>BEschluss FÜRZUFÜHRENDE BÜRGERVERSAMMLUNG</p> <p>Der Planungsausschuss der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 25.09.05 die folgende Bürgerentscheidung gemäß § 11 BauGB beschlossen:</p> <p>Hürth, 17.09.04 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Wilfried Becker Wilfried Becker</p> <p>Hürth, 20.09.2005 Der Bürgermeister In Auftrage gez. Peter Franzen Dipl.-Ing. Franzen Technischer Beigeordneter</p>	<p>OFFENLEGUNGS</p> <p>Dieser Plan hat entsprechend dem Öffentlichkeitsrecht des Planungsrechtes der Stadt Hürth in der Zeit von 08.10.05 bis zum 14.10.05 öffentlich ausliegen.</p> <p>Hürth, 16.02.06 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Wilfried Becker Technischer Beigeordneter</p>
<p>KATASTERÄNDER</p> <p>Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasterstand überein.</p> <p>Hürth, 20.09.2005 Der Bürgermeister In Auftrage gez. Ludmann Dipl.-Ing. Ludmann Vermessungsamt</p>	<p>OFFENLICHE VERHÖRUNG / BÜRGERHÖRUNG</p> <p>Dieser Plan hat entsprechend dem Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Hürth in der Zeit von 11.10.04 bis einschließlich 11.11.04 zur öffentlichen Unterrichtung ausliegen. Die Bürgeranhörung fand am 4.11.04 statt.</p> <p>Hürth, 25.11.04 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Peter Franzen Dipl.-Ing. Franzen Technischer Beigeordneter</p>	<p>SATZUNGSBEschluss</p> <p>Dieser Plan gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Hürth am 14.03.06 als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Hürth, 22.03.06 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Wilfried Becker Wilfried Becker</p>
<p>GEOMETRISCHE FESTLEGUNG</p> <p>Es wird festgestellt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung genehmigt ist.</p> <p>Hürth, 30.11.2005 Der Bürgermeister In Auftrage gez. Bauer Dipl.-Ing. Bauer</p>	<p>ENTWURFSBEREITUNG</p> <p>Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäß BauGB § 9 (1) Ziffer 2 a i.V.m. § 11 BauGB.</p> <p>Hürth, 30.11.05 Der Bürgermeister In Auftrage gez. Bauer Dipl.-Ing. Bauer</p>	<p>BEWERTUNG</p> <p>Die Bekanntmachung über den Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Hürth in der Zeit von 11.10.04 bis 11.11.04 erfolgt mit der Bekanntmachung III der Bauvorschriften.</p> <p>Hürth, 25.04.06 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Wilfried Becker Wilfried Becker</p>
<p>AUFSTELLUNGSBEschluss</p> <p>Der Planungsausschuss der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 25.09.05 die Aufstellung dieses Planes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.</p> <p>Hürth, 20.09.05 Der Bürgermeister In Auftrage gez. Wilfried Becker Wilfried Becker</p>	<p>OFFENLEGUNGSBEschluss</p> <p>Der Planungsausschuss der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 25.09.05 die Aufstellung dieses Planes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.</p> <p>Hürth, 30.11.05 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Wilfried Becker Wilfried Becker</p>	<p>HINWEISE</p> <p>- Inwieweit die öffentlichen Verkehrsflächen demgegenüber festzusetzen sind unklar ist. - Zu dieser Bebauungsplanung gehört eine Begründung.</p> <p>Bearbeitet: Hürth Geodätischer Referat</p>