

Bebauungsplan 311 c "Vogelsanger Weg"
Im Stadtteil Effern

Textliche Festsetzungen
2. Entwurf vom 15.03.2006

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen, die für die 2. öffentliche Auslegung geänderte Teil. 3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) ist kundig und fett gedruckt.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Gemäß § 6 BauNVO werden die Mischgebiete MI 1 bis MI 4 festgesetzt.
Gemäß § 1 (3) BauNVO ist in den Mischgebieten MI 1 bis MI 4 Wohnen und nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung zulässig.
Gemäß § 1 (8) BauNVO sind in den Mischgebieten MI 2 und MI 4 Einzelhandelsbetriebe mit den Warengruppen Nahrungsmittel, Getränke, Tabakerzeugnisse, Zeitungen und andere periodische Druckveröffentlichungen, je Betrieb bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m², ausnahmsweise zugelassen. Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind in den MI 2 und MI 4 nicht zulässig.
Gemäß § 1 (9) BauNVO ist in den Mischgebieten MI 1 und MI 3 jeglicher Einzelhandel nicht zulässig.
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den Mischgebieten MI 1 bis MI 4 Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten jeder Art ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Geschossflächenzahl (LV.m. § 16 (2) Nr. 2 und § 20 BauNVO)
Gemäß § 21a (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländefläche hergestellt werden, erhöht wird.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Im Mischgebiet MI 3 ist als abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, dass ausschließlich Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von höchstens 20 m zulässig sind.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Baugrenzen (§ 23 BauNVO)
Gemäß § 23 (3) BauNVO dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise um bis zu 1 m überschritten werden, jedoch nur bis max. 50% der Gebäudelänge.

5. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)
Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Gartenhäuser, Gartenlauben, Geräteräume und vergleichbare 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 Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwässern dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Stellplätze, Carports, Tiefgaragen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen 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.

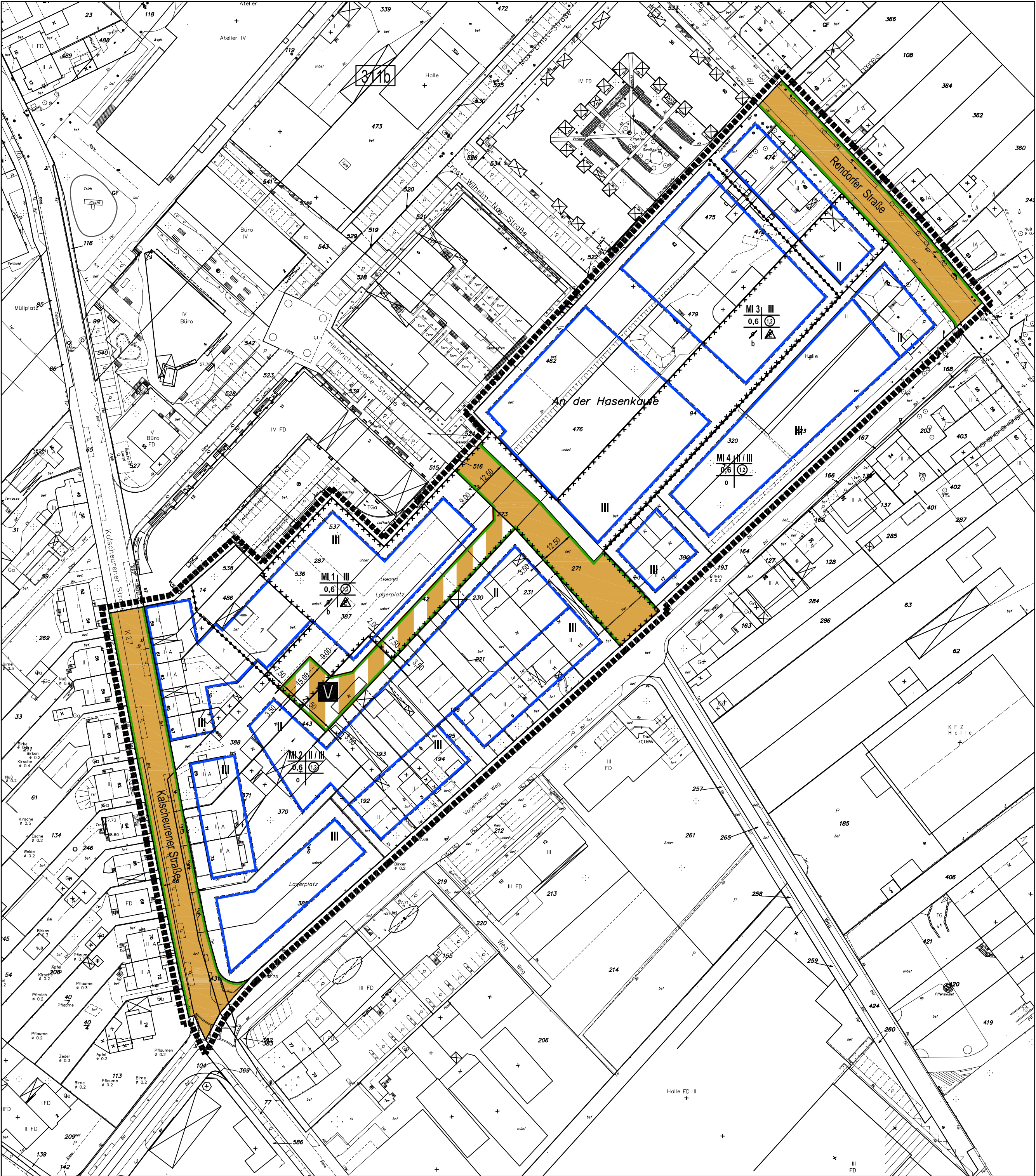
7. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
Auf den neu zu errichtenden Verkehrsflächen sind mind. zwölf heimische, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.
Je fünf oberirdisch angelegter Stellplätze ist zwischen den Stellplätzen je ein hochstämmiger Baum mit Mindeststammumfang von 25 cm zu pflanzen.
Die Flachdächer von eingeschossigen Gebäudeteilen und Garagen sind mit einem Erdschuttrat zu versehen und extensiv flächendeckend zu bepflanzen. Terrassen, Zuwegungen, Lichtbänder, Lichtkuppeln, technisch notwendige Einrichtungen u.ä. sind zulässig.
Die Dächer von Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,30 m zu versehen und flächendeckend intensiv und dauerhaft zu bepflanzen, davon mind. 30 % der Fläche mit Gehäusen, Zufahrten, Zuwegungen, Terrassen, Lichtbänder, Lichtkuppeln, technisch notwendige Einrichtungen u.ä. sind zulässig.
Die nicht überbaubaren und nicht unterbaubaren Grundstücksflächen sind außer den Stellplätzen, Garagen sowie Zu-, Aus- und Umfahnen flächendeckend und dauerhaft zu begrünen.
Für alle Anpflanzungen sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Laubbauarten und Laubsträucher erforderlich.

8. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NW)
Für Stellplatzgeschosse, die über die zulässige Zahl der Vollgeschosse hinaus gehen, aber selbst keine Vollgeschosse sind, wird festgesetzt, dass die Firsthöhe des Stallplatzgeschosses eine Höhe von 4,50 m, gerechnet von der Oberkante des obersten Vollgeschosses, nicht überschritten darf.
Gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NW 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 Stirn der Fassade. Hier sind auch größere Formate zulässig.

9. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)
Gemäß § 9 (5) BauGB wird das Grundstück Rondorfer Straße 48 als Alltagsverdrängungsfläche gekennzeichnet. Es handelt sich um einen Abstandsort, der nicht als solcher angesehen werden kann, da Untergundabstufungen vermutet bzw. nachgewiesen sind. Sofern Gebäude oder Gebäudeteile abgebrochen oder Erdarbeiten vorgenommen werden, ist eine frühzeitige Beteiligung der Unteren Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde und die Hinzuziehung eines Sachverständigen erforderlich.

10. Hinweise
10.1. Gebäudedehnen
Falls durch Gebäudedehnen wie Antennen oder andere technische Anlagen auf Dächern eine größere Höhe als 20 m über dem Gelände oder über der Verkehrsfläche entsteht, ist auf Grund der Flugplatzregeln eine Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung West, 40410 Düsseldorf erforderlich. Die Planungsunterlagen sind vor Erteilung der Baugenehmigung in jedem Einzelfall vorzulegen.
10.2. Kampfmittel
Den Kampfmittelräumdienst legen Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Bombenbildungslagen vor. Es wird darauf hingewiesen, dass beim Auffinden von Bombenbildungslagen oder Kampfmitteln Erdarbeiten unverzüglich einzustellen sind und umgehend die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln zu benachrichtigen ist.
10.3. Bodendenkmalschutz
Gemäß § 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird darauf hingewiesen, dass bei Bodenbewegungen auftretende archaische Bodenfunde oder Zeugnisse keltischen und pflanzlichen Lebens aus geschichtlicher Zeit dem rheinischen Amt für Denkmalschutz unmittelbar zu melden sind.
10.4. Beseitigung des Niederschlagswassers
Wegen der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet und der Nähe zum Wasserkörper Effern (geplante Wasserschutzzone III) ist im Geltungsbereich des BPL 311 c das Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.
10.5. Fernwärmeversorgung
Das Plangebiet wird an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Hürth angeschlossen. Es ist ein Anschluss- und Benutzungszwang vorgesehen.
10.6. Erdgas
Das gesamte Plangebiet kann zusätzlich zur Fernwärme mit Erdgas versorgt werden. Die vorhandene Erdgasleitung der Gasversorgungsgesellschaft Rhein-Erft liegt im öffentlichen Straßenraum und wird daher nicht gesondert nachichtlich übernommen.
10.7. Begründung
Gemäß § 9 (8) BauGB gehört zu diesem Bebauungsplan eine Begründung. Ein freiwilliger Umweltbericht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 2 a BauGB ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Der freiwillige Umweltbericht gibt Auskunft über die von der Planung ausgehenden Umweltauswirkungen.

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I, 1359) i. V. m. den Überleitungsvorschriften des § 244 BauGB
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133)
Planzonenverordnung (PlanZVO) vom 19.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
Baunutzungs-Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV Bl. 2000, S. 256)



STADT HÜRTH " Vogelsanger Weg " Gemarkung : Effern Flur : 7 M = 1 : 500		Bebauungsplan Nr. 311c 5. Ausfertigung.	
KARTENGRUNDLAGE Im Kataster Nicht im Kataster Im Kataster Nicht im Kataster			
ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG MI Mischgebiet 0,4 Grundflächenzahl 0,6 Geschossflächenzahl II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß			
BAUWEISE, -LINIEN, -GRENZEN Baugrenze o offene Bauweise b abweichende Bauweise: Nur Einzelhäuser bis zu einer Gebäudelänge von 20 m			
VERKEHRSFLÄCHEN, GRÜNFLÄCHEN UND SONSTIGE FLÄCHEN Straßenverkehrsfläche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Straßenbegrenzungslinie Verkehrsbenutzter Bereich			
SONSTIGE PLANZEICHEN Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden einheitlich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind			
PLANGRUNDLAGE Die vorliegende Plangrundlage ist eine Adaption / Vervielfältigung der Katasterflächen. Die Plangrundlage ist entstanden im Jahre 1999 durch Aufnahme / vereinfachte Neukartierung. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z.B. Gebäude). Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand. Hürth, 26.09.2005 Der Bürgermeister In Auftrage gez.Ludmann Dipl.-Ing. Ludmann Vermessungsamt		BESCHLUSS FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 07.09.04 die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen. Hürth, 30.11.2006 Der Bürgermeister gez.Boecker Walther Boecker ÖFFENTLICHE UNTERRICHTUNG / BÜRGERANHÖRUNG Der Plan hat entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Planung und Umwelt der Stadt Hürth in der Zeit vom 11.10.04 bis einschließlich 11.11.04 zur öffentlichen Unterrichtung ausliegen. Die Bürgeranhörung fand am 04.11.04 statt. Hürth, 30.11.2006 Der Bürgermeister In Vertretung gez.Franzen Dipl.-Ing. Franzen Technischer Beigeordneter	
KATASTERNACHWEIS Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein. Hürth, 26.09.2005 Der Bürgermeister In Auftrage gez.Ludmann Dipl.-Ing. Ludmann Vermessungsamt		ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Plan hat entsprechend dem Beschluss über die öffentliche Auslegung des Ausschusses für Planung und Umwelt der Stadt Hürth in der Zeit vom 09.01. bis einschrl. 10.02.2006 öffentlich ausliegen. Hürth, 16.02.2006 Der Bürgermeister In Vertretung gez.Franzen Dipl.-Ing. Franzen Technischer Beigeordneter BESCHLUSS ÜBER DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 04.04.2006 die 2. öffentliche Auslegung dieses Planes gemäß § 3 (2) i.V.m. § 3 (1) BauGB beschlossen. Hürth, 27.04.2006 Der Bürgermeister gez.Boecker Walther Boecker	
GEOMETRISCHE FESTLEGUNG Es wird beschränkt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Hürth, 30.11.2005 Der Bürgermeister In Auftrage gez.Bauer Dipl.-Ing. Bauer		ENTWURFSBEARBEITUNG Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäß BauGB § 9 (1) Ziffern 1,2,4,11,25. Hürth, 30.11.2005 Der Bürgermeister In Auftrage gez.Bauer Dipl.-Ing. Bauer 2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Plan hat entsprechend dem Beschluss über die öffentliche Auslegung des Ausschusses für Planung und Umwelt der Stadt Hürth vom 28.04. bis einschrl. 12.05.2006 öffentlich ausliegen. Hürth, 17.05.2006 Der Bürgermeister In Vertretung gez.Franzen Dipl.-Ing. Franzen Technischer Beigeordneter	
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 23.09.03 die Aufstellung dieses Planes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen. Hürth, 30.11.2005 Der Bürgermeister gez.Boecker Walther Boecker		BESCHLUSS ÜBER DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 29.11.2005 die öffentliche Auslegung dieses Planes gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen. Hürth, 30.11.2005 Der Bürgermeister gez.Boecker Walther Boecker SATZUNGSBESCHLUSS Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Hürth am 20.06.2006 als Sitzung beschlossen worden Hürth, 29.06.2006 Der Bürgermeister gez.Boecker Walther Boecker	
BEKÄNNTMACHUNG Die Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Beteiligung gemäß § 10 (1) BauGB ist am 06.07.2006 erfolgt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan inkräft. Hürth, 12.07.2006 Der Bürgermeister gez.Boecker Walther Boecker		HINWEISE - Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dargestellte Einzelhäuser sind unverändert. - Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung. Bearbeitet: Moll Gezeichnet: Stegmann	