Bebauungsplan (BPL) 315c
"Luxemburger Straße"
in Hürth-Efferen

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Gewerbegebiet GE (gemäß § 8 BauNVO)

Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Lagerbetriebe (allgemein zulässig gemäß § 8 (2) Nr.1 BauNVO) nur als Ausnahme zulässig.

Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Lagerplätze und unbebaute Verkaufsplätze (allgemein zulässig gemäß § 8 (2) Nr.1 BauNVO) nicht Bestandteil des Bpl und damit nicht zulässig.

1.2 Gliederung gemäß § 1 (4) BauNVO

Die im Anhang des Runderlasses des Ministers Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 auf der Abstandsliste aufgeführten Betriebe und Anlagen sind nicht zulässig.

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

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels (N.N.). (§ 18 (1) BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Höhenlage der Gebäudeoberkante festgesetzt. Die Gebäudeoberkante definiert sich:

- bei Flachdächern durch den oberen Abschluss der Außenwand unabhängig vom Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut
- bei Pultdächern durch den oberen Abschluss der höchsten Wand unabhängig vom Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut

2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Gemäß § 21 (5) BauNVO 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)

Als besondere Bauweise wird festgesetzt, dass Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen nur mit einer Länge von mindestens 25 m und höchstens 90 m zulässig sind.

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

Ebenerdige Stellplätze und Garagen sind innerhalb eines Abstands von 20 m zur Straßenbegrenzung der Luxemburger Straße nur als Ausnahme zulässig. Auf den anderen Baugrundstücke sind sie allgemein zulässig. Tiefgaragen unter der Geländeoberfläche sind auf allen Teilen der Baugrundstücke allgemein zulässig.

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

Niederschlagswasser von Dachflächen sowie von Pkw-Stellplätzen und ihren Zufahrten ist auf den Baugrundstücken über die belebten Bodenschichten zu versickern.

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

Für den zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereich IV sind die Werte der Tabelle 8 der DIN 4109 für Anforderungen der Luftschalldämmung von Außenbauteilen nachzuweisen. Demnach beträgt das erforderliche Schalldämmmaß bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen 40 db und bei Büroräumen 35 db

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

Wenn für einzelne Fassaden innerhalb des Lärmpegelbereichs nachgewiesen wird, dass - z.B. bedingt durch die Gebäudestellung - der zu erwartende Lärmpegel unter den schalltechnischen Orientierungswerten für Mischgebiete des Beiblatts Nr.1 zur DIN 18005 (tags 60 db(A)/nachts 50 db(A)) bleibt, ist ausnahmsweise ein Verzicht auf Maßnahmen zur Schalldämmung gemäß DIN 4109 zulässig.

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

7.1 Auf Baugrundstücken sind je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein heimischer, mittel- oder hochstämmiger Laubbaum (Mindeststammumfang 15 cm) sowie 2 heimische Sträucher (mind. 3 Triebe, Höhe mind. 60 cm) zu pflanzen. Baumpflanzungen gemäß 7.2 der textlichen Festsetzungen sind anzurechnen.

7.2 Auf Flächen für Stellplätze sind die Stellplätze so anzuordnen, dass je 5 angefangene Stellplätze ein heimischer, mittel- oder hochstämmiger Laubbaum (Mindeststammumfang 15 cm) zu pflanzen ist.

7.3 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern A1 sind je angefangene 50 m² ein hoch- oder mittelstämmiger, heimischer Laubbaum (Mindeststammumfang 15 cm) sowie 5 heimische Sträucher (mind. 3 Triebe, Höhe mind. 60 cm) zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher gemäß Satz 1 sind zusätzlich zu den Anpflanzungen gemäß 7.1 und 7.2 der textlichen Festsetzungen zu pflanzen.

7.4 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern A2 sind je angefangene 100 m² ein hoch- oder mittelstämmiger, heimischer Laubbaum (Mindeststammumfang 15 cm) sowie 10 heimische Sträucher (mind. 3 Triebe, Höhe mind. 60 cm) zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher gemäß Satz 1 sind zusätzlich zu den Anpflanzungen gemäß 7.1 und 7.2 der textlichen Festsetzungen zu pflanzen.

7.5 Zur Erhaltung festgesetzte Einzelbäume sind dauerhaft und unversehrt zu erhalten

7.6 Die Dachflächen von Gebäuden und Gebäudeteilen

- auf überbaubaren Flächen, für die keine Mindestzahl der Vollgeschosse festgesetzt sind
- mit maximal 2 Vollgeschossen

müssen mindestens zu 80 v. H. ihres Flächenumfangs mit einer extensiven Dachbegrünung versehen und flächendeckend bepflanzt werden.

8 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9(4) BauGB i.V. mit § 86 BauONW)

8.1 Äußere Gestaltung von Gebäuden: Dachformen und -neigung (§ 86 (1) Nr.1 BauO NW)

Als Dachformen für Gebäude und Nebenanlagen sind nur Flachdächer und Pultdächer mit einer Neigung von max. 10 Grad zulässig.

8.2 Äußere Gestaltung von Werbeanlagen (§ 86 (1) Nr.1 BauO NW)

Werbeanlagen sind nur bis zu einer max. Größe von 1 m x 2 m zulässig. Ausgenommen sind mit Gebäuden verbundene Werbeanlagen an der Stelle der Leistung, die auch in einem größeren Format zulässig sind.

9 Hinweise

9.1 Besondere bauliche Maßnahmen

Durch den Güterverkehr und Stadtbahnbetrieb auf der westlich des Plangebiets gelegenen Bahntrasse der Häfen und Güterverkehr Köln AG gehen Erschütterungsemissionen und elektromagnetische Felder aus. Bei einer Bebauung sind ggf. geeignete bauliche Maßnahmen zum Schutz der Bauwerke zu prüfen.

9.2 Bodenverunreinigungen

Aufgrund vorangegangener gewerblicher Nutzungen des Plangebiets und der Nähe zur Bahntrasse sind Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen. Eine akute Gefährdung besteht nicht. Der Bpl setzt für die Zukunft ausschließlich eine weniger sensible gewerbliche Nutzung fest. Der Großteil des Plangebiets wird bereits gewerblich genutzt. Bei baulichen Maßnahmen, die in die Geländeoberfläche eingreifen, soll eine Begleitung der Arbeiten durch einen Fachgutachter oder die zuständige Fachbehörde erfolgen. Die Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde beim Erftkreis ist in Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Bei verunreinigten Böden ist ggf. eine gesonderte Behandlung des Aushubs erforderlich.

9.3 Kampfmittelbeseitigung

Das Plangebiet befindet sich in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Bombenblindgänger oder Kampfmittel vorhanden sind. Im Vorfeld von Baumaßnahmen müssen Testdetektionen oder Testaufgrabungen durch den Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln durchgeführt werden.

9.4 Bodendenkmalschutz

Der Verlauf der Luxemburger Straße ist durch das häufige Vorkommen archäologischer Fundstellen gekennzeichnet. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW - insbesondere die Anzeigepflicht gemäß §§ 15 und 16 DschG NW - sind bei Bodenbewegungen und Baumaßnahmen zu beachten.

9.5 Fernwärmeversorgung

Die Stadtwerke Hürth planen die Versorgung des Plangebiets mit Fernwärme. Damit verbunden ist ein Anschluss- und Benutzungszwang.

9.6 Grundstückszufahrten

Zufahrten von den Baugrundstücken auf die Luxemburger Straße sind mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW als Baulastträger für die Bundesstraße abzustimmen. Der Landesbetrieb Straßenbau stimmt einer Ein- und Ausfahrt ausschließlich für Rechtsabbieger zu. Beim geplanten Ausbau der Luxemburger Straße ist eine Trennung der Richtungsfahrbahnen vorgesehen, so dass dann auch baulich keine Linksabbiegevorgänge zu bzw. von den Grundstücken mehr möglich sind.

9.7 Umweltbericht

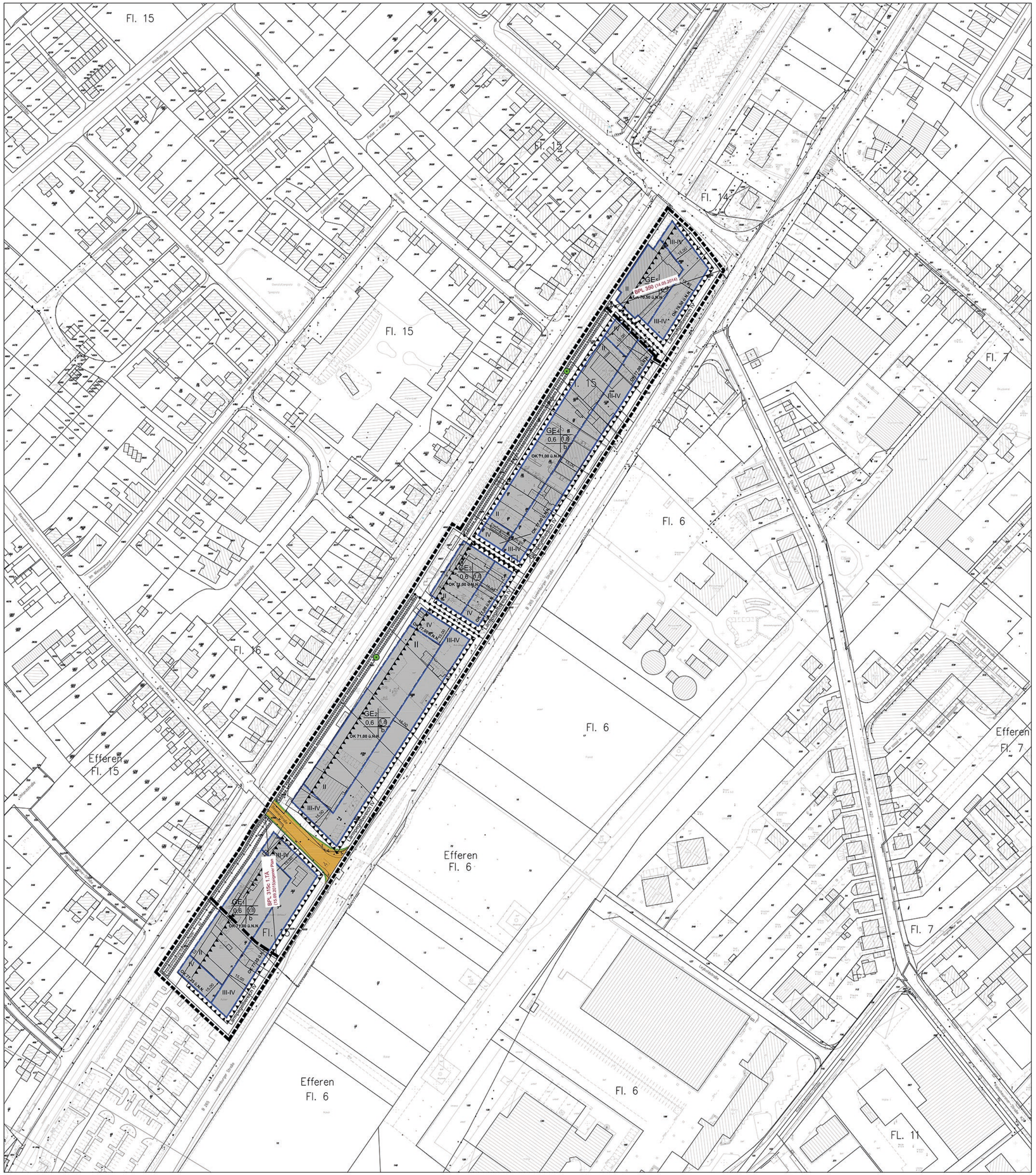
Ein Umweltbericht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit des Bebauungsplans gemäß § 2a BauGB ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Der Umweltbericht gibt Auskunft über die von der Planung ausgehenden Umweltauswirkungen.

9.8 Gebäudeteile über 20 Meter Höhe

Die Wehrbereichsverwaltung West weist darauf hin, dass Gebäudeteile wie z.B. Antennenanlagen, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, aus Gründen der militärischen Flugsicherung mit ihr abzustimmen sind. Dies betrifft auch Anlagen, für die gemäß BauO NW keine Baugenehmigungspflicht besteht.

Rechtliche Grundlagen:

S Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141)
S Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 127)
S Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
S Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV NW, S. 256)
in den derzeit gültigen Fassungen



STADT HÜRTH

" Luxemburger Straße "

Bebauungsplan Nr. **315c**

Gemarkung : Efferen Flur : 5,14,15 M = 1 : 1000

KARTENGRUNDLAGE

Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Wohngebäude mit Geschoßzahl und Hausnummer
Wirtschaftsgebäude
Öffentliche Gebäude

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GE Gewerbegebiete
0,6 Grundflächenzahl
(1,8) Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
III-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
OK 83,00 ü.N.N. Höhe der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß

BAUWEISE, -LINIEN, - GRENZEN

Baugrenze
b besondere Bauweise

VERKEHRSFLÄCHEN, GRÜNFLÄCHEN UND SONSTIGE FLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Hauptversorgungs-und Hauptabwasserleitungen
unterirdisch

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Flächen für Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

PLANGRUNDLAGE

Die vorliegende Plangrundlage ist eine Ablichtung / Vergrößerung der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 1966 durch Uraufnahme / vereinfachte Neukartierung. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z.B. Gebäude). Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigem Zustand.

Hürth, 20.02.2003

Der Bürgermeister
Im Auftrage

gez. Ludemann

KATASTERNACHWEIS

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Hürth, 20.02.2003
Der Bürgermeister
Im Auftrage

gez. Ludemann

Dipl.-Ing. Ludemann
Vermessungsrätin z.A.

GEOMETRISCHE FESTLEGUNG

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Hürth, 20.02.2003
Der Bürgermeister
Im Auftrage
gez. Siry

Dipl.-Ing. Siry
Stadtbaudirektor

AUFSTELLUNGBESCHLUSS

Der Planungsausschuss der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 07.09.1999 die Aufstellung dieses Planes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Hürth, 20.02.2003
Der Bürgermeister

gez. Boecker

Walther Boecker

BESCHLUSS FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Der Planungsausschuss der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 05.06.01 die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen.

Hürth, 20.02.2003
Der Bürgermeister

gez. Boecker

Walther Boecker

ÖFFENTLICHE UNTERRICHTUNG / BÜRGERANHÖRUNG

Dieser Plan hat entsprechend dem Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Hürth in der Zeit vom 13.06.01 bis einschließlich 13.07.01 zur öffentlichen Unterrichtung ausgelegen. Die Bürgeranhörung fand am 04.07.01 statt.

Hürth, 20.02.2003
Der Bürgermeister
In Vertretung
gez. Boden

Dipl.-Ing. Boden
Technischer Beigeordneter

ENTWURFSBEARBEITUNG

Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäß BauGB § 9 (1) Ziffern 1,2,11,13,20,24,25

Hürth, 20.02.2003
Der Bürgermeister
Im Auftrage
gez. Siry

Dipl.-Ing. Siry
Stadtbaudirektor

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Der Planungsausschuss der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 07.05.02 die Offenlegung dieses Planes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Hürth, 20.02.2003
Der Bürgermeister

gez. Boecker

Walther Boecker

OFFENLEGUNG

Dieser Plan hat entsprechend dem Offenlegungsbeschluss des Planungsausschusses der Stadt Hürth in der Zeit vom 29.05.02 bis einschl.01.07.02 öffentlich ausgelegen

Hürth, 20.02.2003
Der Bürgermeister
In Vertretung
gez. Boden

Dipl.-Ing. Boden
Technischer Beigeordneter

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Hürth am 12.11.02 als Satzung beschlossen worden

Hürth, 20.02.2003
Der Bürgermeister
gez. Boecker

Walther Boecker

BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Bereithaltung gemäß § 10 (3) BauGB ist am 26.11.02 erfolgt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan inkraft.

Hürth, 20.02.2003
Der Bürgermeister
gez. Boecker

Walther Boecker

HINWEISE

- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dargestellte Einzelheiten sind unverbindlich.
- Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

Bearbeitet: Moll
Gezeichnet: Stegemann

Der Aufstellung liegen folgende Gesetzesfassungen zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 13.01.1990 (BGBl I S.132)
Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.56)

ERNEUTE BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Bereithaltung gemäß § 10 (3) BauGB ist am 25.01.05 erfolgt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan inkraft.

Hürth, 27.01.2005
Der Bürgermeister
gez. Boecker

Walther Boecker

ERNEUTE BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Bereithaltung gemäß § 10 (3) BauGB ist am 15.02.2006 erfolgt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan inkraft.

Hürth, 20.02.2006
Der Bürgermeister
gez. Walther Boecker

Walther Boecker