Der Bürgermeister STADT Hürth

Textliche Festsetzungen

zum BPL 333 a, 1. Teiländerung „Gronerstraße"
in Hürth-Kalscheuren

ENTWURF
vom 11.10.2012

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

1. Bauliche Nutzung

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)
Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen gemäß § 4 (3)
- Nr. 3 - Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 - Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 BauNVO - Tankstellen
sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

2.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

2.1.1 Im WA sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 (1) BauNVO nur in den rückwärtigen Gartenbereichen zulässig oder im Anschluss an eine Garage oder einen Carport. Diese Nebenanlagen, wie Gerätehäuser, Geräteschuppen oder Gartenhäuser sind nicht im Vorgartenbereich zulässig und dürfen eine Grundfläche von 3 x 3 m und eine Höhe von 3 m nicht überschreiten.

2.1.2 Im WA sind Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Baugebiets dienen – hier Fernwärmeübergabestation – an der dafür festgesetzten Stelle zulässig.

2.2 Stellplätze, überdachte Stellplätze (sogenannte Carports), Garagen und ihre Einfahrten (§ 12 (6) BauNVO)

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind im WA nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen/Carports zulässig.

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

Im WA dürfen in Wohngebäuden nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden.

4. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

4.1 Die Gronerstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier verkehrsberuhigter Bereich, festgesetzt.

4.2 Die zwei von der Gronerstraße abzweigenden Erschließungsstraßen werden als private Verkehrsfläche festgesetzt.

4.3 Die im Norden und Westen umlaufenden Erschließungswege werden als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt.

5. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Am Westrand des Plangebiets wird eine 5 m breite Ortsrandeingrünung als private Grünfläche festgesetzt. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden
- dem WA-Gebiet (A) und
- dem Gewerbegebiet GE 02 im BPL 333a (B)
zugeordnet.

6. Stadtökologische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

6.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - A

6.1.1 Innerhalb der Pflanzfläche A sind 11 Pyramidenhainbuchen an den im B-Plan festgesetzten Stellen zu pflanzen. 44 rote Hartriegel, 38 eingriffige Weißdorne, 38 Pfaffenhütchen, 27 Heckenrosen, 49 gemeine Schneebeeren, 36 wollige Schneebälle und 39 gemeine Schneebälle zu pflanzen.

6.1.2 Entlang der Gronerstraße und der Ursulastraße sind in den dafür im Plan festgesetzten Stellen 7 Pyramideneichen zu pflanzen und zwei Pyramideneichen am Ende der zwei Erschließungsstiche.

6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - B

6.2.1 Innerhalb der Pflanzfläche B sind je angefangene 100 m² Pflanzfläche zu pflanzen:
- 1 hochstämmiger heimischer Laubbaum und 2 Heister der Arten:
  - Eiche, Buche, Feldahorn, Winterlinde, Eberesche, Trauben- und Vogelkirsche, Obstbäume, Wildapfel und Wildbirne, Birke, Esche, Ulme, Schwarzerle, Hainbuche, Silberweide
- 15 heimische Sträucher
  - Schlehe, Haselnuss, Hundsrose, Korb-, Sal- und Mandelweide, Hartriegel, Weißdorn, Beeren- und Obststräucher, Pfaffenhütchen, Liguster, Schneeball, Holunder
Ausnahmsweise sind ähnliche, heimische und standortgerechte Bäume, Heister und Sträucher zulässig.

6.3 Zur Einfriedigung der Grundstücke im gesamten Plangebiet sind insgesamt 530 m Hainbuchenhecken zu pflanzen, die genaue Lage dieser Hecken ist im Pflanzplan des Landschaftsarchitekten Zietz vom 10.09.2012 dargestellt.

6.4 Die Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind mit einer Substrathöhe von mindestens 6 cm extensiv zu begrünen.

7. Hinweise

7.1 Im Geltungsbereich besteht ein diffuser Kampfmittelverdacht, eine geophysikalische Untersuchung bzw. eine Sicherheitsdetektion wird empfohlen.

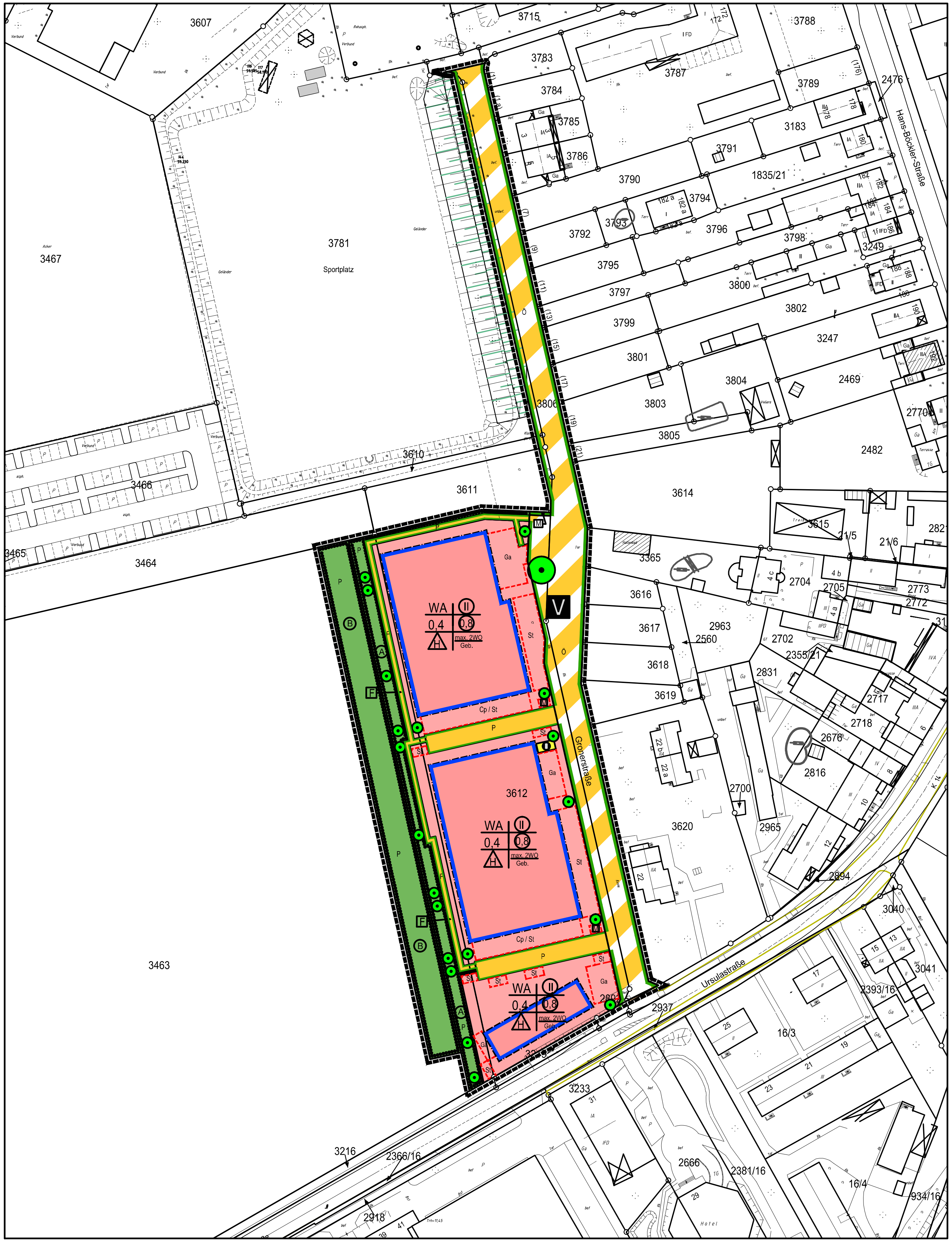
7.2 Gemäß § 51 Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern, die technische Ausführung ist von der Unteren Wasserbehörde zu genehmigen.

7.3 Für den Bereich des BPL 333 a, 1. Teiländerung, wird eine Satzung zum Fernwärmeanschluss- und -benutzungszwang an das örtliche Fernwärmenetz erlassen.

7.4 Die Artenschutzprüfung (ASP) gemäß §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 24.08.2012 des Fachbüros „Kölner Büro für Faunistik" hat ergeben, dass es im Plangebiet keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten gibt, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Vogelarten und Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie nicht eintreten und das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist. Erforderliche Rodungsarbeiten dürfen ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar stattfinden.

7.5 Das Plangebiet liegt im geplanten Wasserschutzgebiet IIIb des Wasserwerks Hürth.

8. Rechtliche Grundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 in der Fassung vom 22.07.2011
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
In den derzeit gültigen Fassungen



STADT Hürth

Bebauungsplan Nr.

333a 1.TÄ

" Gronerstraße "

Ausfertigung

Gemarkung : Kendenich — Flur : 2

KARTENGRUNDLAGE

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- WA — überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 0.4 — Grundflächenzahl
- (0.8) — Geschossflächenzahl
- max. 2WO Geb. — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; Maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude

BAUWEISE, -LINIEN, - GRENZEN

- Baugrenzen
- Nur Hausgruppen zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN, GRÜNFLÄCHEN UND SONSTIGE FLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  Zweckbestimmung :
  - F — Fußweg
  - Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinien
- Ö / P — Öffentlich / Privat
- Flächen für Versorgungsanlagen
  Zweckbestimmung :
  - Fernwärme
- Grünflächen
  - P — privat
- (A)(B) — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Baum anzupflanzen
- Baum zu erhalten

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  Zweckbestimmung :
  - St — Stellplätze
  - Ga — Garagen
  - Cp — Carports
  - M — Mülltonnensammelplatz

PLANGRUNDLAGE

Die Plangrundlage basiert auf einem Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem vom .
Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z. B. Gebäude).
Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.
Hürth, Der Bürgermeister
Im Auftrage

Dipl.-Ing. Ludemann
Vermessungsrätin

KATASTERNACHWEIS

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Hürth,
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Dipl.-Ing. Ludemann
Vermessungsrätin

GEOMETRISCHE FESTLEGUNG

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

Hürth,
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Dipl.-Ing. Siry

AUFSTELLUNGBESCHLUSS

Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 13.03.2012 die Aufstellung dieses Planes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Hürth,
Der Bürgermeister

Walther Boecker

BESCHLUSS FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 13.03.2012 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen.

Hürth,
Der Bürgermeister

Walther Boecker

Öffentlichkeitsbeteiligung / Behördenbeteiligung

Der Vorentwurf hat entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Planung und Umwelt der Stadt Hürth in der Zeit vom 26.03.2012 bis einschließlich 23.04.2012 zur öffentlichen Unterrichtung ausgelegen.
Die Bürgeranhörung fand am 18.04.2012 statt.
Die Beteiligung der Behörden fand vom 26.03.2012 bis 23.04.2012 statt.

Hürth,
Der Bürgermeister
In Vertretung

Dipl.-Ing. Franzen
Technischer Beigeordneter

ENTWURFSBEARBEITUNG

Der Entwurf vom 15.11.2011 enthält Festsetzungen gemäß § 9 (1) Ziffern 1,2,4,6,11,12 ,15, 25a , 25b BauGB
Die Begründung des Entwurfes datiert vom 24.09.2012

Hürth,
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Dipl.- Ing. Siry

BESCHLUSS ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am die öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Hürth,
Der Bürgermeister

Walther Boecker

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf vom hat entsprechend dem Beschluss des Auschusses für Planung und Umwelt der Stadt Hürth in der Zeit vom bis einschl. öffentlich ausgelegen.

Hürth,
Der Bürgermeister
In Vertretung

Dipl.-Ing. Franzen
Technischer Beigeordneter

SATZUNGSBESCHLUSS

Der BPL vom ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Hürth am als Satzung beschlossen worden.
Der Begründung zum BPL vom ist zugestimmt worden.

Hürth, 06.09.2011
Der Bürgermeister

Walther Boecker

BEKANNTMACHUNG

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

Hürth,
Der Bürgermeister

Walther Boecker

HINWEISE

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

Bearbeitet: Hennig
Gezeichnet: Stegemann

Der Aufstellung liegen folgende Gesetzesfassungen zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414),zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.619)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl I S.132)
Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)

N

Maßstab 1:500