Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

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

vom 22.04.2013

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 Arten 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 Geräteräume, 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) BuNVO)

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. Versorgungsfläche: hier Fernwärmeübergabestation (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Im Bereich der Einmündung des nördlichen Erschließungsstichweges in die Gronerstraße wird eine Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung „Fernwärmeübergabestation“ festgesetzt.

6. 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 333 a (B)
zugeordnet

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

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

7.1.1 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.

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

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

7.2.1 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, Wildapfel und Wildbirne, Birke, Esche, Ulme, Hainbuche, Silberweide
- 15 heimische Sträucher
  - Schlehe, Haselnuss, Hundsrose, Salweide, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Schneeball, Holunder

Ausnahmsweise sind ähnliche, heimische und standortgerechte Bäume, Heister und Sträucher zulässig.

7.3 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.

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

8. Hinweise

8.1 Im Geltungsbereich besteht ein diffuser Kampfmittelverdacht, eine geophysikalische Untersuchung bzw. eine Sicherheitsdedektion wird empfohlen.

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

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

8.4 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.

8.5 Das Plangebiet liegt im geplanten Wasserschutzgebiet III b des Wasserwerks Hürth.

8.6 Während der Bauzeit ist die zu erhaltende Platane durch einen Zaun nach DIN 18920 zu schützen, ihre komplette Baumscheibe muss dauerhaft unbefestigt bleiben.

9. Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 in der Fassung vom 22.07.2011
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in den derzeit gültigen Fassungen