

## Textliche Festsetzungen

zum BPL 402 'Marktweg - Süd' in Hürth – Fischenich vom 15.04.2011  
1. Ergänzung (in Kursivschrift)

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung werden folgende textlichen Festsetzungen getroffen:

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

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA 1 (§ 4 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässige Art  
§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO Tankstellen  
sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes  
und daher nicht zulässig.

#### 1.2 Allgemeines Wohngebiet – WA 2, WA 3 + WA 4 (§ 4 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässigen Arten  
§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe  
§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO Tankstellen  
sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes  
und daher nicht zulässig.

#### 1.3 Dorfgebiet – MD (§ 5 BauNVO)

*Die allgemein zulässigen Arten  
§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Tierhaltung, als Bestandteil der zulässigen Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe,  
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens,  
§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
§ 5 Abs. 2 Nr. 9 Tankstellen  
sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.*

*Die ausnahmsweise zulässigen Arten  
§ 5 Abs. 3 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO  
sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und  
daher nicht zulässig.*

### 2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude ausnahmsweise die Baugrenzen auf der Gartenseite bis maximal 1,0 m auf 50% Länge der Baugrenze überschreiten.

### **3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

#### **3.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Im WA sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Geräteräume,- schuppen und Gartenhäuser sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur außerhalb des Vorgartenbereiches und bis zu einer Größe von 20 cbm umbauten Raum. In Verbindung mit einer Garage oder Carport dürfen diese Nebenanlagen eine Grundfläche von 3.00 m x 3.00 m und eine Höhe wie die anzubauende Garage / Carport aufweisen.

Im WA sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, ausnahmsweise zulässig.

#### **3.2 Stellplätze, überdachte Stellplätze (sogen. Carports) Garagen und ihre Einfahrten (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind im WA nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

Vor Garagen ist zur erschließenden Verkehrsfläche im Bereich der Einfahrt als Stauraum ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Der Zufahrtsbereich zur Garage darf auch als Stellplatz genutzt werden.

### **4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im WA 2 dürfen in Wohngebäuden nicht mehr als 2 Wohnungen errichtet werden.

### **5. Stadtökologische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB )**

#### **5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

##### **Schutz des Bodens/ Oberbodens (gesamtes Plangebiet)**

Für die Einrichtung von Baustellenflächen ist die Inanspruchnahme von geplanten unversiegelten Flächen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Gemäß DIN18915 ist der Oberboden vor der Lagerung von Baumaterialien bzw. vor dem Befahren von Flächen fachgerecht abzuschieben und zwischenzulagern. Baustrassen und sonstige befahrene Flächen sind für die Dauer der Baumaßnahmen standfest zu befestigen, das dazu verwendete Material ist anschließend zu entfernen und der Untergrund tiefgründig zu lockern.

Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist der Oberboden nach tiefgründiger Lockerung des Unterbodens in seiner ursprünglichen Mächtigkeit wieder anzudecken. Überschüssiger Boden darf abgefahren werden und muss fachgerecht verwendet bzw. deponiert werden.

#### **5.2 Begrünungs- und Kompensationsmaßnahmen**

##### **B 1 Anpflanzung von Straßenbäumen**

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt 32 mittelkronige, einheimische Laubbäume nach Auswahl aus nachfolgender Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bäume sind in Baumscheiben von mind. 6 m<sup>2</sup> Größe anzupflanzen, eine Befestigung der Baumscheiben ist unzulässig. Die genaue Festlegung der Lage der Baumscheiben erfolgt im Zuge des Straßenendausbaus.

#### Pflanzenliste (Auswahlliste)

##### Bäume:

Acer campestre	Feldahorn	16/18 cm
Carpinus betulus `Fastigiata`	Pyramiden-Hainbuche	14/16 cm
Quercus robur `Fastigiata Koster`	Säulen-Eiche	14/16 cm
Sorbus aucuparia	Eberesche	16/18 cm

#### **B 2 Begrünung des Quartiersplatzes**

Im Bereich des Quartiersplatzes sind mind. 4 groß- bzw. mittelkronige Laubbäume nach Auswahl aus Pflanzenliste zu Maßnahme B 1 bzw. B 3 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### **B 3 Begrünung des Spielplatzes**

Im Bereich des Spielplatzes sind mind. 4 großkronige Laubbäume nach Auswahl aus Pflanzenliste zu Maßnahme B 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der Spielplatz ist im Randbereich zur Wohnbebauung und zum Regenrückhaltebecken hin durch eine mind. 5 m breite Hecke gem. nachfolgender Pflanzenliste einzufassen.

#### Pflanzenliste

##### Bäume, Hochstamm:

Acer platanoides	Spitzahorn	18/20 cm
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	18/20 cm
Platanus x acerifolia	Ahornblättrige Platane	18/20 cm
Quercus petraea	Traubeneiche	18/20 cm
Tilia cordata	Winterlinde	18/20 cm

##### Hecken:

Carpinus betulus	Hainbuche	Hei. 125/150 cm
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Str. 100/150 cm
Corylus avellana	Hasel	Str. 100/150 cm
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn	Str. 100/150 cm
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche	Str. 100/150 cm
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Str. 100/150 cm
Sorbus aucuparia	Eberesche	Hei. 150/200 cm
Viburnum opulus	Gew. Schneeball	Str. 100/150 cm

#### **B 4 Begrünung des Rückhaltebeckens**

Das geplante Rückhaltebecken ist als flache Mulde naturnah zu gestalten und mit einer autochthonen, an feuchte Standortverhältnisse angepassten Landschaftsrasenmischung zu begrünen.

Im Randbereich des Rückhaltebeckens sind mind. 3 großkronige Laubbäume (Gemeine Esche) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Grundstück des Rückhaltebeckens ist randlich durch eine mind. 5m breite Heckenanpflanzung gem. Pflanzenliste zu Maßnahme B2 einzufassen.

Im Bereich der Pflanzflächen sind Zugänge / Zufahrten für die Bewirtschaftung der Regenrückhalteanlage zulässig.

#### **B 5 Anlage privater Grünflächen**

Innerhalb der mit ① gekennzeichneten privaten Grünfläche sind im Anschluss an die geplante Bebauung 7 m breite Grünstreifen als Wiesenstreifen zu entwickeln und dauerhaft extensiv zu pflegen.

In die Wiesenstreifen sind zu einem Flächenanteil von 30% Heckenanpflanzungen gem. Pflanzenliste zu Maßnahme B 3 sowie 8 mittelkronige Laubbäume gem. Pflanzenliste zu Maßnahme B 1 zu integrieren.

Innerhalb der mit ② gekennzeichneten privaten Grünfläche ist eine Schnitthecke aus Hainbuche (*Carpinus betulus*, 125/150 cm) anzupflanzen und dauerhaft auf eine Breite von 2 m und eine Höhe von 1,8 m zu schneiden.

### 5.3 **Verpflichtung zur Anlage einer externen Ausgleichsmaßnahme** (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Die vollständige Kompensation des mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft ist auf einer ca. 1,4 ha großen Fläche im Bereich der B 265 n / Auf dem Kiesberg (Flurstück 5903 in der Gemarkung Kendenich, Flur 3) vorzunehmen.

Die derzeit ackerbaulich genutzte Fläche ist durch eine gesteuerte, gehölzfreie Sukzession dauerhaft in eine Brachfläche umzuwandeln. Randlich ist die Entwicklung naturnaher Heckenstreifen bzw. –gruppen sowie eines Kleingewässers als Laichhabitat für Amphibien vorzusehen.

## 6. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)**

### Lärmpegelbereich III

Bis auf die straßenbegleitende Bebauung am Marktweg liegt das gesamte Plangebiet innerhalb des Lärmpegelbereichs III gemäß DIN 4109.

Außenbauteile: Gemäß DIN 4109 sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit einem erf.  $R'_{w, res} > 35$  dB(A) herzustellen.

Dächer ausgebauter Dachgeschosse: Falls nicht massiv ausgeführt, ist für Dächer ein bewertetes Schall-Dämmmaß von  $R'_w \geq 40$  dB erforderlich.

### Lärmpegelbereich IV

Die so **XXXX** gekennzeichneten Fassadenteile befinden sich innerhalb des Lärmpegelbereichs IV gemäß DIN 4109.

Außenbauteile: Gemäß DIN 4109 sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit einem erf.  $R'_{w, res} > 40$  dB(A) herzustellen.

Fenster und Fenstertüren: Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs sind Fenster- und Fenstertüren der Schallschutzklasse 3 zu verwenden.  
Für Büronutzungen sind fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen.

Dächer ausgebauter Dachgeschosse: Falls nicht massiv ausgeführt, ist für Dächer innerhalb des Lärmpegelbereichs IV ein bewertetes Schall- Dämmmaß von  $R'_w \geq 45$  dB erforderlich.

### Fensterunabhängige Lüftungsanlagen

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind in den Schlafräumen fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen. Es ist darauf zu achten, dass die Schalldämmung des Fensters nicht durch Rolladenkästen verschlechtert wird.

## 7. *Bedingte Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB*

*Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der Nutzung MD – Dorfgebiet dient zur Sicherung der derzeit bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Flurstück 2671. Sobald die bestehende Halle auf dem Flurstück 2671 nicht mehr zum Unterstellen von landwirtschaftlichen Maschinen, für Trecker und Marktanhänger genutzt wird, werden das MD – Dorfgebiet und die damit verbundenen Nutzungen unzulässig. Die Aufgabe der Hallennutzung für landwirtschaftliche Zwecke ist durch Vorlage einer Bescheinigung der Landwirtschaftskammer nachzuweisen.*

*Es tritt die im Bebauungsplan festgesetzte Folgenutzung (WA<sup>2</sup> – Allgemeines Wohngebiet) in Kraft.*

## 8. **Hinweise / Kennzeichnungen**

### 8.1 Kampfmittel

Im gesamten Plangebiet sind bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln zu verständigen.

### 8.2 Artenschutz

Zur Schonung von Brutstätten wildlebender Vogelarten sind die zur Rodung von Gehölzbeständen erforderlichen Maßnahmen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen; die Auflage dient der Vermeidung eines Verbotstatbestandes nach § 42 BNatSchG und ist im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

### 8.3 Bodendenkmalpflege

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn weist darauf hin, dass beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu informieren ist. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

### 8.4 Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass das Plangebiet über dem auf Braunkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Franz“ sowie über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld „Calor“ liegt.

Der Bereich des Planungsgebietes ist zudem von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen im „Oberen Grundwasserstockwerk“ betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

### 8.5 Die Bodenkarte des Landes NRW weist in einem Teil des Plangebietes Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. In der förmlichen Planzeichnung des Bebauungsplanes sind die betroffenen Flächen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

- 8.6 Bei Einbau von Recyclingbaustoffen ist eine Genehmigung erforderlich und diese rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Bodenschutzbehörde zu beantragen.
- 8.7 Im Plangebiet befinden sich Böden mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit. Zum Schutz des Bodens sind die unter 5.1 festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen zu beachten.
- 8.8 Bei Doppelhausbebauungen sind die Doppelhauseinheiten mit einheitlichen Traufhöhen, Dachneigungen und Dachformen sowie mit gleichen Außenwand- und Bedachungsmaterialien und in gleicher Farbe, Struktur und Format zu errichten.
- 8.9 Die Wehrbereichsverwaltung West weist darauf hin, dass auf Grund der Lage des Plangebietes zum Flugplatz NÖRVENICH mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen ist.
- 8.10 Es wird darauf hingewiesen, dass die Energienutzung für das Plangebiet in einem städtebaulichen Vertrag (gem. § 11 BauGB) zwischen dem Investor und der Stadt Hürth geregelt worden ist. In diesem Vertrag verpflichtet sich der Investor dafür Sorge zu tragen, dass auf mindestens 50% der von ihm zu vermarktenden Hausgrundstücke Photovoltaikanlagen errichtet werden.
- 8.11 Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" und DIN 18915 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten", die den textlichen Festsetzungen Nr. 6 und Nr. 5.1 zugrunde liegen, sind dem BPL 402 beigelegt und werden im Amt für Planung, Vermessung und Umwelt zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten.

**Rechtliche Grundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990
- Bauordnung Nordrhein – Westfalen (BauONW) vom 01.03.2000
- Landeswassergesetz (LWG)
- Landschaftsplan Nr. 8 „Rheinterrassen“ des Rhein-Erft-Kreises  
in den derzeit gültigen Fassungen