STADT HÜRTH

"AM WOLTERSKREUZ"

BEBAUUNGSPLAN NR.

424 a

Kendenich 3 Ausfertigung

ART UND WEISE DER BAULICHEN NUTZUNG

WA 1 II
0,4 0,8
o

WA 2 II
0,4 0,8
o

WA 1 II
0,6 1,0
o

WA 1 II
0,4 0,8
g

WA 2 I
0,4 0,4
o

WA 1 II
0,6 1,0
g

WA 2 II
0,4 0,8
o

WA 2 I
0,4 0,4
o

WA 1 I
0,4 0,4
o

WA 2 II
0,4 0,8
g

WA 2 I
0,4 0,4
g

WA 1 II
0,4 0,8
g

WA 1 II
0,6 1,0
g

WA 1 II
0,4 0,8
o

WA 1 II
0,6 1,0
o

WA 1 II
0,4 0,8
o

WA 1 II
0,4 0,8
o

WA 1 I
0,4 0,4
o

WA 2 II
0,4 0,8
o

WA 2 II
0,4 0,8
o

WA 2 II
0,4 0,8
o

WA 2 II
0,4 0,8
o

WA 2 II
0,4 0,8
o

WA 2 I
0,4 0,4
o

WA 2 I
0,4 0,4
o

WA 2 I
0,4 0,4
o

WA 1 II
0,4 0,8
o

WA 1 II
0,6 1,0
g

WA 1 II
0,4 0,8
g

WA 1 II
0,4 0,8
o

WA 1 II
0,6 1,0
g

Höhenlage der baulichen Anlage über NN (Oberkante Erdgeschossfussboden)

BAUWEISE - LINIEN - GRENZEN

VERKEHRSFLÄCHEN , GRÜNFLÄCHEN U. SONSTIGE FLÄCHEN

G Gehweg
R Radweg
V Verkehrsberuhigter Bereich
Höhenlage der Verkehrsfläche über NN
Spielplatz
Mietergärten
Kennzeichnung
Umgrenzung der Flächen, bei denen eine Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.
Hinweis:
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterl.
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Zweckbestimmung:
Elektrizität
Abwasser
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung v. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
vorgeschlagene Baukörper
Bäume anpflanzen / erhalten
Bäume entfallen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Sichtdreieck

Kartengrundlage: Liegenschaftskataster
Maßstab 1:500
Stand: Februar 1994
Der Landrat
gez.Contzen
Kreisvermessungsdirektor

KATASTERNACHWEIS
Die Übereinstimmung mit dem amtl. Katasternachweis wird bescheinigt.
Hürth, Februar 1994
Der Landrat
gez.Siry
Kreisvermessungsdirektor

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Es hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 13.1.1998 bis einschl. 13.2.1998 öffentlich ausgelegen.
Hürth, 13.1.1998
Der Stadtdirektor
In Vertretung
gez.Siry

1964
1:500
Februar 1994
gez.Siry

2.2.1993
14.1.1998
gez.Tonn
12,3,4,6,11,12,14,15,21,25,26 (7),(5)
13.1.1998
gez.Siry
Stadtbaudirektor

ÖFFENTLICHKEITSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 17.12.1996 die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch beschlossen
Hürth, 14.1.1998
Der Bürgermeister gez.Tonn

ÖFFENTLICHKEIT
Dieser Plan hat entsprechend d. Öffentlichkeitsbeschluß des Rates der Stadt Hürth vom 22.1.1997 bis einschl. 24.2.1997 5.5.97 öffentlich ausgelegen.
Hürth, 13.1.1998
Der Stadtdirektor
In Vertretung
Beigeordneter gez.Boden

14.1.1998
gez.Tonn
Diese Satzung ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 8.12.1986 am 4.11.1997 Satzung beschlossen worden.
Die Verfügung vom
Az.:
Köln,
Die Bezirksregierung
In Auftrage

BEKANNTMACHUNG
Die Bekanntmachung über den Beschluß des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Bereithaltung gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch ist am 02.1998 erfolgt.
Hürth, 26.2.1998
Der Bürgermeister gez.Tonn

HINWEISE
Dieser Plan hat nur öffentliches Verkehrsflächenrecht. Der Grundlagen dargestellten Einzelheiten sind unverbindlich
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung und eine Gestaltungssatzung nach § 86 BauO NW

Bearbeitet : Bauer
Gezeichnet : STEGEMANN

TEXTTEIL

zum BPL 424 a "Am Wolterskreuz" vom 15.07.1996

Im Ergänzung der zeichnerischen Darstellung werden folgende textlichen Festsetzungen getroffen:

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet 1 - WA 1 (§ 4 BauNVO)

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

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet 2 - WA 2 (§ 4 BauNVO)

- die allgemein zulässige Art
  Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  ist gemäß § 1 (5) nur ausnahmsweise zulässig.

- die ausnahmsweise zulässigen Arten
  Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
  Nr. 4 Gartenbaubetriebe
  Nr. 5 Tankstellen
  sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Für die Gebäude, die mit zwingend 2 Vollgeschossen festgesetzt sind, sind eingeschossige Gebäudeteile bis zu 25 % der insgesamt überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.2.2 Gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzte Anlagen für Stellplätze und Garagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

1.2.3 Gemäß § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bleiben Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche ausnahmsweise bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.

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

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude ausnahmsweise die Baugrenzen auf der Erschließungsseite bis maximal 0,5 m und auf der Gartenseite bis maximal 1,0 m auf maximal 50 % Länge der Baugrenze überschreiten.

4. Grundstücksmindest- und Grundstückshöchstmaße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke im WA 2 dürfen Grundstücksbreiten von 6,00 m und Grundstücksgrößen von 150 qm nicht unterschreiten.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

5.1.1 Im WA 1 und WA 2 sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
Gerätehäuschen, -schuppen und Gartenhäuser sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zu einer Größe von 20 cbm umbauten Raum und nicht im Vorgartenbereich.
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 ausgebaute Garage/Carport aufweisen.

5.1.2 Im WA 1 und WA 2 sind Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, ausnahmsweise zulässig.

5.2 Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrten (§ 12 BauNVO)

5.2.1 Stellplätze und Garagen sind im WA 1 auf dem gesamten Baugrundstück zulässig, lediglich auf den Grundstücken, Am Wolterskreuz 11, 13, 19 und 21 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der ausgewiesenen Fläche für Stellplätze und Garagen.

5.2.2 Stellplätze (Carports) und Garagen sind im WA 2 nur zulässig
- innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
- innerhalb der hierfür ausgewiesenen Fläche für Stellplätze und Garagen
Stellplätze können auch als Carport errichtet werden.

5.2.3 Vor Garagen sind zur erschließenden Verkehrsfläche im Bereich der Einfahrt als Stauraum ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten. Dieser kann auch als Stellplatz genutzt werden.

6. 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.

7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsberuhigter Bereich:
innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches sind neben der Fahrbahn auch Gehwege, Parkplätze, Müllboxen-

8. Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Die Niederschlagswasser von Dächern der Wohngebäude und der Straßenflächen sind in einem Trennsystem den festgesetzten Flächen für Abwasserbeseitigung zuzuführen und hier zu versickern.

9. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 15 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz für das gesamte Baugebiet

9.2 Private Grünfläche - Mietergärten für das Baugrundstück Ortsholstraße 80 - 84

10. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht zur unterirdischen Verlegung eines Abwasserkanales zugunsten der Stadt Hürth.
Eine Überbauung des Leitungsrechtes mit Stellplätzen und Garagen ist zulässig.

11. Stadtökologische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

11.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 40 Straßenbäume zu pflanzen. Die Standorte richten sich nach dem Straßenvorentwurf vom 12.07.1996 und den zukünftigen Grundstückszufahrten

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind -außer Garagenzufahrten, Hauszugängen, Terrassen u. a.- gärtnerisch zu gestalten und

- mit 1 halb- oder hochstämmigen Laubbaum pro angefangene 150 qm Grundstücksfläche
- mit 1 Laubstrauch pro angefangene 50 qm Grundstücksfläche

nach Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Die Fläche zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen ist mit einer Laubhecke mindestens 1,50 m Breite und 2,00 m Höhe nach Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Die in der Gestaltungssatzung festgesetzten Einfriedungen sind mit Sträuchern und Klettergewächsen der Pflanzliste einzugrünen und dauerhaft zu erhalten.

- Die Flächen für Abwasserbeseitigung (Versickerungsflächen) sind, soweit die Versickerungsfunktion nicht beeinträchtigt wird, mit Bäumen, Sträuchern, Sumpf- und Wasserpflanzen zu bepflanzen.

11.2 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- Die vorhandenen und festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

- Auf der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation dauerhaft zu erhalten bzw. durch Pflegemaßnahmen mit standortgerechten Pflanzen der Pflanzliste zu ersetzen.

11.3 Fassaden- und Dachbegrünung

- Nicht angebaute Garagenwände und Carports sind mit Kletter- und Rankgewächsen nach Pflanzliste zu bepflanzen.

- Die Dachflächen von Nebengebäuden, Carports und Garagen mit Flachdach von 0 - 5 Grad sind mindestens extensiv vollflächig zu begrünen und zu bepflanzen.

Pflanzliste:

- Bäume:
  Kugelahorn, Baumhasel, Kugelrobinie, Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Wildapfel und -birne, Trauben- und Vogelkirsche, Obstbäume, Holunder

- Sträucher:
  Schlehe, Haselnuß, Hundsrose, Korb-, Sal- und Mandelweide, Hartriegel, Weißdorn, Beeren- und Obststräucher, Pfaffenhütchen, Liguster, Schneeball

- Klettergewächse:
  Efeu, Wilder Wein, Knöterich, Waldrebe, Baurosen, Kletterrosen, Hopfen.

- Hecken:
  Eiche, Buche und v. g. Bäume und Sträucher

Ausnahmsweise sind ähnliche standortgerechte Bäume, Sträucher, Klettergewächse und Hecken zulässig.

11.4

12. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Die Böschungsflächen sind zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich und auf den Baugrundstücken entsprechend der Planzeichnung zu dulden.

13. Hinweise:
- Das Wohngebäude Ortsholstraße 80 ist zur Eintragung in die Denkmalliste vorgesehen.
- Die Stadt Hürth beabsichtigt, eine Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen nach § 86 BauO NW für den innerstädtischen Bereich des BPL 424 a zu erlassen.

3

Rechtliche Grundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990
- Bauordnung Nordrhein Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 17.05.1990
- Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993
in den derzeit gültigen Fassungen.