

TEXTTEIL

zum BPL 424 a "Am Wolterskreuz" vom 15.07.1996

In 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 Geschosfläche 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.
Geräteräume, -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 anzubauende 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 GaragenStellplätze 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, Mülltonnen-sammelplätze, Verkehrsgrünflächen und Bäume zulässig.

8. Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
Die Niederschlagswässer 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 Ortshofstraße 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 Einfriedigungen 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 erneuern.
- 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:
Kugelhorn, Baumhasei, Kugelrobine, 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, Blauregen, Kletterrosen, Hopfen,
 - Hecken:
Eiche, Buche und v. g. Bäume und Sträucher
- 11.4 Ausnahmsweise sind ähnliche standortgerechte Bäume, Sträucher, Klettergewächse und Hecken zulässig.
12. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
Die Böschungflächen sind zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich und auf den Baugrundstücken entsprechend der Planzeichnung zu dulden.
13. Hinweise:
- Das Wohngebäude Ortshofstraße 60 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 Einfriedigungen nach § 86 BauO NW für den Innenblockbereich des BPL 424 a zu erlassen.

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.