

## Textliche Festsetzungen zum BPL 604 „Türnicher Straße“ in Hürth-Berrenrath

vom 25.02.2014

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 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 (§ 4 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO

- Nr. 3 – Anlagen für Verwaltung
- Nr. 4 – Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 – Tankstellen

sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans 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 1 bis WA 5 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.

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

2.2.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind im WA 1 bis WA 5 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen/Carports zulässig. Offene Stellplätze sind auch in den für Garagen/Carports festgesetzten Flächen zulässig.

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

3.1. Im WA 1, WA 4 und WA 5 dürfen in Wohngebäuden nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden.

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

4.1. Die Erschließungsstraße des Blockinnenbereichs zwischen Cäcilienstraße und Türnicher Straße im Nordwesten wird als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier verkehrsberuhigter Bereich, festgesetzt.

4.2. Die Wegeparzelle zwischen Türnicher Straße im Süden und neuer Erschließungsstraße im Blockinnenbereich im Nordwesten des Plangebietes wird als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier Fußweg, festgesetzt.

4.3. Die im Bebauungsplan mit einem „P“ gekennzeichneten Flächen im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße in die Türnicher Straße im Westen des Plangebietes werden als öffentliche Parkplätze festgesetzt. Die Lage der im weiteren Verlauf der Erschließungsstraße ostwärts gestrichelt eingezeichneten Parkflächen ist hinsichtlich der geometrischen Eindeutigkeit unverbindlich. Die genauen Standorte werden im Rahmen der Ausbauplanung ermittelt.

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

#### 5.1. Öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün)

Im Bereich nahe der Einmündungen der neuen Erschließungsstraße in die Kierdorfer Straße und die Cäcilienstraße wird als Straßenbegleitgrün öffentliche Grünfläche festgesetzt. In der südöstlichen öffentlichen Grünfläche sind mindestens fünf hochstämmige Bäume der Sorte „Kornelkirsche“, Heister, zweimal verpflanzt ab 1,5 m Wuchshöhe, zu pflanzen. In der Grünfläche im Bereich der öffentlichen Parkplätze im Nordwesten des Plangebietes sind mindestens vier hochstämmige Bäume der gleichen Sorte zu pflanzen. Innerhalb der drei öffentlichen Grünanlagen (Straßenbegleitgrün) sind insgesamt 119 Sträucher der Sorten „Salweide, Grauweide, Purpurweide, Korbweide, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, gewöhnlicher Hartriegel, Haselnuss, Eingrifflicher Weißdorn, Echte Mispel, Hundsrose, Heckenrose und Schwarzer Holunder“ zweimal verpflanzt, 60 x 100 cm im Pflanzraster 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen.

## 5.2 Private Grünflächen

Die dreiecksförmige Grünfläche im Osten des Plangebietes wird als private Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzt, die Bäume sind im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

Die Fläche wird in etwa hälftig den nördlich angrenzenden Baugrundstücken eigentumsrechtlich zugeordnet.

## 6. **Stadtökologische Festsetzungen**

### 6.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB in Verbindung mit § 9 (1 a) BauGB)

6.2 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind fünf Bäume der Sorte „Kugel- ahorn“, Hochstämme bzw. Stammbüsche 16/18 cm anzupflanzen.

6.3 Im WA 4 und WA 5 ist innerhalb der nicht überbaubaren Fläche der Baugrundstücke je Baugrundstück ein Baum der Sorten „Gewöhnliche Traubenkirsche (*prunus padus*), Mispel (*Mespilus germanica*), Wildbirne“ (*pyrus communis*), Hochstämme bzw. Stammbüsche 16/18 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

6.4 Die Dachflächen von Garage und überdachten Stellplätzen (Carports) sind gemäß FLL-Richtlinie mit einer Substrathöhe von mindestens 6 cm extensiv (Sedumgesellschaften) zu begrünen.

### 6.5 Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a) (3) BauGB in Verbindung mit § 9 (1 a) BauGB

Das gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag im Rahmen des Umweltberichts ermittelte Defizit durch den Eingriff in Natur und Landschaft (Umweltbericht und Fachbeitrag vom 21.08.2013) wird durch eine 1,3 ha große Aufforstung mit Waldmantel (0,3 ha) auf einer ehemaligen Ackerfläche (Gemarkung Berrenrath, Flur 7, Parzelle 48) südlich der Siedlung Berrenrath in der Berrenrather Börde (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Nr. a08 des Ökokontos Hürth) mehr als ausgeglichen. Um das Kompensationsdefizit von 20.848 Punkten auszugleichen, wird eine Fläche von 10.424 m<sup>2</sup> aus dieser Fläche dem Eingriff des BPL 604 zugeordnet. Die Finanzierung des aktuellen Eingriffs für die im Jahr 2000 fertiggestellte vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wird im Rahmen eines Erschließungsvertrages gemäß § 124 BauGB mit dem Erschließungsträger vertraglich geregelt.

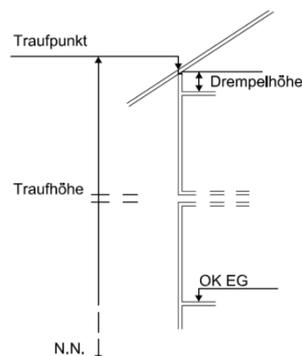
## 7. **Baugestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauNVO**

### 7.1.1 Dachform und Dachneigung

Im WA 1 und WA 3 sind nur Satteldächer mit maximal 45° Dachneigung zulässig.  
Im WA 2 und WA 5 sind nur Satteldächer mit maximal 30° Dachneigung zulässig.  
Im WA 4 sind nur Satteldächer mit maximal 40° Dachneigung zulässig.

### 7.1.2 Traufhöhen

Die Traufhöhe wird wie folgt definiert: Die Höhendifferenz zwischen der Ausbauhöhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut (siehe Skizze)



Im WA 4 und WA 5 beträgt die maximale Traufhöhe 6,5 m.

### 7.1.3 Dachaufbauten (Gauben etc.), Dacheinschnitte

Im WA 4 und WA 5 sind Dachaufbauten, Dacheinschnitte oder Zwerggiebel nur bis maximal 50 % Länge der betroffenen Traufseite zulässig. Ihre Einzellänge darf 3,0 m nicht überschreiten und nicht ins obere Viertel der Dachflächen reichen.

#### 7.1.4 Dacheindeckung und Fassadenmaterial

Im WA 4 und WA 5 sind als Dacheindeckung geeigneter Dachflächen nur dunkle Töne der Farbrichtungen grau, braun, schwarz oder rot zulässig.

Im WA 4 und WA 5 ist als Fassadenmaterial Putz in hellen Farbtönen zulässig.

Aneinander gebaute Hauseinheiten im WA 4 und WA 5 (Doppelhäuser) sind in Dachneigung, Traufhöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterial und –farbe aufeinander abzustimmen.

#### 7.2 Einfriedungen und Freiflächengestaltung

7.2.1 Im WA 4 und WA 5 sind Einfriedungen der Vorgärten (Fläche zwischen Hausfassade und Verkehrsfläche) nur in Form von Hecken und Drahtzäunen/Gittern in Verbindung mit Hecken zur öffentlichen Verkehrsfläche bis zu einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig.

7.2.2 Im WA 4 und WA 5 sind Einfriedungen der rückwärtigen Hausgärten entsprechend der Festsetzung 7.2.1 bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.

7.2.3 Eine Einfriedung der privaten Grünfläche mit zu erhaltendem Baumbestand ist unzulässig.

7.2.4 Vorgartenbereiche (Fläche zwischen Hausfassade und öffentlicher Verkehrsfläche) sind mit Ausnahme der Stellplatzzufahrten und Gebäudezugängen gärtnerisch ohne Versiegelungen zu gestalten.

### 8. **Hinweise**

8.1 Im Geltungsbereich kann keine Garantie zur Kampfmittelfreiheit gewährt werden. Daher sind bei Auffinden von Kampfmitteln die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

8.2 Der Geltungsbereich des BPL 604 liegt im Bereich aufgeschütteter Böden. Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden liegt wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials die geotechnische Kategorie 3 für schwierige Baugrundverhältnisse nach DIN 4020 vor. Darum ist durch gezielte Untersuchungen eines Sachverständigen für Geotechnik die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen. Gebäude oder Gebäudeteile mit unterschiedlicher Grundstückstiefe oder erheblich unterschiedlicher Auflast sind durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrundsicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18195 „Bauwerksabdichtung“ und die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zu beachten.

8.3 Die gemäß § 51 Landeswassergesetz (LWG) vorgeschriebene Niederschlagswasserversickerung auf den Baugrundstücken ist aufgrund der hier anzutreffenden dafür zu hohen Grundwasserstände nicht möglich, nahegelegene natürliche Oberflächengewässer zur Ableitung des Regenwassers sind nicht vorhanden.

8.4 Es ist beabsichtigt, den Neuplanungsbereich des BPL 604 an das örtliche Fernwärmenetz anzuschließen.

8.5 Gemäß § 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu informieren.

8.6 Die Artenschutzprüfung (ASP) Stufe II vom August 2013 gemäß §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) des Fachbüros, Büro für Artenschutz und Avifaunistik, Köln, hat ergeben, dass im Plangebiet keine planungsrelevanten Arten (Vögel und Fledermäuse) beeinträchtigt werden und somit keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten. Notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar vorzunehmen.

8.7 *Hinsichtlich der Baustelleneinrichtung bzw. Baudurchführung sind die Baumschutzmaßnahmen nach den einschlägigen Regelwerken der DIN 18920 bzw. der Richtlinie für die Anlage von Straßen RAS-LP 4 zu beachten.*

8.8 *Insbesondere die Flächen unter den jeweiligen Baumkronen sind nach DIN 18920 zum Schutze der Wurzeln von jeglicher Nutzung auszunehmen und während der Bauarbeiten mit entsprechenden Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 wie die Errichtung von Bauzäunen zu sichern.*

### 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
  - Landesbauordnung NRW (BauONW) vom 01.06.2000
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  - Landeswassergesetz (LWG)
  - Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- in den derzeit gültigen Fassungen