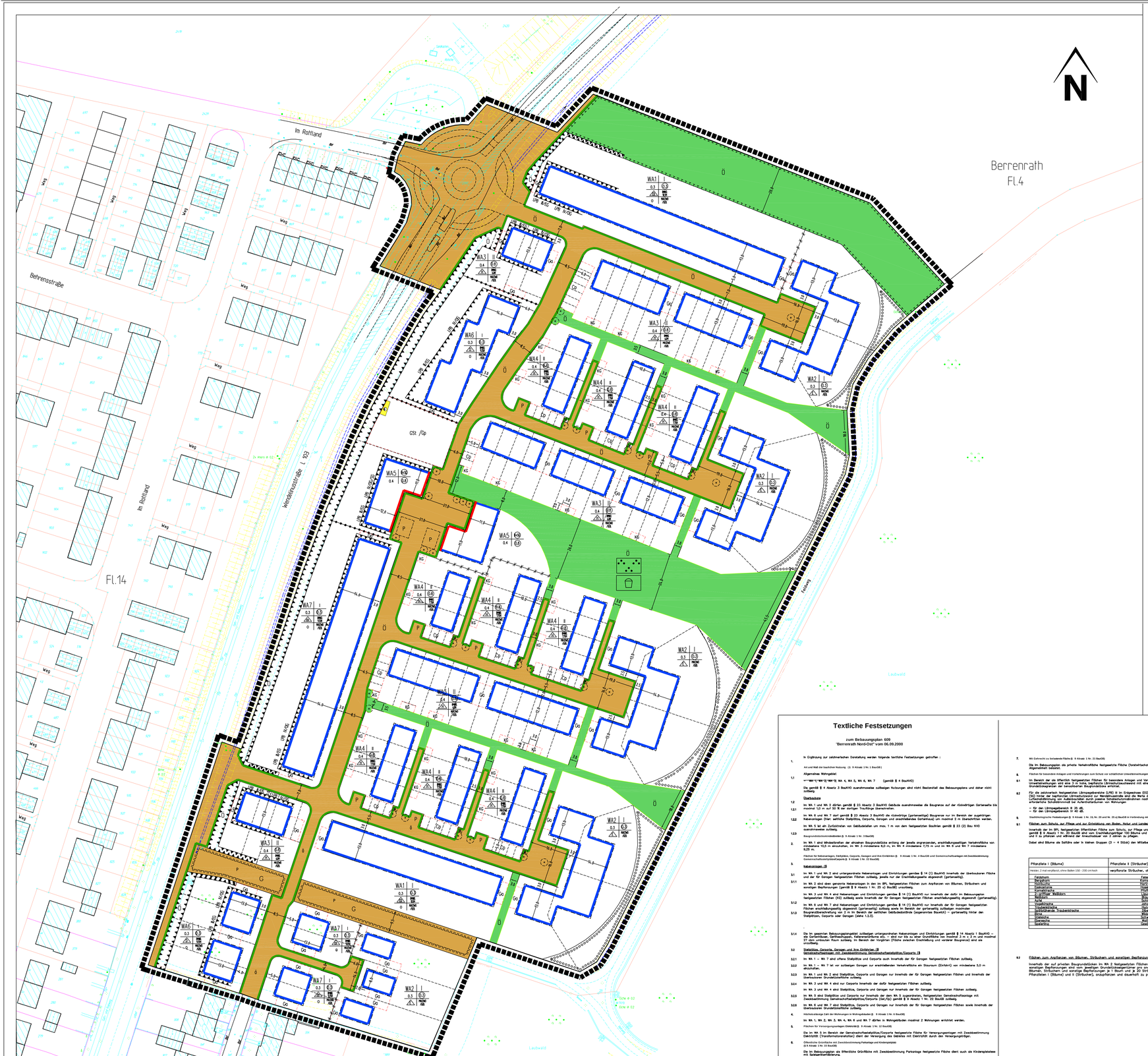

STADT HÜRTH

Berrenrath Nord - Ost

BEBAUUNGSPLAN NR.

609

Gemarkung : Gleuel Fl. 16 M = 1 : 500

Ausfertigung

KARTENGRUNDLAGE

Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Im Kataster: Wohngebäude mit Geschoßzahl und Hausnummer
Nicht im Kataster: Wohngebäude mit Geschoßzahl und Hausnummer
Im Kataster: Wirtschaftsgebäude
Nicht im Kataster: Wirtschaftsgebäude
Im Kataster: Öffentliche Gebäude
Nicht im Kataster: Öffentliche Gebäude

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeine Wohngebiete
0,8 Geschoßflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl
HNOW/ABO maximale Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude
BMG/UR Grundstücksmindestbreite in Metern
SG Staffelgeschoss
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(I) Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

BAUWEISE, - LINIEN, - GRENZEN

O Offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
D nur Doppelhäuser zulässig
H nur Hausgruppen zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baulinie
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN , GRÜNFLÄCHEN U. SONSTIGE FLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen Ö - öffentlich / P - privat
P Parkplätze
M Mülltonnensammelplätze
Straßenbegrenzungslinie
Grünflächen Ö - öffentlich / Zweckbestimmung
Parkanlage
Spielplatz
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Zweckbestimmung
Strom
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung v. Flächen f. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen u. Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung
Cp Carports
GSt Gemeinschaftsstellplatz
Go Garagen
KG Kellerersatzraum/Gartenhaus
Mit Gehrechten zu belastende Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Nutzung
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
Bäume anpflanzen
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
LPB Lärmpegelbereich

PLANGRUNDLAGE

Die verl. Plangrundlage ist eine Ablichtung/ Vergrößerung der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 1971 durch Uraufnahme/ vereinfachte Neukartierung. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsverm. (z.B. Gebäude). Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.
Topogr. Aufnahme Oktober 1997

Vermessungsbüro H. J. Stollenwerk
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

gez. Stollenwerk

ÖbVI

KATASTERNACHWEIS

Die Darstellung stimmt mit den amtl. Katasternachweis überein.

Hürth, den 08.05.2000
Dipl. Ing. U. Ludemann

gez. Ludemann

Stvr. z. A.

GEOM. FESTLEGUNG

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung grenztreich einwandfrei ist.

Hürth, 7.03.2001
Der Bürgermeister
In Auftrage
gez. Sry

Stadtbaudirektor

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Planungsausschuß der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 15.97.1998 die Aufstellung dieses Planes gem. §2(1) des Baugesetzbuches beschlossen.

Hürth, 7.03.2001
Der Bürgermeister gez. Boecker

ENTWURFSBEARBEITUNG

Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäß Baugesetz- buch § 9 (1) Ziff. 1,2,3,4,11,12,15,20,21,22,24,25a

Hürth, 7.03.2001
Der Bürgermeister
In Auftrage
gez. Sry

Stadtbaudirektor

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Der Planungsausschuß der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 30.05.2000 d. Offenlegung gemäß § 3 (2) Bauqesetzbuch beschlossen.

Hürth, 7.03.2000
Der Bürgermeister gez. Boecker

OFFENLEGUNG

Dieser Plan hat -entsprechend d. Offenlegungs- beschluß des Planungsausschuß der Stadt Hürth - in der Zeit vom 14.06.2000 bis einschl. 14.07.2000 öffentlich ausgelegen.

Hürth, 7.03.2001
Der Bürgermeister
In Vertretung gez. Boden

Technischer Beigeordneter

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Hürth am 7.11.2000 als Satzung beschlossen worden.

Hürth, 7.03.2001
Der Bürgermeister gez. Boecker

BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch ist am 6.03.2001 erfolgt.

Hürth, 7.03.2001
Der Bürgermeister

gez. Boecker

HINWEISE

- Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dargestellten Einzelbäume sind unverbindlich.

- Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung

Bearbeitet: Hennig Tel. 02233/53425

Gezeichnet: Stregmann

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan 609
"Berrenrath Nord-Ost" vom 06.09.2000

1. In Ergänzung zur zeichnerischen Darstellung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen :

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet

WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 (gemäß § 4 BauNVO)

Die gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

1.2 Im WA 1 und WA 3 dürfen gemäß § 23 Absatz 3 BauNVO die Gebäude ausnahmsweise die Baugrenze auf der Gebäudeseite Gartenseite bis maximal 1,5 m auf 50 % der dortigen Traufläche überschreiten.

1.2.1 Im WA 6 und WA 7 darf gemäß § 23 Absatz 3 BauNVO die Gebäudetiefe (gartenseitige) Baugrenze nur im Bereich der zugehörigen Nebenanlagen (hier: seitliche Stellplätze, Carports, Garagen und anschließendes Gartenhaus) um maximal 2 m überschritten werden.

1.2.2 Im WA 5 bei als Zufahrtsrain von Gebäudeteilen um max. 1 m von dem festgesetzten Baufeld gemäß § 23 (3) Bau NVO ausnahmsweise zulässig.

Baugrundstücksmindestbreite (§ 9 Absatz 1 Nr. 3 BauGB)

2. Im WA 1 sind Mindestbreiten der einzelnen Baugrundstücke entlang der breite angrenzenden, erschließungsseitigen Verkehrsfläche von mindestens 10,5 m einzuhalten, im WA 3 mindestens 8,0 m, im WA 4 mindestens 7,75 m und im WA 6 und WA 7 mindestens 6,25 m.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und ihre Einfahrten (§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB und Gemeinschaftsanlagen mit Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplatz/Carports (§ 9 Absatz 1 Nr. 22 BauGB)

3. Nebenanlagen (9)

3.1 Im WA 1 und WA 2 sind unterirdische Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO innerhalb der überbaubaren Fläche und der für Garagen festgesetzten Flächen zulässig, jedoch nur der Erschließungsanlage abgewandt (gartenseitig).

3.1.1 Im WA 2 sind oben genannte Nebenanlagen in den im BPL festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a) BauGB) unzulässig.

Im WA 3 und WA 4 sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der dafür im Bebauungsplan festgesetzten Flächen (Ö) zulässig sowie innerhalb der für Garagen festgesetzten Flächen ausnahmsweise zugelassen (gartenseitig).

3.1.2 Im WA 6 und WA 7 sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der für Garagen festgesetzten Flächen ausnahmsweise zugelassen (gartenseitig) zulässig sowie im Bereich der gartenseitig zulässigen maximalen Baugrenzüberschreitung von 2 m im Bereich der seitlichen Gebäudeseite (sogenannten Bauvolt) – gartenseitig hinter den Stellplätzen, Carports oder Garagen (siehe 1.2.1).

3.1.3 Die im gesamten Bebauungsgebiet zulässigen unterirdischen Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Absatz 1 BauNVO – wie Gartenhäuser, Gerätehäuschen, Kellerersatzräume etc. – sind nur bis zu einer Grundfläche von maximal 3 m x 3 m und maximal 2,5 m Tiefe unter Gelände (vom Rohfußboden des Kellergeschosses bis Oberkante Erdaufschüttung und vorderer Baugrenze) und wie unzulässig.

Stellplätze, Carports, Garagen und ihre Einfahrten (9)
Gemeinschaftsanlagen mit Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze/Carports (9)

3.2 Im WA 1 – WA 7 sind offene Stellplätze und Carports auch innerhalb der für Garagen festgesetzten Flächen zulässig.

3.2.1 Im WA 1 – WA 7 ist vor zulässigen Garagen zur ersichtlichen Verkehrsfläche ein Stauraum (Einfahrt) von mindestens 5,0 m einzuhalten.

3.2.3 Im WA 1 und WA 2 sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der für Garagen festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.2.4 Im WA 3 und WA 4 sind nur Carports innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Im WA 3 und WA 4 sind Stellplätze, Carports nur innerhalb der für Garagen festgesetzten Flächen zulässig.

3.2.5 Im WA 5 sind Stellplätze und Carports nur innerhalb der dem WA 5 zugeordneten, festgesetzten Gemeinschaftsanlage mit Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze/Carports (GSt/Cp) gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 22 BauGB zulässig.

3.2.6 Im WA 6 und WA 7 sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der für Garagen festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Im WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 6 und WA 7 dürfen in Wohngebäuden maximal 2 Wohnungen errichtet werden.

5. Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität) (§ 9 Absatz 1 Nr. 12 BauGB)

Die im WA 5 im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze/Carports festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Elektrizität (Transformatorenstation) dient der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität durch den Versorgungsträger.

6. Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage und Kinderspielplatz (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzte Fläche dient auch als Kinderspielwiese mit Spielgerätausstattung.

Mit Ausnahme der im Bebauungsplan als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche werden alle öffentlichen Grünflächen mit Fußwegen durchzogen.

7. Mit Gehrecht zu belastende Fläche (§ 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan als private Verkehrsfläche festgesetzte Fläche (Verkehrsbeschilftiger Weg) wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Im Bereich der als öffentlichen festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB) sind Schallschutzmaßnahmen mit einer Bauweise mit einer Bauweise von 3 m entlang der Grundstücksgrenze der westlichen Baugrundstücke errichtet.

8.2 Für die zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) III im Endgeschoss (EG) und IV im Obergeschoss (OG) und Stattgeschoss (SG) hinter der baptischen Schallschutzwand und Nordhauptstraße sind die Werte der Tabelle 8 der DIN 4109 für Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen durch passive Schallschutzmaßnahmen nachzuweisen. Gemeinsprechend berfügt das entsprechte Schalldämmmaß bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen.

– für den Lärmpegelbereich III 35 dB,
– für den Lärmpegelbereich IV 40 dB.

Städtebauliche Festsetzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25, Nr. 20 und Nr. 25 (a) BauGB in Verbindung mit § 1 a) Absatz 3 BauGB)

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (9

9.1 Innerhalb der im BPL festgesetzten öffentlichen Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB sind vom Erschließungsträger 100 Bäume und 1 500 Sträucher der nachfolgenden Pflanzlisten 1 und II zu pflanzen und während der Anwachsphase von 3 Jahren zu pflegen.

Dabei sind Bäume als Solitäre oder in kleinen Gruppen (3 – 4 Stück) den Mittelbereichen zuzuordnen, Sträucher den Randbereichen.

Pflanzliste I (Bäume)	Pflanzliste II (Sträucher)
Hende: 3 mal verpflanzt, ohne Ballen 150 - 250 cm hoch	verpflanzte Sträucher, ohne Ballen 60 – 100 cm hoch
Feldahorn	Faulbaumbüsche
Bergahorn	Kornelkirsche
Rotbuche	Hartriegel
Eberesche	Haselnuss
Kornelkirsche	Pfaffenhütchen
Stieleiche, Traubeneiche	Rote Heckenkirsche
Hainbuche	Wolliger Schneeball
Esche	Schlehe
Vogelkirsche	Gemeiner Liguster
Obstbäume	Hundsrose
Spätblühende Traubenkirsche	Silberlinde
Winterlinde	Weiße Brombeere
Sommerlinde	Wildrose, Heckenrose
Elsbeere	Schwarzer Holunder
Speierling	Gewöhnlicher Schneeball

9.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (9)

Innerhalb der auf privaten Baugrundstücken im WA 2 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind pro 100 qm Fläche 1 Baum und 10 Sträucher und pro 100 qm Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen je 1 Baum und je 20 Sträucher aus den unter 9.1 genannten Pflanzlisten I (Bäume) und II (Sträucher), anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

9.3 Ausgleichsfläche außerhalb des BPL-Gebiets (9)

Außerhalb des Bebauungsplangebietes wird eine Fläche von 19 400 m² Größe als Ausgleichsfläche im Rahmen eines abzuschließenden Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger rechtskräft festgesetzt.

Die umfassen Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Berrenrath, Flur 4, Parzellen Nrn. 3182 und 3183 südlich des Klosters Bursfelde im Ortsteil Kalkdorf/Burbach. Die hierfür Ausgleichsfläche wird entsprechend der Pflanzbestimmungsbestimmungsvorschlag Wald als standortgerechte Buchenwaldgesellschaft aufgeforstet werden.

10. Hinweise

10.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 609 sind örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) gemäß § 86 BauO NW als Inhalte Ortssatzung beschlossen worden, deren baugestalterische und stadtbildpolitische Festsetzungen zu beachten sind.

10.2 Die gemäß § 31 Landesimmissionsgesetz (LIMG) vorgeschriebene Niederschlagswasserversickerung ist gemäß genehmigtem Fachgutachten vom 27.03.2000, nicht möglich. Das Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen und Gebäudedächern ist über ein abgedecktes Oberwasserleiten (maximal 300 mm auf 300 mm tiefe Weite) im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen in Mulden zu versickern. Die Versickerung ist über eine belebte Bodenzone (Mutterboden) zu gewährleisten. Die Versickerungsmulden sind mit einer Sohlbreite von mindestens 1,0 m auszuführen. Die Muldenböschungen sind mit einer Neigung von maximal 1:3 auszubilden. Die Muldentiefe ist in Abhängigkeit des abzuleitenden Erschließungsvolumens, der abzuleitenden Erschließungsfläche und der Durchlässigkeit des Bodens zu bemessen. Die Versickerungsmulden dient zur Zwischenlagerung des anfallenden Niederschlagswassers und ist nicht für eine Dauerbespannung vorgesehen. Die Ausgestaltung der Versickerungsmulden auf der Flächen öffentlicher und privater Grundstücksentwässerungssysteme für Böden mit ungenügenden Versickert der LAGA-Richtlinien "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen (Technische Regeln)" (LAGA-Richtlinien) sind die Richtlinien für Bau, Betrieb und Unterhalt von Regenwasserversickerungsanlagen (RiSWA) Broker" zu unterwerfen. Die Ergebnisse sind der Unteren Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde zur Stellungnahme vorzulegen.

10.4 Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

10.5 Gemäß § 19 und § 18 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, unverzüglich zu informieren.

10.6 Für den Bereich des BPL 609 wird voraussichtlich eine Satzung zum Fernwärmeanschlusszwang an das örtliche Fernwärmenetz

10.7 Für die Baugrundstücke des WA 2, deren überbaubare Fläche oder sonstigen Nebenanlagen in einem gartigeren Abstand als 35 m zu der Straßenbegrenzungslinie liegen, ist ein Wendehammplatz für Müllfahrzeuge gemäß der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) herzustellen. Die Breite der Straßenbegrenzungslinien beträgt, die vom Wald ausgehend anlaufen können (Sturm-, Brandschäden etc.).

10.8 Nach Anlage des geplanten Kreisverkehrs im Nordwesten des Plangebiets wird die Stadt Hürth einen Antrag auf Rückstufung der heutigen Landesstraße L 123 (Wendehammstraße) als Ortsdurchfahrt südlich des Kreisverkehrs stellen.

Rechtliche Grundlagen

– Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997
– Bauunterlagenverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
– Planzeichenverordnung (PlanV) vom 18.12.1990
– Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der ab 01.06.2000 gültigen Fassung
– Landesimmissionsgesetz (LIMG) vom 29.06.1983
– Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der derzeit gültigen Fassung