

# Textliche Festsetzungen

## zur Bebauungsplan 609 "Berrenrath Nord-Ost" vom 06.09.2000

In Ergänzung zur zeichnerischen Darstellung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

1. **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.
  - 1.2 Überbaubare Grundstücksfläche/Baugrenze/Baulinie/Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
    - 1.2.1 Im WA 1 und WA 2 dürfen gemäß § 23 Absatz 3 BauNVO Gebäude ausnahmsweise die Baugrenze auf der rückwärtigen Gartenseite bis maximal 1,0 m auf 50 % der dortigen Traufhöhe überschreiten.
    - 1.2.2 Im WA 6 und WA 7 darf gemäß § 23 Absatz 3 BauNVO die rückwärtige (gartenseitige) Baugrenze nur im Bereich der zugehörigen Nebenanlagen (hier: seitliche Stellplätze, Carports, Garagen und anschließendes Gartenhaus) um maximal 2 m überschritten werden.
    - 1.2.3 Im WA 5 ist ein Zurücktreten von Gebäudeteilen um max. 1 m von dem festgesetzten Baulinien gemäß § 23 (2) Bau NVO ausnahmsweise zulässig.
2. **Baugrundstücksmindestbreiten (§ 9 Absatz 1 Nr. 3 BauGB)**

Im WA 1 sind Mindestbreiten der einzelnen Baugrundstücke entlang der jeweils angrenzenden, erschließungsseitigen Verkehrsfläche von mindestens 10,5 m einzuhalten, im WA 3 mindestens 6,0 m, im WA 4 mindestens 7,75 m und im WA 6 und WA 7 mindestens 9,25 m.
3. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und ihre Einfahrten (§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB und Gemeinschaftsanlagen mit Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze/Carports (§ 9 Absatz 1 Nr. 22 BauGB)**
  - 3.1 Nebenanlagen (§ 14 Absatz 1 BauNVO)
    - 3.1.1 Im WA 1 und WA 2 sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO innerhalb der überbaubaren Fläche und der für Garagen festgesetzten Flächen zulässig, jeweils nur der Erschließungsseite abgewandt (gartenseitig).

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.
    - 3.1.2 Im WA 3 und WA 4 sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der dafür im Bebauungsplan festgesetzten Flächen (KG) zulässig sowie innerhalb der für Garagen festgesetzten Flächen erschließungsseitig abgewandt (gartenseitig).
    - 3.1.3 Im WA 6 und WA 7 sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der für Garagen festgesetzten Flächen erschließungsseitig abgewandt (gartenseitig) zulässig sowie im Bereich der gartenseitig zulässigen maximalen Baugrenzüberschreitung von 2 m im Bereich der seitlichen Gebäudeabstände (sogenanntes Bauwisch) - gartenseitig hinter den Stellplätzen, Carports oder Garagen (siehe 1.2.3).
    - 3.1.4 Die im gesamten Bebauungsplangebiet zulässigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Absatz 1 BauNVO - wie Gartenhäuser, Geräteschuppen, Kellerersatzräume etc. - sind nur bis zu einer Grundfläche von maximal 3 m x 3 m und maximal 27 m<sup>3</sup> umbauten Raum zulässig. Im Bereich der Vorgärten (Fläche zwischen Erschließung

und vorderer Baugrenze) sind sie unzulässig.

- 3.2 **Stellplätze, Carports, Garagen und ihre Einfahrten (§ 12 Absatz 6 BauNVO)**  
**Gemeinschaftsanlagen mit Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze/Carports (§ 9 Absatz 1 Nr. 22 BauGB)**
- 3.2.1 Im WA 1 - WA 7 sind offene Stellplätze und Carports auch innerhalb der für Garagen festgesetzten Flächen zulässig.
- 3.2.2 Im WA 1 - WA 7 ist vor zulässigen Garagen zur erschließenden 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 und Garagen 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 (Transformatorstation) dient der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität durch den Versorgungsträger.
6. **Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)**  
Die im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzte Fläche dient auch als Kinderspielwiese mit Spielgerätemöblierung.  
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 festgesetzten 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 (forstwirtschaftlicher 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 öffentlich festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird eine 3 m hohe, bepflanzte Lärmschutzwand mit einer Sockelbreite von 1 m entlang der Grundstücksgrenzen der benachbarten Baugrundstücke errichtet.
- 8.2 Für die zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) III im Erdgeschoss (EG) und IV im Obergeschoss (OG) und Staffelgeschoss (SG) hinter der bepflanzten Lärmschutzwand zur Wendelinusstraße sind die Werte der Tabelle 8 der DIN 4109 für Anforderungen

an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen durch passive Schallschutzmaßnahmen nachzuweisen. Dementsprechend beträgt das erforderliche Schalldämmmaß bei Aufenthaltsräumen von Wohnung

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

9. **Stadtökologische Festsetzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 a) BauGB in Verbindung mit § 1 a) Absatz 3 BauGB)**

9.1 **Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)**

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 1 320 Sträucher der nachfolgenden Pflanzlisten I und II zu pflanzen und während der Anwuchsdauer von 3 Jahren zu pflegen.

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

<b>Pflanzliste I (Bäume)</b>	<b>Pflanzliste II (Sträucher)</b>
Heister, 2 mal verpflanzt, ohne Ballen 150 - 200 cm hoch	verpflanzte Sträucher, ohne Ballen 60 - 100 cm hoch
Feldahorn	Felsenbirne
Bergahorn	Kornelkirsche
Hainbuche	Hartriegel
Esskastanie	Haselnuss
Kornelkirsche	Pfaffenhütchen
2-griffiger Weißdorn	Liguster
Weißdorn	Blaue Heckenkirsche
Apfel	Schlehe
Vogelkirsche	Johannisbeere
Traubenkirsche	Hundsrose
Spätblühende Traubenkirsche	Dibernelle
Birne	Wilde Brombeere
Stieleiche	Schwarzer Holunder
Eberesche	Wolliger Schneeball
Speierling	Gewöhnlicher Schneeball

9.2 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 a) BauGB)**

Innerhalb der auf privaten Baugrundstücken im WA 2 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer pro angefangene 100 m<sup>2</sup> 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 (§ 1 a) (3) BauGB) in Hürth-Alstädten/Burbach

Außerhalb des Bebauungsplangebietes wird eine Fläche von 19 400 m<sup>2</sup> Größe als Ausgleichsfläche im Rahmen eines abzuschließenden Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger verbindlich festgelegt.

Sie umfasst Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Berrenrath, Flur 4, Parzellen Nrn. 3182 und 3183 südlich des Kloster Burbachs im Ortsteil Alstädten/Burbach. Die heutige Ackerfläche wird entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung 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 separate Ortssatzung beschlossen worden, deren baugestalterische und stadtoökologische Festsetzungen zu beachten sind.

10.2 Die gemäß § 51 Landeswassergesetz (LWG) vorgeschriebene Niederschlagswasserversicherung ist gemäß geohydrologischer Fachgutachten vom 27.03.2000, nicht möglich. Das Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen und Gebäudedächern ist über ein abgedecktes Gerinnesystem (maximal 300 mm mal 300 mm lichte Weite) im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen über 3 Einleitungsstellen in den Vorfluter (Straßengraben) entlang der Wendelinusstraße in das nordwestlich gelegene, natürliche Gewässer, den Gotteshülfe-Teich, abzuleiten. Die Ausführungsplanung zur Niederschlagswasserableitung wird Bestandteil des abzuschließenden Erschließungsvertrages. Der abzuschließende Erschließungsvertrag ist vom Erschließungsträger mit der Unteren Wasserbehörde und den Eigentümern der Gewässer abzustimmen. Die erforderlichen Wasserrechtsanträge zwecks Einleitung in das natürliche Gewässer sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen.

10.3 Das gesamte Bebauungsplangebiet liegt im Bereich aufgeschütteter Böden mit stark wechselnder Zusammensetzung des Bodenmaterials. Die Tragfähigkeit des Bodens ist durch gezielte Untersuchungen nachzuweisen. Es sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrunds", der DIN 18196 "Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" und der DIN 18195 "Bauwerksabdichtung" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. Parallel zu den Rammsondierungen der Baugrunduntersuchung müssen mindestens vier Rammkernsondierungen zum Aufschluss der im Zuge von Baumaßnahmen betroffenen Teufenbereiche errichtet werden. Die Bodenansprache dient zur Ermittlung des prozentualen Anteils an Fremdbestandteilen der Bodenmatrix in Form von Aschen, Schlacken, Bauschutt, Kohleresten etc. Ausgewählte Bodenproben sind auf die Parameter des Mindestuntersuchungsprogramms für Böden bei unspezifischen Verdacht der LAGA-Richtlinien "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Teilabschnitt Boden" zu untersuchen. 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 Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

10.5 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.

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

- 10.7 Für die Baugrundstücke des WA 2, deren überbaubare Fläche oder zulässigen Nebenanlagen in einem geringeren Abstand als 35 m vom östlich angrenzenden Waldrand liegen, ist eine Baulasteintragung erforderlich, die einen Schadensersatzverzicht des zukünftigen Grundstückseigentümers bei Schäden regelt, die vom Wald ausgehend entstehen 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 103 (Wendelinusstraße) als Ortsdurchfahrt südlich des Kreisverkehrs stellen.

**Rechtliche Grundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990
- Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der ab 01.06.2000 gültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der derzeit gültigen Fassung