

Textteil zum Bebauungsplan 701a

Für die Ausführung des Bebauungsplanes gelten nachstehende Bestimmungen:

1. Nutzung

Die lt. § 3 Abs 3 und § 4 Abs 3 BauNVO vom 22.6.1962 (BGBl I S. 429) im reinen Wohngebiet zulässigen Ausnahmen sind ausgeschlossen, bis auf das Grundstück im östlichen Planbereich (Einmündung des Erlenweges in die Buchenstraße), welches im Plan mit der Bezeichnung "Kiosk" versehen ist. Hier ist die im WR-Gebiet zulässige Ausnahme hinsichtlich eines Kiosks (Laden für den täglichen Bedarf) möglich. Für die 1- bis 2-geschossige Bebauung südlich des von der Sebastianusstraße abzweigenden Wohnweges sind Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

2. Gebäude

2.1 Sockelhöhen

Die höchst zulässigen Sockelhöhen (Abstand zwischen Höhe Hinterkante Gehweg, gemessen an der jeweiligen Gebäudemitte und Oberkante Erdgeschoßfußboden) betragen bei 1- und 2-geschossiger Bebauung 0,30 m, bei 4- und 8-geschossiger Bebauung max. 1,00 m.

2.2 Traufhöhen

Die höchst zulässigen Traufhöhen (Abstand von der festgelegten Sockelhöhe bis Oberkante sichtbare Traufkante) betragen bei

1-geschossiger Bebauung max.	3,25 m
2-geschossiger Bebauung max.	6,00 m
4-geschossiger Bebauung max.	12,00 m
8-geschossiger Bebauung max.	23,00 m

2.3 Außenwände

Putz oder sonstige bewährte Materialien sind zugelassen. Gebäudegruppen und zusammenhängende Bauten müssen gleiche Gestaltung haben. Bei der Ausführung von Glasbauwänden sind farbige Glasbausteine nicht zugelassen. Vordächer über Hauseingängen, Wind- und Sichtschutzblenden sowie Balkonverkleidungen dürfen nicht aus grellfarbigen Materialien hergestellt werden.

2.4 Dachform

Satteldach bzw. Flachdach gemäß Ausweisung des Bebauungsplanes

2.5 Dachmaterial bei Steildächern

Sämtliche Dächer, mit Ausnahme der Flachdächer, müssen mit dunklen Dachziegeln (gebranntes Material) oder dunklen Dachsteinen (Beton) gedeckt werden. Aneinandergebaute Hausgruppen sind stets einheitlich mit dem gleichen Material zu decken

2.6 Drempel

Nur bei mind. 45° Dachneigung zulässig, bis max. 0,75 m.

## 2.7 Dachaufbauten

Nur bei mind.  $45^{\circ}$  Dachneigung zulässig Abstand von der Giebelkante mind. 1,5 m, max. Höhe über Fenstler Dachhaut 1,10 m.

## 2.8 Dachüberstände

Dachüberstände bis max. 0,50 m.  
Bei den 4- und 8-geschossigen Häusern ist an den Baulinien kein Dachüberstand zulässig.

## 2.9 Schornsteine

Schornsteine müssen am First aus dem Baukörper treten. Ausnahmen sind nur bei besonders gestalteten Kaminen für offenes Feuer zulässig. Schornsteinaufsätze sind nur mit Zustimmung des Bauordnungsamtes der Gemeinde Mürth zulässig.

## 2.10 Doppelbauten und Reihenbauten

Aneinandergereihte Bauten müssen gleiche Gestaltung haben. Es muß sichergestellt sein, daß der Nachbar in gleicher Form anbaut.

## 3. Nebengebäude

Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

## 4. Antennen

Auf dem 8-geschossigen Baukörper ist für die 4- und 8-geschossige Fehabung eine Gemeinschaftsantennenanlage vorzusehen. Bei Gebäuden mit Satteldächern sind Außenantennen unzulässig, hier sind die Antennen auf dem Dachboden unterzubringen.

## 5. Garagen und Stellplätze

Garagen sind massiv auszuführen. Bei Garagengruppen sind die äußeren Wände gleichartig zu gestalten. Die Veranlässe sind außer den Fahrspurten zu begrünen. Kellergaragen als Einzelgaragen sind unzulässig. Die Garagen dürfen höchstens bis 0,50 m unter Geländeoberkante liegen. Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan dafür vorgesehenen Fläche zulässig. Zufahrten dürfen nicht durch Tore oder sonstige Hindernisse, die ein direktes Befahren der Grundstücke von der öffentlichen Verkehrsfläche unmöglich machen, abgeschlossen sein.

Dachform: Flachdach, Dachneigung  $5^{\circ}$  (Altgeradefelung)

## 6. Gemeinschaftsanlagen für Müllbehälter

Für die 4- und 8-geschossige Bebauung sind geeignete Plätze für Großraummüllbehälter anzulegen. Die Plätze sind mit einer Ummauerung zu versehen, max. Höhe 1,60 m.

## 7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig, mit Ausnahme des Kioskgrundstückes.

## 8. Vorgärten

- 8.1 Die im Plan als Grünfläche (Vorgarten) farbig dargestellten Flächen sind außer den Hauszugangswegen und Fahrspuren zu den Garagen mit Rasen einzusäen. Sträucher und Bäume sind zulässig. Hecken bis zu max. 0,50 m Höhe sind ebenfalls zulässig. Mauern und Zäune, gleicher welcher Höhe, sind in der Grünfläche (Vorgarten) unzulässig.
- 8.2 Das für die 4- und 8-geschossige Bebauung vorgesehene Grundstück ist außer den Hauszugangs- und Verbindungswegen sowie der für eine Begrünung nicht geeigneten Teile des nach der Bauordnung herzustellenden Kinderspielplatzes mit Rasen einzusäen. Baum- und Strauchgruppen sind an geeigneter Stelle, insbesondere in Verbindung mit den Plätzen für Müllbehälter, anzupflanzen. Einfriedigungen, Mauern und Zäune, gleich welcher Art, sind unzulässig.
- 8.3 Die Fläche des Kioskgrundstückes ist mit einigen Strauchgruppen oder Blumenkübeln zu gestalten.
- 8.4 Die im Plan dargestellten Sichtflächen (Sichtdreiecke) an den Straßenkreuzungen und -einmündungen sind von Sichthindernissen jeder Art freizuhalten.
9. Einfriedigungen und sonstige Grundstücksabgrenzungen außerhalb der Vorgärten an der Sebastianusstraße und dem Wohnweg

Seitliche Einfriedigungen sind einheitlich als 1,30 m hohe Maschendrahtzäune mit Metallpfosten auszuführen. Rückwärtige und seitliche Einfriedigungen entlang den Wohnwegen sind einheitlich als 1,30 m hohe Holzzäune mit senkrechter Lattung auszuführen.

# Textliche Festsetzungen

## zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes 701 a (Bereich Buchenstraße/Ecke Schallmauerweg) in Hürth-Gleuel vom 25.07.2000

In Ergänzung zur zeichnerischen Darstellung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
  - 1.1 Reines Wohngebiet
    - WR 1, WR 2 (gemäß § 3 BauNVO)

Die gemäß § 3 (3) BauNVO zulässigen Nutzungen werden ausnahmsweise zugelassen.
2. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und ihrer Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. v. m. § 9 (1) Nr. 22 BauGB)**
  - 2.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
    - 2.1.1 Im WR 1 und WR 2 sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
    - 2.1.2 Im WR 1 und WR 2 sind Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, ausnahmsweise zulässig.
  - 2.2 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und ihre Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. § 12 (4) und (6) BauNVO)
    - 2.2.1 Im WR 1 sind offene Stellplätze und Garagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze/Gemeinschaftsgaragen zulässig.  
  
Im WR 2 sind Garagen zur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsgaragen zulässig.  
  
Die jeweilige Ein- und Ausfahrt ist nur an den im Plan gekennzeichneten Stellen zulässig.
    - 2.2.2 Im WR 2 ist eine Tiefgarage im Untergeschoss innerhalb der dafür festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig. Ihre Ein- und Ausfahrt ist nur an der im Plan zeichnerisch dargestellten Stelle zulässig.
3. **Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Elektrizität (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**

Die im WR 2 im Bereich der Gemeinschaftsgaragen festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Elektrizität (Transformatorstation) dient der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität durch den Versorgungsträger.
4. **Stadtökologische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a und § 9 (1 a) i. V. m. § 1 a BauGB)**
  - 4.1.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und § 9 (1 a) i. V. m. § 1 a BauGB und § 86 BauO NW)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung Tiefgarage ist mit Ausnahme der 13 m langen offenen Tiefgaragenzufahrtsrampe, der mit dem Wohngebäude überbaubaren Fläche (innerhalb der Baugrenzen), des Hauszugangs, der im BPL festgesetzten Nebenanlage mit Zweckbestimmung Gemeinschaftsgaragen einschließlich ihrer Zufahrt sowie der im BPL festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität gemäß FLL-Dachbegrünungsrichtlinien mit einem mindestens 50 cm hohem Schichtaufbau von Dachbegrünungen für eine einfache Intensivbegrünung mit Gräsern, Stauden und Gehölzen zu überdecken und gemäß FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (einfache Intensivbegrünung) zu bepflanzen.

- 4.1.2 Die Flachdächer der Garagen im Bereich der im BPL festgesetzten Nebenanlagen mit Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen sind mit einem Schichtaufbau von mindestens 10 cm gemäß FLL-Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu überdecken und als extensive Dachbegrünung mit Moos-Sedon-Gras-Kraut gemäß FLL-Richtlinien zu begrünen.
- 4.1.3 Begrünung der Zufahrten sowie der offenen Stellplätze: Die bauordnungsrechtlich erforderliche Feuerwehrzufahrt im WR 1, sowie die Zufahrt zur Nebenanlage Gemeinschaftsstellplätze/Gemeinschaftsgaragen des WR 1 sind ebenso wie die offenen Stellplätze innerhalb des WR 1 zu mindestens 20 % zu begrünen (Fugenvegetation durch Rasengitter, Kammerstein oder breittufig gepflasterter Natur- oder Betonstein) oder unversiegelt zu belassen (wassergebundene Decke).
- 4.2 Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b und § 9 (1 a) i. V. m. § 1a BauGB)
- 4.2.1 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind an den im BPL gekennzeichneten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen 14 Akazien (*Robinia pseudoacacia*), 3 x verplanzter Hochstamm mit Ballen mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in einer Höhe von 1,20 m über dem Boden, zu pflanzen.
- 4.2.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksbereiche sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Eine Nutzung als Abstell- und Lagerfläche ist unzulässig. Einfriedungen sind nur als geschnittene Buchen- oder Hainbuchenhecken bis zu einer Schnitthöhe von 1,60 m zulässig.
5. **Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NW)**
- 5.1 Die äußere Form baulicher Anlagen (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NW)
- 5.1.1 Dachform, Dachneigung
- Im WR 1 und WR 2 ist sowohl innerhalb der überbaubaren Fläche als auch auf den Garagendächern ausschließlich das Flachdach zulässig.
- Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 5 °.
- 5.1.2 Dachaufbauten
- Im WR 2 sind mit Ausnahme von Solarenergieanlagen und einer Parabolanlage von max. 1,5 m Durchmesser Dachaufbauten jeglicher Art unzulässig.
- 5.2 Außenwand- und Dachmaterialien
- Verblendungen der Gebäudefassaden und Garagen mit Steinimitationen aus Kunststoff, Metallblechen sowie Dachpappen sind unzulässig.
- Dacheindeckungen aus Metallblechen, Wellblechen und Dachpappen sind unzulässig.
- 5.3 Gestaltung von Standplätzen für bewegliche Abfallbehälter
- Standplätze für Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind nicht einsehbar dreiseitig mit Kletter- und Rankpflanzen einzugrünen.
6. **Hinweise:**
- 6.1 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.
- 6.2 Gemäß § 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde das Stadtplanungsamt Hürth als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

- 6.3.1 Der gesamte Bereich der 1. Bebauungsplan-Teiländerung ist gemäß § 9 (5) BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden ist wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials durch gezielte Untersuchung die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen. Die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" und die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalens sind zu beachten.
- 6.3.2 Die im Süden des Geltungsbereiches zusätzlich verlaufende Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB begrenzt einen 10 m breiten Bereich nördlich der am Plangebietssüdrand verlaufenden ehemaligen Abbaukante. Die Abbaukante selbst darf in der Gründungsebene nicht überbaut werden. Die baulichen Anlagen sind hier so zu errichten, dass sie entweder vollständig im gewachsenen oder vollständig im aufgeschütteten Boden gegründet sind.

Im gemäß § 9 (5) BauGB zusätzlich gekennzeichneten Bereich im Süden des Plangebiets (oben genannter 10 m Abstandsbereich zur ehemaligen Abbaukante) ist vor Baubeginn nachzuweisen, dass die vorgenannten Gründungsaufgaben eingehalten werden.

**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) vom 09.11.1999
  - Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- in der derzeit gültigen Fassung