STADT HÜRTH

Jakob - Eßer - Platz , Hürth - Gleuel

M = 1 : 250

BEBAUUNGSPLAN NR.

706 a

Ausfertigung

KARTENGRUNDLAGE

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

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- MI1 Mischgebiet 1
- MI2 Mischgebiet 2
- 1,2 Geschoßflächenzahl (als Höchstmaß)
- 0,6 Grundflächenzahl
- TH Höchstmass der Traufhöhe über NN
- OK Höchstmass der Oberkante FD über NN
- I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- II–III Zahl der Vollgeschosse (als Mindest- u. Höchstmaß)
- (III) Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

BAUWEISE, - LINIEN, - GRENZEN

- g Geschlossene Bauweise
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN , GRÜNFLÄCHEN U. SONSTIGE FLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F/R Zweckbestimmung: Fuss-/ Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- P öffentliche Stellplätze
- W Flächen für Wertstoff-Container
- Einfahrt TGA
- Ö öffentliche Grünflächen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung v. Flächen f. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen u. Gemeinschaftsanlagen
- Zweckbestimmung: GA Garagen, TGA Tiefgarage
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (G F L)
- 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
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bäume erhalten
- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äussere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherheitsmassnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. §86 BAUORDNUNG NW

Dachformen:
- FD Flachdach
- SD Satteldach
- 35-40° Mindest- und Höchstmass der Dachneigung in Grad
- Firstrichtung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

des Bebauungsplans 706 a, „Jakob-Eßer-Platz", in Hürth – Gleuel, vom 20.12.2000

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellungen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

1. Mischgebiet – MI (gemäß § 6 BauNVO)

   Die gemäß § 6 (2) BauNVO zulässigen sowie die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

2. Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 (2) Nr. 1 und 3 BauNVO)

   Eine Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 (1) BauNVO ist im Bereich des Mischgebietes 1 (MI 1) gemäß § 17 (2) Nr. 1 und 3 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 und einer maximalen Geschossflächenzahl von 2,0 zulässig.

3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

   Die festgesetzten Traufhöhen stellen Höchstmaße bezogen auf die Höhe über „Normal Null" (NN) dar. Die Traufhöhe ist derjenige Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut.

4. Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

   Gemäß § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebietes 2 (MI 2) nur zulässig sind, wenn der umbaute Raum eine Größe von 30 m³ sowie die Grundfläche eine Größe von 15 m² nicht überschreitet (z.B. sogenannten Gartenhäuschen). Im Bereich des Mischgebietes 1 (MI 1) werden Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO generell ausgeschlossen.

5. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

   Gemäß § 12 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die Errichtung von Garagen im Mischgebiet 2 (MI 2) nur innerhalb der mit „GA" festgesetzten Flächen zulässig ist. In den dafür vorgesehenen Flächen sind auch Carports oder offene Stellplätze zulässig. Die Errichtung von unterirdischen Stellplätzen (Tiefgaragen) ist nur innerhalb der mit „TGA" festgesetzten Fläche zulässig.

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

   Im Bereich der in der Planzeichnung strichliert dargestellten Anlieferungsstraße (siehe Planzeichnung: textliche Festsetzung „ PARKEN UND ANLIEFERUNG") sind insgesamt mindestens 35 öffentliche Stellplätze zu errichten. Gleichzeitig ist in diesem Bereich ein ausreichend dimensionierter Standort für die heute vorhandenen Wertstoffcontainer bereitzuhalten.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

   Die innerhalb des Plangebietes verlaufenden Versorgungsleitungen für Versorgungsträger sind durch Leitungsrechte zugunsten der Träger RWE, Stadt Hürth und Stadtwerke Hürth belastet. Die dort verlaufenden Versorgungsleitungen sind entsprechend der Vorgaben der jeweiligen Trägers in die Hoch- und Tiefbauplanung zu integrieren. Eine sachgerechte Wartung und Zugänglichkeit der Leitungen ist sicherzustellen.

   Der innerhalb des Plangebietes vorgesehene Anlieferungsbereich (nördlich der geplanten Bebauung) wird durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

Die innerhalb des Plangebietes entstehende Gebäudevorfläche (südwestlich der geplanten Bebauung) wird durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet. Das dort festgesetzte Gehrecht wird dahingehend definiert, dass alle öffentlichen Aktivitäten und Veranstaltungen, wie Kirmes, Wochenmarkt etc., einschließlich der dazu notwendigen Überfahrung des Platzes ausdrücklich zugelassen werden. Die Fläche ist entsprechend der angrenzenden öffentlichen Platzfläche (siehe textliche Festsetzung im Plan „FUSSGÄNGERBEREICH") zu gestalten.

8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

   Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung mit ○○○○○○○ gesetzte Fläche mit Bäumen und Heistern zu bepflanzen ist.

8.1 Entlang der westlichen Grundstücksfläche ist auf einer Länge von 68 m eine Hainbuchenhecke – Carpinus betulus. Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 150 – 175 zweireihig im Verband mit 5 Stück/ m anzupflanzen.

8.2 Im Norden der Hecke ist ein Einzelbaum, Spitzahorn – Acer platanoides „Emerald Queen", Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 18 – 20 cm Stammumfang zu bepflanzen.

8.3 Das Flachdach über dem eingeschossigen Gebäudeteil des Mischgebietes 1 (MI 1) ist gemäß FLL Richtlinien „für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünung" anzulegen.

8.4 Die innerhalb der Planzeichnung mit der textlichen Festsetzung „FUSSGÄNGERBEREICH" vorgesehene Fläche ist durch mindestens 3 Einzelbäume, Scharlachkastanie – Aesculus carnea „Briotii". Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 18 – 20 cm Stammumfang zu bepflanzen

8.5 Im Bereich der in der Planzeichnung strichliert dargestellten Anlieferungsstraße (siehe textliche Festsetzung „PARKEN UND ANLIEFERUNG" ist alle 5 Stellplätze ein Einzelbaum, Spitzahorn – Acer platanoides „Emerald Queen". Pflanzqualität: Hochstamm 2 x verpflanzt, 18 – 20 cm Stammumfang zu pflanzen.

8.6 Gem. § 9 (1) Nr. 25 a werden für alle plangebietsinternen und -externen Pflanzungen, um das Wachstum zu sichern, Pflegemaßnahmen festgesetzt. Die Einzelheiten dazu werden im noch abzuschließenden Erschließungsvertrag verbindlich geregelt.

8.7 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b wird festgesetzt, dass innerhalb der in der Planzeichnung mit •••••• festgesetzten Flächen der bestehende Pflanzenwuchs dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen ist. Dieser ist während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Die in der Planzeichnung mit • gekennzeichneten Baumstandorte sind gleichermaßen zu behandeln .

9. Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

9.1 Gemäß § 9 (1a) BauGB wird festgesetzt, dass die landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahme im Sinne des § 1a (3) BauGB auf einem Grundstück der Stadt Hürth durchzuführen ist.

Anpflanzung von 25 Stück Winterlinden – Tilia cordata entlang des Fuß- / Radweges östlich des Minnepfades im Süden von Gleuel
Baumabstand: 15 m,
Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, 18 – 20 cm Stammumfang.

9.2 Gemäß § 9 (1a) BauGB wird festgesetzt, dass die landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahme im Sinne von § 1a (3) BauGB auf einem Grundstück der Stadt Anpflanzung von 25 Stück Obstbäumen, robuste Sorten der Landschaft auf zwei Pferdekoppeln (ehemalige Obstbaumwiesen) nordwestlich der Sport- und Tennisplätze im Süden von Gleuel

Sortenauswahl:
Roter Boskoop, Rheinischer Bohnapfel, Weißer Klarapfel, Goldparmäne, Baumabstand: 10 m, Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, 12 – 14 cm Stammumfang.

9.3 Gemäß § 9 (1a) BauGB wird festgesetzt, dass die landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahme im Sinne des § 1a (3) BauGB auf einem Grundstück der Stadt Hürth durchzuführen ist.

Anpflanzung von 11 Stück Obstbäumen, robuste Sorten der Landschaft, nördlich entlang des Fuß- /Radweges im Bereich der Correns Mühle in Hürth - Gleuel
Sortenauswahl:
Roter Boskoop, Rheinischer Bohnapfel, Weißer Klarapfel, Goldparmäne, Baumabstand: 10 m, Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, 12 – 14 cm Stammumfang.

10. Kennzeichnung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aufgrund von humosem Bodenmaterial gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB bei der Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein – Westfalen sind entsprechend zu beachten.

11. Hinweise

11.1 Die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen (siehe Nr. 9 „Ausgleichsmaßnahmen") dienen der Umsetzung des landespflegerischen Fachbeitrages, der orientiert an und in zusätzlicher Ergänzung der Festsetzungen des Landschaftsplans Nr 8 („Rheinterrassen") erarbeitet wurde. Alle damit verbunden en Kosten fallen zu Lasten des Vorhabenträgers. Die vertragliche Fixierung dessen erfolgt über den noch abzuschließenden Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB.

11.2 Die gemäß § 51a Landeswassergesetz geforderte Versickerung der auf dem Baugrundstück anfallenden Oberflächenwässer kommt nicht zur Anwendung.

11.3 Der Beginn der Schachtungsarbeiten ist dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, vorher schriftlich anzuzeigen , um dem Amt eine Überwachung der Erdarbeiten zu ermöglichen. Gemäß § 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde das Stadtplanungsamt Hürth als Untere Denkmalschutzbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang müssen abgewartet werden.

REGHTLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl.I, S. 2141)
- Baunutzungsordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl., I S. 132)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 25.06.1995)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)
- Landschaftsplan Nr. 8 „Rheinterrassen" des Erftkreises
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) alle in der derzeitig gültigen Form

PLANGRUNDLAGE

Die vorl. Plangrundlage ist eine Ablichtung/ Vergrößerung der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden in Jahre 1954 durch Urauf nahme/ vereinfachte Neukartierung. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergänzung von Ergänzungsvermessungen (z.B. Gebäude). Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.
Topogr. Aufnahme 1994

Vermessungsbüro Rottländer
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

ppa.

ÖbVI

KATASTERNACHWEIS

Die Darstellung stimmt mit dem amtl. Katasternachweis überein.

Hürth, den 01.10.1999
Dipl. Ing. U. Ludemann

gez. U. Ludemann

Stvr zA.

GEOM. FESTLEGUNG

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Hürth, den 15.10.2003
Der Bürgermeister
In Auftrage

gez. Bauer

~~Stadtbauderektor~~

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Planungsausschuß der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 07.09.1999 die Aufstellung dieses Planes gem. §2(1) des Baugesetzbuches beschlossen.

Hürth, den 15.10.2003
Der Bürgermeister gez. Boecker

ENTWURFSBEARBEITUNG

Dieser Plan entspricht Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch § 9 (1) ZiFF. 1,2,4,11,14,15,21,25a) ub) sowie § 9 (1a),(2),(3),(5),(7) u.(8)
Hürth, den 15.10.2003

Der Bürgermeister
In Auftrage
gez. Bauer

~~Stadtbauderektor~~

ÖFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Der Planungsausschuß der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 22.02.2000 d. Öffenlegung gemäß § §§ (2) Baugesetzbuch beschlossen.
Hürth, den 15.10.2003

Der Bürgermeister gez. Boecker

ÖFFENLEGUNG

Dieser Plan hat entsprechend d. Öffenlegungsbeschluß des Planungsausschusses der Stadt Hürth - in der Zeit von 27.03.2000 bis einschl. 02.05.2000 öffentlich ausgelegen.

Hürth, den 2.05.2000
Der Bürgermeister
In Vertretung gez. Boden

Technischer Beigeordneter

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches von Rat der Stadt Hürth am 6.02.2001 als Satzung beschlossen worden.

Hürth, den 15.10.2003
Der Bürgermeister gez. Boecker

BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch ist am 18.08.2003 erfolgt.

Hürth, den 15.10.2003
Der Bürgermeister gez. Boecker

HINWEISE

- Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen u. der Grünflächen strichliert dargestellten Einzelheiten sind unverbindlich.
- Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung sowie ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Bearbeitet:

PLANUNGSGRUPPE HOMEY + ARCHITEKTEN BDA
FRIEDENSTR. 12
50259 PULHEIM
TEL. 02234/81199
FAX 02234/82264