

Gemarkung : Gluel

Flur : 17

KARTENGRUNDLAGE

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

" Ernst-Reuter-Straße "

Ausfertigung

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

MI I Mischgebiete	0,8	Grundflächenzahl	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (max.)
Zahl der Vollgeschosse	2,4	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	FH Firsthöhe
I als Höchstmaß		Firstrichtung / Stellung baulicher Anlagen	OK 86,30 NHN Höhe der Oberkante baulicher Anlagen Normal-Höhen-Null
III zwingend			

BAUWEISE, - LINIEN, - GRENZEN

Baugrenzen	o Offene Bauweise	△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	g Geschlossene Bauweise	

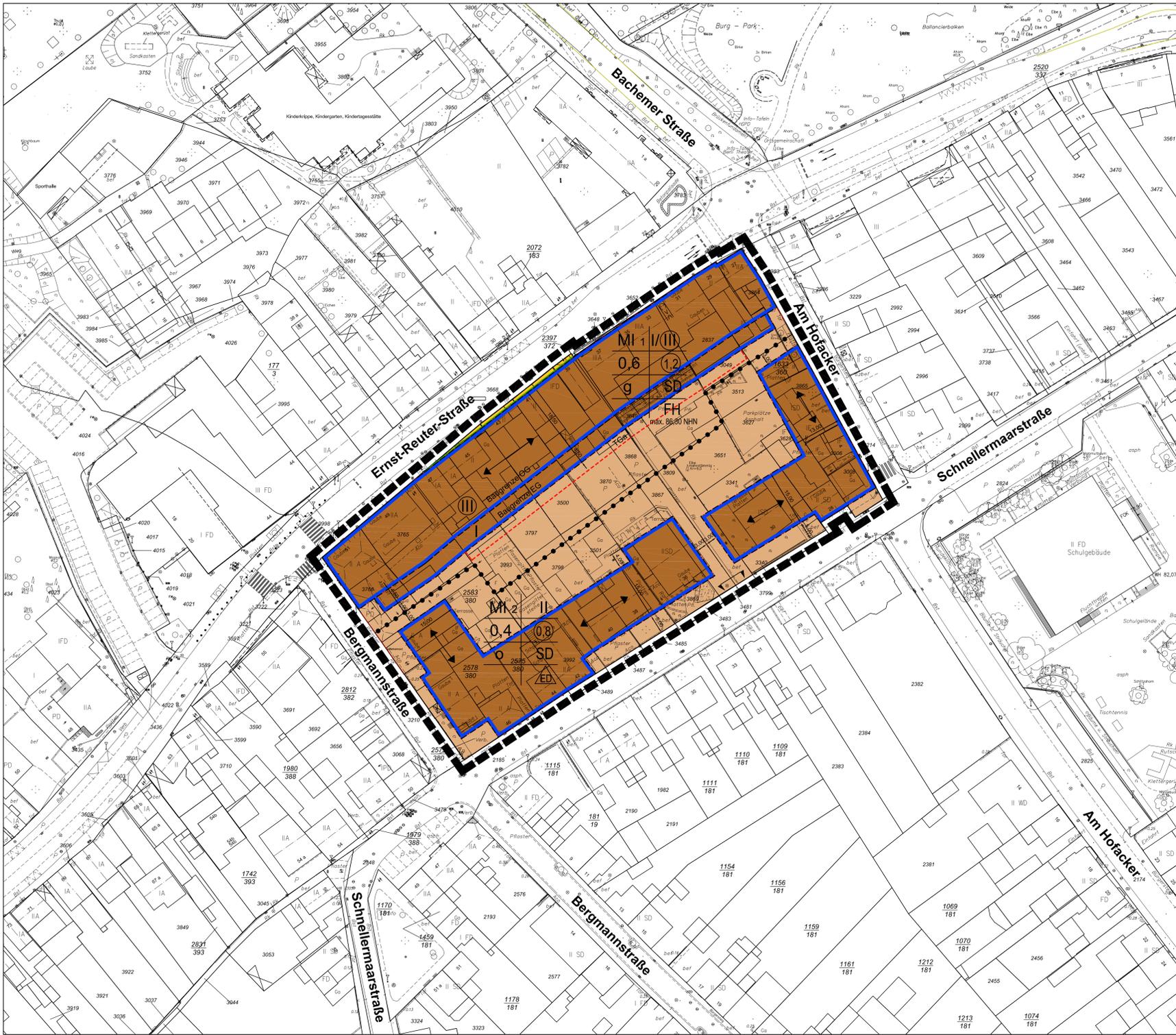
VERKEHRSFLÄCHEN, GRÜNFLÄCHEN UND SONSTIGE FLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie	Einfahrtbereich

SONSTIGE PLANZEICHEN

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	Anforderungen an die Gestaltung
TGa Tiefgarage	5,00 Bemaßung	SD Satteldach
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes		

<p>PLANGRUNDLAGE</p> <p>Die Plangrundlage basiert auf einem Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem vom April 2015. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Feb. 2015. Ergänzungsmessungen (z. B. Gebäude). Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.</p> <p>Hürth, 05.05.2015 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. U. Ludemann Dipl.-Ing. Ludemann Vermessungsämter</p>	<p>BESCHLUSS FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT</p> <p>Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 02.07.2014 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen.</p> <p>Hürth, 05.05.2015 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. Walther Boecker Walther Boecker</p> <p>Öffentlichkeitsbeteiligung / Behördenbeteiligung</p> <p>Der Vorentwurf hat entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Planung und Umwelt der Stadt Hürth in der Zeit vom 16.09.2014 bis einschließlich 17.10.2014 zur öffentlichen Unterrichtung ausliegen. Die Bürgeranhörung fand am 23.09.2014 statt.</p> <p>Hürth, 05.05.2015 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. Siry Dipl.-Ing. Siry Lfd. Stadtbauinspektor</p>	<p>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</p> <p>Der Entwurf vom 29.04.2015 hat entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hürth am 17.11.2015 als Sitzung beschlossen worden.</p> <p>Hürth, 04.08.2015 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. Siry Dipl.-Ing. Siry Lfd. Stadtbauinspektor</p>
<p>KATASTERNACHWEIS</p> <p>Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.</p> <p>Hürth, 05.05.2015 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. U. Ludemann Dipl.-Ing. Ludemann Vermessungsämter</p>	<p>SATZUNGSBESCHLUSS</p> <p>Der BPL vom 01.09.2015 ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Hürth am 17.11.2015 als Sitzung beschlossen worden.</p> <p>Der Begründung zum BPL vom 01.09.2015 ist zugestimmt worden.</p> <p>Hürth, 23.11.2015 Der Bürgermeister gez. Dirk Breuer</p>	<p>BEKANNTMACHUNG</p> <p>Die Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Bereithaltung gemäß § 10 (3) BauGB ist am 29.12.2015 erfolgt. Damit tritt der Bebauungsplan am 30.12.2015 in Kraft.</p> <p>Hürth, 12.01.2016 Der Bürgermeister gez. Dirk Breuer</p> <p>Bearbeitet: Hennig Gezeichnet: Stegemann</p>
<p>GEOMETRISCHE FESTLEGUNG</p> <p>Es wird beschließt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</p> <p>Hürth, 05.05.2015 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. Siry Dipl.-Ing. Siry Lfd. Stadtbauinspektor</p>	<p>ENTWURFSBEARBEITUNG</p> <p>Der Entwurf vom 29.04.2015 enthält Festsetzungen gemäß § 9 (1) Ziffern Nr. 1, 2, 4, 11, 22 und § 9 (3) und (4) BauGB. Die Begründung des Entwurfs datiert vom 29.04.2015.</p> <p>Hürth, 05.05.2015 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. Siry Dipl.-Ing. Siry Lfd. Stadtbauinspektor</p>	<p>BESCHLUSS ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</p> <p>Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 10.12.2013 die Aufstellung dieses Planes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.</p> <p>Hürth, 05.05.2015 Der Bürgermeister gez. Walther Boecker Walther Boecker</p>
<p>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</p> <p>Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 10.12.2013 die Aufstellung dieses Planes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.</p> <p>Hürth, 05.05.2015 Der Bürgermeister gez. Walther Boecker Walther Boecker</p>	<p>BESCHLUSS ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</p> <p>Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 09.06.2015 die öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 (2) Nr. 1 mit § 4(2) BauGB beschlossen.</p> <p>Hürth, 16.06.2015 Der Bürgermeister gez. Walther Boecker Walther Boecker</p>	<p>Der Aufstellung liegen folgende Gesetzesfassungen zugrunde:</p> <ul style="list-style-type: none"> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 3414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) Bauabzugsverordnung (BauAV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) Planzielenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1559) Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GVBl. 2000, S. 256)



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan (BPL) 709 „Ernst-Reuter-Straße/Schnellermaarstraße“ in Hürth-Gluel vom 01.09.2015

In Ergänzung zu der zeichnerischen Darstellung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- Mischgebiet MI 1 und MI 2 (gemäß § 6 Bau NVO)**
Gemäß § 1 (5) Bau NVO sind innerhalb der Mischgebiete die nachfolgenden gemäß § 6 (2) Bau NVO allgemein zulässigen Nutzungen:
- Nr. 6 – Gartenbaubetriebe
- Nr. 7 – Tankstellen
und
- Nr. 8 – Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 Bau NVO die gemäß § 8 (3) Bau NVO ausnahmsweise zugelassen werden können nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 - Im festgesetzten Mischgebiet MI 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 19 (4) Nr. 3 Bau NVO überschritten werden.
 - Gemäß § 21 a (5) Bau NVO kann die zulässige Geschosshöhe in MI 1 um die Fläche notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden (Tiefgarage) bis zu einer GFZ von 1,6 erhöht werden.
 - Im MI 2 wird abweichend von der zulässigen Obergrenze eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschosshöhe (GFZ) von 1,2 in Mischgebieten eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt.
- Anzahl Vollgeschosse (gemäß § 16 (2) Nr. 3 Bau NVO)**
Im MI 1 wird die Anzahl von drei Vollgeschossen als zwingend festgesetzt, im MI 2 wird die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal zwei festgesetzt.
- Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4 Bau NVO) (im MI 1)**
Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels (NHN) gemäß § 18 (1) Bau NVO. Oberer Bezugspunkt ist die im MI 1 festgesetzte maximale Firsthöhe (FH) über NHN als Oberkante der Dachhaut.

2.0 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2, § 22 Bau NVO)

- Im MI 1 wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, Abweichungen von der geschlossenen Bauweise können gemäß Bau NVO bei vorhandener Bebauung zugelassen werden.
- Im MI 2 wird die offene Bauweise festgesetzt in Form von nur zulässigen Einzel- oder Doppelhäusern.

2.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Bau NVO)

- Gemäß § 23 (1) Bau NVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im MI 1 und MI 2 durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Gemäß § 23 (3) Bau NVO kann eine Überschreitung der Baugrenzen um 1,0 m ausnahmsweise zugelassen werden.

2.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Entsprechend der zeichnerischen Darstellung (Firstrichtung) wird eine traufständige Stellung der baulichen Anlage zur erschließungsfähigen Verkehrsfläche festgesetzt.

3.0 Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

- Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB wird festgesetzt, dass im MI 1 und MI 2 Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Flächen, innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (hier TGA = Tiefgarage) zulässig sind.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

4.1 Dachform

- Im MI 1 und MI 2 sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

5. Hinweise

5.1 Bodenkamschutz

- Gemäß § 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder -befunde die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren.

- Der Bereich des BPL liegt in einem Bombenabwurfgebiet, eine Garantie zur Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Eine Detektion auf Kampfmittel wird empfohlen. Bei Auffinden von Kampfmitteln sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

- Die gemäß § 51 Landeswassergesetz (LWG) vorgeschriebenen Niederschlagswasserversickerung auf den Baugrundstücken ist aufgrund des hier vorhandenen hohen Versickerungsgrades nicht möglich. Nahegelegene natürliche Oberflächengewässer zur Ableitung des Regenwassers sind nicht vorhanden.

6.0 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 in der Fassung vom 11.06.2013
- Bauabzugsverordnung (BauAV) vom 23.01.1990 in der Fassung vom 11.06.2013
- Planzielenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990
- Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000

vorgenannte Vorschriften und Gesetze gelten jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung



Maßstab 1:500