

# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan 804 "Zur Gotteshilfe"  
in Hürth-Alstädten/Burbach vom 06.04.2000

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 (gemäß § 4 BauNVO)

Die gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.
  - 1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)
    - 1.2.1 Gemäß § 21 a) Absatz 4 Nr. 3 BauNVO bleiben Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen innerhalb der überbaubaren Fläche oberhalb der Geländeoberfläche ausnahmsweise bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.
    - 1.2.2 Gemäß § 23 Absatz 3 BauNVO dürfen Gebäude ausnahmsweise die Baugrenze auf der rückwärtigen Gartenseite bis maximal 1,00 m auf 50 % der Trauflänge überschreiten.
    - 1.2.3 Die Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 wird über die im Plan zeichnerisch dargestellte Firstrichtung festgesetzt: Im WA 1 traufständig zur Hermülheimer Straße, im WA 2 und WA 3 traufständig zum geplanten Erschließungsstich.
2. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen und ihre Einfahrten (§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB)**
  - 2.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
    - 2.1.1 Im WA 1 sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Absatz 1 BauNVO nicht zulässig.  
  
Im WA 2 und WA 3 sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Absatz 1 BauNVO ausnahmsweise im Hausgarten zulässig, im Vorgarten unzulässig. Geräteräume - Schuppen und Gartenhäuser - sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> und maximal 20 m<sup>2</sup> umbauten Raum.  
  
In Verbindung mit einer Garage oder Carport dürfen diese Nebenanlagen eine Grundfläche von 3 x 3 m und eine Höhe, wie die anzubauende Garage/Carport, nicht überschreiten.
    - 2.1.2 Im WA 1, WA 2 und WA 3 sind Nebenanlagen nach § 14 Absatz 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, ausnahmsweise zulässig.
  - 2.2 Stellplätze, Carports, Garagen und ihre Einfahrten (§ 12 Absatz 6 BauNVO in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB)
    - 2.2.1 Carports oder offene Stellplätze sind im WA 1 nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Carports oder Stellplätze zulässig. Carports und Garagen sind im WA 2 und WA 3 nur innerhalb der für Garagen festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
    - 2.2.2 Im WA 2 und WA 3 ist vor Carports und Garagen zur erschließenden Verkehrsfläche im Bereich der Einfahrt als Stauraum ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.
3. **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)**
  - 3.1 Der Müllbehältersammelplatz im WA 1 dient nur der temporären Nutzung zum Abstellen der Haushaltsmüllbehälter des WA 1, WA 2 und WA 3 zwecks Abholung durch das Entsorgungsunternehmen.

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

Im WA 2 und WA 3 dürfen in Wohngebäuden nicht mehr als 2 Wohnungen errichtet werden.

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

5.1 **Zuordnung privater Grünflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 in Verbindung mit § 9 Absatz 1 a) BauGB)**

Im WA 1 werden die als private Grünflächen festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB) nördlich der Erschließungsstraße sowie die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB) westlich der Carport-Stellenplatznebenanlage innerhalb der heute bestehenden und zukünftig beizubehaltenden Grundstücksgrenze dem WA 1 zugeordnet.

Im WA 2 und WA 3 werden die als private Grünflächen festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB) nördlich der Erschließungsstraße innerhalb der heute bestehenden und zukünftig beizubehaltenden bzw. vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen jeweils den gegenüberliegenden Baugrundstücken des WA 2 und WA 3 zugeordnet.

5.2 **Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 in Verbindung mit § 1 a) Absatz 3 BauGB)**

Innerhalb der zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten privaten Grünflächen nördlich des Erschließungsstichs ist eine naturnahe Gehölzpflanzung mit Sträuchern und einzelnen mittelkronigen Bäumen gemäß der nachfolgenden Pflanzliste I anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,0 x 1,0 m zu pflanzen, je angefangene 30 m<sup>2</sup> ist ein Baum zu pflanzen.

5.2.1 **Pflanzliste I**

- Bäume (Stammumfang mindestens 14/16 cm, gemessen 1,0 m über Geländeoberfläche):  
Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Stieleiche, Eberesche, Traubenkirsche
- Sträucher (60/100 cm)  
Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Schlehe, Faulbaum, Hundshose, Saalweide, wolliger Schneeball

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

Innerhalb der im WA 1 festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist entlang der Grenze zum WA 2 und zum südlichen Nachbargrundstück die in der nachfolgenden Pflanzliste II vorgesehene Bepflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

5.3.1 **Pflanzliste II**

Geschnittene Hecke (mindestens 80/100 cm mit 5 Pflanzen je laufenden m; Schnitthöhe 1,80 m):  
Hainbuche (Carpinus Betulus) oder Buche (Fagus Sylvatica)

1 Hochstammbaum (Stammumfang mindestens 18/20 cm, gemessen 1,0 m über Geländeoberfläche im südöstlichen Eckbereich)  
Feldahorn, Sandbirke, Hainbuche, Trompetenbaum, Katurabaum (200/250), Baumhasel, Walnuss, vielblütiger Apfel (200/250), Birne, Vogelkirsche, Stieleiche, Eberesche

5.4 **Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind - außer Garagenzufahrten, Hauszugängen, Terrassen und ähnliches - gärtnerisch zu gestalten und je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger oder ein Obstbaum gemäß der Pflanzliste II fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen.

Die rückwärtigen Hausgärten der einzelnen Baugrundstücke sind durch geschnittene Hainbuchen- oder Buchenhecken bis zu einer Schnitthöhe von 1,80 m einzufrieden. Innerhalb der Hecken sind Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

5.5 Begrünung der Garagen, Carports und Stellplätze sowie deren Zufahrten

Garagen- und Carportdächer sind mit mindestens 10 cm kulturfähigem Substrat zu decken und extensiv zu begrünen.

Auf den privaten Grundstücken sind offene Kraftfahrzeugstellplatzflächen sowie Zufahrten zu Carports und Garagen mindestens 20 % zu begrünen (Fugenvegetation durch Rasengitter, Kammerstein oder breitfugig gepflasterten Natur- oder Betonsteinen) oder unversiegelt zu belassen (wassergebundene Decke).

6. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW)

6.1 Die äußere Form baulicher Anlagen (§ 86 Absatz 1 Nr. 1 BauO NW)

6.1.1 Dachform, Dachneigung

Als Dachform ist das gleich geneigte Satteldach zulässig.

Die zulässigen Dachneigungen betragen 35 bis 45 °.

Traufseitig eingeschobene Zwerchgiebel sind bis zu einer maximalen Breite von 30 % der Traufänge zulässig.

Die zulässige Dachneigung der extensiv zu begrünenden Garagen- und Carportdächer beträgt maximal 5 °.

Auf zulässigen Nebenanlagen (wie Geräteschuppen oder Gartenpavillons) sind Flachdächer oder geneigte Dächer bis maximal 25 ° Dachneigung zulässig.

6.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten (Gauben etc.) und Dacheinschnitte sind bis zu einer maximalen Länge von 50 % der Traufänge zulässig, sind nur in horizontaler Ebene und nicht übereinander zulässig und dürfen nicht in das obere Viertel der Dachhöhe reichen.

6.1.3 Trauf- und Sockelhöhen

Im WA 1 beträgt die maximale Traufhöhe 6,50 m, die maximale Sockelhöhe 0,5 m.

Im WA 2 und WA 3 beträgt die maximale Traufhöhe 3,50 m, die maximale Sockelhöhe 0,5 m.

Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (hier: Sockelhöhe und Traufhöhe) ist die geplante Höhe der Oberfläche der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der traufseitigen Straßenfront (im WA 2 und WA 3) bzw. der giebelständigen Straßenfront des Gebäudes (im WA 1) zum nächstgelegenen Punkt der Verkehrsfläche. Unter Traufhöhe (TH) ist die Höhe des Schnittpunktes der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zum Bezugspunkt zu verstehen.

Unter Sockelhöhe (SH) ist die Höhendifferenz zwischen dem Bezugspunkt und der Fußbodenoberkante (FOK) des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) zu verstehen. Bei Niveauunterschieden der FOK gilt der Mittelwert.

Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Traufhöhe darf höchstens über 1/4 der Traufseitenlänge des Gebäudes überschritten werden.

Drempel sind so zu bemessen, dass die zulässigen Traufhöhen nicht überschritten werden.

6.1.4 Außenwand und Dachmaterialien

Verblendungen der Gebäudefassaden, Garagen und zulässigen Nebenanlagen mit Steinimitationen aus Kunststoff, Metallblechen sowie Dachpappen sind unzulässig.

Dacheindeckungen bei geneigten Dächern aus Metallblechen, Wellblechen, Dachpappen sind unzulässig.

**6.2 Gestaltung von Standplätzen für bewegliche Abfallbehälter**

Standplätze für Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind am öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar, dreiseitig mit Kletter- und Rankpflanzen einzugrünen.

**6.3 Vorgärten und Einfriedungen**

Die Vorgartenbereiche (die nicht überbaubaren Grundstücksbereiche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und nächstgelegener Baugrenze) sind mit Ausnahme der zulässigen Garagenzufahrten und Hauszugänge gärtnerisch zu gestalten. Eine Nutzung als Abstell- und Lagerfläche ist unzulässig. Einfriedungen der Vorgartenbereiche sind nur als Hecken oder dauerhaft begrünte Umzäunungen bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig. Unzulässig sind insbesondere gemauerte Einfriedungen.

**7. Hinweise**

7.1 Die gemäß § 51 Landeswassergesetz (LWG) vorgeschriebene Regenwasserversickerung ist gemäß geohydrologischem Gutachten vom 18.04.2000 aufgrund nicht ausreichender Durchlässigkeit bis in 3,00 m Tiefe nicht möglich, ein nahes natürliches Gewässer zur Einleitung des Regenwassers ist nicht vorhanden.

7.2 Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmittel während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder den Kampfmittleräumdienst zu verständigen.

7.3 Gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu informieren.

**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 07.03.1995
- Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995
- Landschaftsplan 8 "Rheinterrassen" in der derzeit gültigen Fassung