

Textliche Festsetzungen

des Bebauungsplanes (BPL) 805
"Am Stotzheimer Bach"
in Hürth-Alstädten/Burbach

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

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 7 (gemäß § 4 BauNVO)

1.1.1 Im WA 1 und WA 7 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.1.2 Im WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 (1 bis 3) BauNVO)

2.1 Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind Ausnahmen (Überschreitungen) der im BPL festgesetzten Baugrenzen nur zulässig, wenn

- sie nicht mehr als 1,0 m betragen und
- wenn es sich um untergeordnete Bauteile wie Wintergärten, Erker oder Balkone handelt.

3. Mindestmaß der Baugrundstücksbreite (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3.1 Im WA 2 wird das Mindestmaß der Baugrundstücksbreite auf 7,0 m festgesetzt.

Als Baugrundstücksbreite wird hier die Begrenzungslinie zur erschließungsseitigen (Zugangs-/Zufahrtsseite) angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche definiert.

4. Flächen für Garagen/Carports/offene Stellplätze (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Carports sind auch innerhalb der für Garagen festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind nicht innerhalb der für Carports festgesetzten Fläche zulässig. Offene Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO innerhalb der überbaubaren Fläche (Baugrenzen) und der für Garagen und/oder Carports festgesetzten Flächen zulässig.

Im WA 2 ist zusätzlich je ein offener Stellplatz pro beidseitig angebauten Mittelgebäude der dort festgesetzten geschlossenen Bauweise (Hausgruppen) im Vorgartenbereich (Erschließungsseite) senkrecht zur angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

4.2 Flächen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO)

4.2.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig sind, wenn

- sie der zweckmäßigen Nutzung eines Grundstücks dienen (z. B. Garten-/Gerätehaus) und
- sie nicht größer als 5 % der Baugrundstücksfläche sind.

4.2.2 Innerhalb der im BPL festgesetzten privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung "Wohnungsgärten" wird festgesetzt, daß die unter 4.2.1 aufgeführten zulässigen Nebenanlagen nur zulässig sind, wenn ihre Grundfläche nicht 15 % der jeweiligen Einzelgartenfläche überschreitet.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) mit Zweckbestimmung "Ausgleichsfläche" (A) i. V. m. § 8 a BNatSchG

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird westlich der öffentlichen Grünanlage am Stotzheimer Bach eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Ausgleichsfläche" im Sinne des § 8 a BNatSchG für nicht auf den Baugrundstücken ökologisch ausgleichbare unvermeidbare Eingriffe (gem. § 8 BNatSchG) in Natur und Landschaft festgesetzt.

5.1 Zuordnung der Ausgleichsfläche gemäß § 8 a) Abs. 1 Satz 4 BNatSchG

Die festgesetzte Ausgleichsfläche umfaßt ca. 950 m². Sie ist als Sammelausgleichsfläche für auf den Baugrundstücken des WA 2 bis WA 7 nicht ausgleichbare Eingriffe und für den Bau der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Diese Eingriffe resultieren aus versiegelbarer Fläche auf den Baugrundstücken (5 180 m² überbaubare Fläche und Garagen/Carport-Flächen) und der Versiegelung durch die geplante öffentliche Verkehrsfläche (2 300 m²).

Gemäß § 8 a) Abs. 1 Satz 4 wird die Fläche wie folgt zugeordnet:

- a) 655 m² Ausgleichsfläche den privat versiegelbaren Flächen auf den Baugrundstücken
- b) 295 m² Ausgleichsfläche der versiegelbaren Fläche durch die geplante öffentliche Verkehrsfläche

Somit werden pro angefangene 10 m² versiegelbare Fläche 1,26 m² Ausgleichsfläche zugeordnet.

5.2 Folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf dieser Fläche festgesetzt:

- Anpflanzung/Aussaat von standortheimischen Gehölzen, Kräutern und Gräsern mit einer Fertigstellungs- und Entwicklungspflagedauer von drei Jahren durch:

Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915

5.2.1 - Innerhalb eines ca. 7,0 m breiten Streifens entlang der öffentlichen Grünfläche

- Anpflanzung von Bäumen I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20, Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18, Heistern 150/175 hoch und zweimal verpflanzten Sträuchern je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch

- Je 100 m² je 1 Baum I. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung, 5 Heister und 40 Sträucher

- Verankerung der Gehölze und Erstellung von Schutzeinrichtungen

5.2.2 Innerhalb eines ca. 3 m breiten Streifens entlang der Baugrundstücksgrenzen

- Einseed von Wiesengräsern und -kräutern, möglichst aus autochtonem Saatgut

6. Fläche mit Gehrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird im WA 2 eine Fläche mit Gehrecht (Wirtschafts-/Gartenweg) zugunsten der nördlich, westlich und östlich angrenzenden Grundstücksanlieger festgesetzt.

7. Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit Zweckbestimmung Gemeinschaftstiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

- 7.1 Im WA 7 wird eine mit "GTG a" gekennzeichnete Fläche für Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB mit Zweckbestimmung "Gemeinschaftstiefgarage" (§ 9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 4 BauNVO) für die Gebäude des WA 7 festgesetzt.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 8.1.1 Auf Baugrundstücken ist je angefangene 150 m² Grundstücksfläche mind. ein Laubbaum zu pflanzen, in den Arten Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Stieleiche, hochstämmige Obstbäume oder ähnliche Laubbäume.

Zulässig sind nur Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 12 cm und Drahtballierung, die mindestens drei mal verpflanzt wurden.

- 8.1.2 Innerhalb der als privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung "Wohnungsgärten" festgesetzten Fläche gilt die textliche Festsetzung 8.1.1 je einzelnen Wohnungsgarten entsprechend, jedoch hier je angefangene 100 m² Gartenfläche.

- 8.2.1 Auf Baugrundstücken ist je angefangene 50 m² Grundstücksfläche mind. ein Laubstrauch zu pflanzen, in den Arten Schlehe, Hasel, Hundsrose, Salweide, Obststräucher oder ähnlicher Straucharten, welche mind. drei mal verpflanzt wurden.

- 8.2.2 Innerhalb der als privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung "Wohnungsgärten" festgesetzten Fläche gilt die textliche Festsetzung 8.2.1 je einzelnen Wohnungsgarten entsprechend, jedoch hier je angefangene 25 m² Gartenfläche.

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Für die im BPL gekennzeichneten Bereiche der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie die Ausgleichsfläche wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB "Landschaftsschutzgebiet" im Sinne des Landschaftsgesetzes (LG) Nordrhein-Westfalen (§§ 21, 29 (4)) festgesetzt; entsprechend der Festsetzungen des Landschaftsplanes 8 "Rheinterrassen" für die unmittelbar nördlich des BPL angrenzenden Flächen.

C EMPFEHLUNG

Vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Einzelfallgenehmigung durch die Untere Wasserbehörde wird zum Schutze des Grundwassers empfohlen, daß von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser in den belebten Untergrund zu versickern bzw. gesammeltes Regenwasser zur Gartenbewässerung zu verwenden.

D HINWEISE

1. Für den Geltungsbereich des BPL 805 beschließt die Stadt Hürth eine Gestaltungssatzung (örtliche Bauvorschriften) gemäß § 81 BauO NW.
2. In einem gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnetem überbaubaren Teilbereich des Bebauungsplangebietes enthalten die Böden humoses Bodenmaterial, welches bei Überbauung bodendruckempfindlich und mindertragfähig ist. Die Tragfähigkeit des Baugrundes ist durch Bodenuntersuchung nachzuweisen. Die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" und die Bestimmungen der Bauordnung NW sind zu beachten.
3. Gemäß § 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen wird darauf hingewiesen, daß bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 dem Rheinsischen Amt für Bodendenkmalpflege unmittelbar zu melden sind.
4. Geometrische Eindeutigkeit der Plandarstellung:

Sind in der zeichnerischen Darstellung des BPL mehrere unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermaßung eines zwischenliegenden Abstandes gekennzeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

Für die Bestimmung der geometrischen Lage ist die entsprechend Planzeichenverordnung dargestellte oder sich durch das Aneinanderstoßen von Flächen unterschiedlicher Nutzungsart ergebende Nutzungsgrenze maßgebend.

E RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 127)
- Planzeichenverordnung (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
- Bauordnung Nordrhein-Westfalen (Bau NW) vom 26.06.1984 (GV NW, S. 419/S. 419/SGV NW 232)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889)
- Landschaftsgesetz (LG NW) vom 15.08.1994

in den zur Zeit gültigen Fassungen.