

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Hürth, "Auf'm Trotzenberg" - 812 a

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

RECHTSGRUNDLAGEN

- Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1986 (BGBl. I S. 265)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)

BAULICHE NUTZUNG

(§ 9 (1) 1. BBauG)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

REINES WOHNGEBIET (WR)

(§ 3 BauNVO)

Ausnahmen nach § 3 (3):

Dienstleistungsbetriebe, die keine Waren herstellen.

Die Ausnahmen für diese Nutzung sind nur innerhalb von Wohngebäuden und in Verbindung mit einer Wohnnutzung zulässig.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 21 a (2) BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze und Garagen der Grundstücksfläche im Sinne des § 19, Abs. 3 BauNVO hinzuzureichen.

STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 (1) 4. + 22. BBauG)

Pro WE sind 1,25 Stellplätze gefordert. Alle Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Fläche zulässig. Die Abstände von Gebäudefronten zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen dort, wo Garagen auf dem Grundstück vorgesehen sind, 5,00 m nicht unterschreiten. Bei Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist die vorerwähnte Zufahrtstiefe von 5,00 m nicht erforderlich.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze bzw. Garagen nur innerhalb der dafür vorgesehenen, festgelegten Flächen zulässig.

Stellplätze sollen möglichst einzeln den jeweiligen einzelnen Häusern zugeordnet werden, als Carports, Stellplätze oder Garagen. Die Bildung von Garagenhöfen o. ä. wird ausgeschlossen.

NEBENANLAGEN

(§ 14, 23 (5) BauNVO)

Anlagen nach § 14 (1) sind innerhalb der festgesetzten nichtüberbaubaren Flächen zulässig, soweit sie eine Einzelfläche von max. 15 m² und eine Gesamthöhe von 2,80 m nicht überschreiten und keine Addition stattfindet.

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN FÜR DIE TIERHALTUNG SIND AUSGESCHLOSSEN.

GRUNDSTÜCKSFÄCHE UND BEPFLANZUNG

(§ 9 (1) 21. + 25. BBauG)

NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten für die interne Erschließung, Garagenzufahrten, Terrassen, Hauszuwegungen und anderen befestigten Flächen gemäß § 9 (1) 25 BBauG gärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Die Einfriedigung der privaten Hausgärten soll nur durch Hecken erfolgen.

Der Parkplatz im Osten des Plangebietes ist entlang der Platzbegrenzungen und dem Mittelstreifen mit ca. 50 hochstämmigen Bäumen (wie im Plan dargestellt) zu bepflanzen; die den Parkplatz umgebenden Grünbereiche sind aus Lärminderungsgründen durch Aufschüttungen topographisch zu gestalten und zur optischen Abschirmung mit hochstämmigen Bäumen und dichtwachsendem Strauchwerk zu bepflanzen; die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Die in den überbaubaren Flächen ausgewiesenen Bereiche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind gemäß § 9 (1) 21 BBauG von baulichen Anlagen freizuhalten. Diese Bereiche sollen innerhalb der jeweiligen internen Fahr- und Geherschließungsflächen liegen. Der private Straßenraum (interne Erschließungsflächen) ist zu begrünen. Dem Rhythmus der Bebauung der einzelnen Wohnhöfe entsprechend, sind Einzelbäume einzupflanzen.

BAUGRUND

(§ 9 (5) BBauG)

Aufgrund des ehemaligen Auskohlungsgebietes besteht die Notwendigkeit besonderer Gründungsmaßnahmen. Insbesondere an den im B-Plan gekennzeichneten Stellen. Entsprechende Baugrunduntersuchungen sind in diesen Bereichen durchzuführen.

Die im Bebauungsplan näherungsweise eingetragene ehemalige Abbaukante des Tagebaus 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.

In einem Streifen von mindestens 10 m beidseitig der im Bebauungsplan eingetragenen Abbaukante ist vor Baubeginn nachzuweisen, daß die vorgenannten Gründungsaufgaben eingehalten werden.

Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden ist wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials durch gezielte Untersuchungen die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH § 9 (6) BBAUG

Satzung der Stadt Hürth über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes 812 a.