STADT HÜRTH

" Ohrem-Gelände "

BEBAUUNGSPLAN NR.: **912 a**

Gemarkung: Hürth | Flur: 10 | M. 1500 | 5. Ausfertigung

KARTENGRUNDLAGE

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

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WR ~~Reine Wohngebiete~~
WA Allgemeine Wohngebiete
0,8 Geschoßflächenzahl (als Höchstmaß)
3,0 ~~Baumassenzahl~~
0,4 Grundflächenzahl
98,80 Höhenlage baulicher Anlagen über NN (Oberkante Erdgeschossfussboden)
II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
II–III ~~Zahl der Vollgeschosse (als Mindest- u. Höchstmaß)~~
(II) Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

1 zentsaler Grundstücksfläche
2 nicht zentsaler Grundstücksfläche

BAUWEISE, – LINIEN, – GRENZEN

o Offene Bauweise
g Geschlossene Bauweise
ab ~~Abweichende Bauweise (laut Textteil)~~

E nur Einzelhäuser zulässig
D nur Doppelhäuser zulässig
H nur Hausgruppen zulässig
E,D Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

~~Baulinie~~
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN , GRÜNFLÄCHEN U. SONSTIGE FLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen
~~Grünflächen öffentlich / P privat~~
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Zweckbestimmung Elektrizität: (Trafostation)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung
V Verkehrsberuhigter Bereich
Straßenbegrenzungslinie
× 95,40 Höhenlage der Verkehrsfläche über NN
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
~~Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft~~
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen einer Hecke

SONSTIGE PLANZEICHEN

~~Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen~~
oberirdisch
unterirdisch
Umgrenzung v. Flächen f. ~~Nebenanlagen~~, Stellplätze, Garagen u. ~~Gemeinschaftsanlagen~~ (Carportsu. Tiefgaragen)
Zweckbestimmung
CP Carports
St Stellplätze
Ga Garagen
TGa Tiefgarage
Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
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
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
vorgeschlagene Baukörper
Bäume anpflanzen / – erhalten

KENNZEICHNUNG:
Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Massnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind
Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehene Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können

---

PLANGRUNDLAGE

Die vorl. Plangrundlage ist eine Kartierung/Digitalisierung der Katasterfurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 1953 im M. 1:500 durch Uraufnahme/ vereinf. Neukartierung. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z.B. Gebäude). Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.

Hürth, 29.7.96
Vermessungsbüro H.J. Stollenwerk
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
ppa.
ÖbVI

KATASTERNACHWEIS

Die Darstellung stimmt mit dem amtl. Katasternachweis überein.

Hürth, 4.6.96
Vermessungsbüro H.J. Stollenwerk
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
ÖbVI

GEOM. FESTLEGUNG

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

Hürth, 26.07.1999
Der Stadtdirektor
Im Auftrage
Siry
Stadtbaudirektor

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

22.4.1997

Der Rat der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 23.04.1997 die Aufstellung dieses Planes gem. §2(1) des Baugesetzbuches beschlossen.

Hürth, 18.2.1998
Der Bürgermeister gez. Tonn

ENTWURFSBEARBEITUNG

Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch, § 9 (1) Ziff. 1,2,3,4,,11,12,,21,25 (5) Ziff.3

Hürth, 20.01.1997
Der Stadtdirektor
Im Auftrage
gez. Siry
Stadtbaudirektor

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 22.4.1997 die Offenlegung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch beschlossen

Hürth, 18.2.1998
Der Bürgermeister gez. Tonn

OFFENLEGUNG

Dieser Plan hat -entsprechend d. Offenlegungsbeschluß des Rates der Stadt Hürth – in der Zeit vom 7.5.1997 bis einschl. 9.6.1997 öffentlich ausgelegen.

Hürth, 18.2.1998
Der Stadtdirektor
In Vertretung
gez. Boden
Technischer Beigeordneter

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 10(1) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Hürth am 3.2.1998 als Satzung beschlossen worden.

Hürth, 18.2.1998
Der Bürgermeister gez. Tonn

ANZEIGE

Dieser Plan wurde gemäß § 11 (3) Baugesetzbuch am angezeigt. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom
Az.:
Köln,
Die Bezirksregierung
Im Auftrage

BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung über den Beschluß des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Bereithaltung gemäß § 10(3) Baugesetzbuch ist am 19.1.99 erfolgt.

Hürth, 22.2.1999
Der Bürgermeister gez. Tonn

HINWEISE

- **Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen u. der Grünflächen dargestellten Einzelheiten sind unverbindlich**
- **Zu diesem Bebauungsplan gehört e. Begründung**

Bearbeitet : Bauer

Gezeichnet : Arbeiter

Die in violett eingetragenen Änderungen erfolgten aufgrund der Behandlung der Bedenken und Anregungen im Rat der Stadt Hürth am 30.9.1997

Hürth, 18.2.1998
Der Bürgermeister
gez. Tonn

AUSHANG VON PLÄNEN — AMT 6

PLAN VERFAHREN	PLA	RAT	ORTSTEIL	MUSTER	BE-STÄTIGUNG
	DATUM BESCHLUSS-NR.				
Behandlung der Bedenken und Anregungen	17.09.1997	30.9.97 99/4123	K/K		Plan

---

TEXTTEIL

zum BPL 912 a "Ohrengelände" vom 20.02.1997 geändert am 1.12.1997

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung werden folgende textlichen Festsetzungen getroffen:

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet 1 – WA 1 (§ 4 BauNVO)

- Die ausnahmsweise zulässigen Arten
  Nr. 4 Gartenbaubetriebe
  Nr. 5 Tankstellen
  sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- Änderungen und Erneuerungen von Anlagen der vorhandenen gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück Mühlenstraße Nr. 53 (Gemarkung Hürth, Flur 10, Flurstück Nr. 3392) sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet 2 – WA 2 (§ 4 BauNVO)

- die allgemein zulässige Art
  Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
- die ausnahmsweise zulässigen Arten
  Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
  Nr. 4 Gartenbaubetriebe
  Nr. 5 Tankstellen
  sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Für die Gebäude, die mit zwingend 2 Vollgeschossen festgesetzt sind, sind eingeschossige Gebäudeteile bis zu 25 % der insgesamt überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.2.2 Gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzte Anlagen für Stellplätze und Garagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

1.2.3 Gemäß § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bleiben Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche ausnahmsweise bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.

1.2.4 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Wohngebäude wird bezogen auf NN zwingend festgesetzt. Geringfügige Abweichungen von +/- 0,15 m sind zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude ausnahmsweise die Baugrenzen auf der Erschließungsseite bis maximal 0,5 m und auf der Gartenseite bis maximal 1,0 m auf maximal 50 % Länge der Baugrenze überschreiten.

4. Grundstücksmindest- und Grundstückshöchstmaße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke im WA 2 dürfen Grundstücksbreiten von 6,00 m und Grundstücksgrößen von 150 qm nicht unterschreiten.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

5.1.1 Im WA 1 sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig und im WA 2 ausnahmsweise zulässig.
Gartenlauben, Gartenhäuser und Gartenhäuser sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zu einer Größe von 20 cbm umbauten Raum. Diese Festsetzung gilt nicht für die straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten).
In Verbindung mit einer Garage oder Carport dürfen diese Nebenanlagen eine Grundfläche von 3,00 m x 3,00 m und eine nicht wie die einzubauende Garage/Carport aufweisen.

5.1.2 Im WA 1 und WA 2 sind Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, ausnahmsweise zulässig.

5.2 Stellplätze, Carports, Tiefgarage, Garagen und ihre Einfahrten (§ 12 BauNVO)

5.2.1 Stellplätze und Garagen sind im WA 1 auf dem gesamten Baugrundstück zulässig, lediglich auf den Grundstücken, Mühlenstraße 35, 41, 53 und Breitestraße 60 - 62 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der ausgewiesenen Fläche für Stellplätze und Garagen.

5.2.2 Stellplätze und Garagen sind im WA 2 nur zulässig
- innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
- innerhalb der hierfür ausgewiesenen Fläche für Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen
Stellplätze können auch als Carport errichtet werden.

5.2.3 Vor Garagen sind zur erschließenden Verkehrsfläche im Bereich der Einfahrt als Stauraum ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten. Dieser kann auch als Stellplatz genutzt werden.

6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsberuhigter Bereich:
Innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches sind neben der Fahrbahn auch Gehwege, Parkplätze, Wertstoffcontainerstandplätze, Verkehrsgrünflächen und Bäume sowie eine Platzgestaltung mit Spielgeräten zulässig.

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

7.1 L1
Leitungsrecht zur unterirdischen Verlegung eines Abwasserkanales zugunsten der Stadt Hürth.
Eine Überbauung des Leitungsrechtes mit Stellplätzen und Garagen ist zulässig.

7.2 GFL 2
Gegenseitiges Geh-, Fahr- und Leitungsrecht der beiden Grundstückseigentümer zur Erschließung und Entwässerung der Stellplatzanlage

8. Stadtökologische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Erhaltung von Bäumen
Die vorhandenen und festgesetzten Bäume sind dauernhaft zu erhalten.

8.2 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

- innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 40 Straßenbäume zu pflanzen. Die Standorte richten sich nach dem Straßenentwurf vom November 1996 und den zukünftigen Grundstückszufahrten.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind -außer Garagenzufahrten, Hauszugängen, Terrassen u. a.- gärtnerisch zu gestalten und
  - mit 1 hoch- oder hochstämmigen Laubbaum pro angefangene 150 qm Grundstücksfläche
  - mit 1 Laubstrauch pro angefangene 50 qm Grundstücksfläche
  zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten

8.3 Fassaden- und Dachbegrünung

- Nicht angebaute Garagenwände und Carports sind mit Kletter- und Rankgewächsen zu bepflanzen.
- Die Dachflächen von Nebengebäuden, Carports und Garagen mit Flachdach von 0 - 5 Grad sind mindestens extensiv vollflächig zu begrünen und zu bepflanzen.

9. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

9.1 Bei den mit 1 , 2 und 3 gekennzeichneten Flächen sind bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich.

9.2 Bei den mit 4 gekennzeichneten Flächen sind nach Abriß der bestehenden Hallen Bodenuntersuchungen und -sanierungen durchzuführen.

10. Hinweise
- Das Plangebiet ist durch Immissionen, insbesondere Gerüche und Lärm, vorbelastet.
- Die Stadt Hürth beabsichtigt eine Gestaltungssatzung gemäß § 86 BauO NW für den innerbereichsbereich des BPL 912 a zu erlassen.

Rechtliche Grundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 und 1.1.1998
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990
- Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 17.05.1990
- Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993
  in den derzeit gültigen Fassungen.

F:\USER\RZING\PRI\TXT\T6142605.421