

Textliche Festsetzungen

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 - WA (§ 4 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässigen Arten
§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe
§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO Tankstellen
sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher **nicht zulässig**.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zweite Vollgeschoss ist nur als Geschoß mit geneigten Dachflächen zulässig.

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

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

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

3.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Im WA sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Gerätekäme-, schuppen und Gartenhäuser sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zu einer Größe von 20 qm unbenutzter Raum und nicht im Vorgartenbereich. In Verbindung mit einer Garage oder Carport dürfen diese Nebenanlagen eine Grundfläche von 3,00 m x 3,00 m und eine Höhe wie die anzubauende Garage / Carport aufweisen.

Im WA sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, ausnahmsweise zulässig.

3.2 Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrten (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind im WA nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der ausgewiesenen Fläche für Stellplätze und Garagen zulässig.

Vor Garagen sind zur erschließenden Verkehrsfläche im Bereich der Einfahrt als Stauraum ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

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

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

5. Stadtkologische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

5.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- entlang der westlichen und der südöstlichen Plangebietsgrenze ist eine mind. 3 m breite, naturnahe Gehölzpflanzung aus heimischen und standortgerechten Sträuchern (mind. 1 Pflanze pro 2 m² Pflanzfläche) anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Sträucher	Art	Höhe
Corylus avellana	Hasel	100-150 cm
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	100-150 cm
Crataegus laevigata	Zweigflügeliger Weißdorn	100-150 cm
Euonymus europaeus	Pflaferhüchchen	100-150 cm
Hedera helix	Efeu	30- 40 cm
Ligustrum vulgare	Liguster	60-100 cm
Rosa arvensis	Feldrose	60-100 cm
Rosa canina	Hundsrose	60-100 cm
Taxus baccata	Eibe	125-150 cm
Viburnum opulus	Schneeball	100-150 cm

- zwischen den festgesetzten Flächen für Garagen und den Verkehrsflächen sind naturnahe Gehölzpflanzungen aus heimischen und standortgerechten Sträuchern (mind. 1 Pflanze pro 1m² Pflanzfläche) anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Sträucher	Art	Höhe
Carpinus betulus	Halbuچه	100-125 cm
Ligustrum vulgare	Liguster	60-100 cm
Lonicera nida 'Clawey's Dwarf'	Gew. Heckenkirsche	60-100 cm
Taxus baccata	Eibe	125-150 cm

- entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen klein- bzw. schmalkronige Laubbäume entsprechend der folgenden Artenliste oder vergleichbarer Art fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

schmalkronige Bäume	Art	Höhe
Carpinus betulus "Fastigiata"	Pyramiden-Hainbuche	12/14 cm
Pyrus communis "Beech Hill"	Zier-Säulenbirne	10/12 cm
Crataegus monogyna "Stricta"	Säulen-Weißdorn	10/12 cm

kleinkronige Bäume	Art	Höhe
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"	Rotdorn	10/12 cm
Crataegus monogyna	Weißdorn	Solitär 200-250 cm
Malus floribunda	Vielblütiger Apfel	Solitär 200-250 cm
Sorbus aucuparia	Eberesche	14/16 cm

Obstbäume
Sorte nach Wahl, Kronenansatz in mind. 1 m Höhe

- zwischen den Baugrundstücken sowie teilweise entlang der Grundstücksgrenzen sind geschichtete Hecken aus Carpinus betulus (Hainbuche) oder Fagus sylvatica (Rotbuche) mind. 100/125 cm mit 5 Pflanzern / je Meter einzufrieden. Die Schnitthöhe beträgt 1,80 m. Innerhalb der Hecken sind Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
Die Lage der Hecken ist dem Gestaltungsplan bzw. dem Maßnahmenplan zum landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

- entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan sind innerhalb der Verkehrsflächen großkronige Laubbäume entsprechend der folgenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern / Stauden gem. nachfolgender beispielhafter Pflanzenliste zu begrünen. Eine Befestigung der Baumscheiben, die eine Mindestgröße von 8 m² nicht unterschreiten dürfen, ist unzulässig. Die Baumscheiben sind durch Poller o.ä. vor Befahren zu schützen.

Bäume	Art	Höhe
Acer campestre	Feldahorn	16/18 cm
Carpinus betulus	Hainbuche	16/18 cm
Tilia cordata	Winterlinde	16/18 cm
Quercus robur	Stieleiche	16/18 cm

Bodendecker/Stauden	Art	Höhe
Hedera helix	Efeu	60/80 cm
Lonicera nida 'Maigrün'	Heckenkirsche	40/60 cm
Rosa 'The Fairy'	Rose	
Rosa 'Mainaufeuer'	Rose	
Geranium endressii	Storchschnabel	
Geranium macrorrhizum	Storchschnabel	

5.2 Begrünung der Kraftfahrzeugstellplätze und der Carports

- Auf den privaten Grundstücken sind offene Kraftfahrzeugstellplatzflächen und Zufahrten zu ebenen Garagen ausschließlich nur mit versickerungsfähigen Materialien (Fugenvegetation durch Rasengitter, Kammerstein oder breittufig gepflasterten Natur- oder Betonstein) oder unversiegelt (wassergebundene Decke) zulässig.

- Carports (überdachte Stellplätze) sind mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen (z.B. Baumwürger, Waldrebe, Efeu, Kletterhortensie, Heckenkirschen, Schlingenkletterer, Wilder Wein, Blauregen o.ä.).

- Nicht angebaute Garagenwände sind mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen (z.B. Baumwürger, Waldrebe, Efeu, Kletterhortensie, Heckenkirschen, Schlingenkletterer, Wilder Wein, Blauregen o.ä.).

5.3 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die vorhandenen, in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

6. Kennzeichnungen

1. Der Nordteil des Plangebietes ist im Bebauungsplan als Fläche gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.
Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmung der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

2. Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten WA - Allgemeinen Wohngebiete werden gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als Baugebiete, die durch Gewerbelärm und Geräusche vorbelastet sind, gekennzeichnet.

7. Nachrichtliche Übernahmen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende historische Anlagen und Einrichtungen, die unter Denkmalschutz gestellt werden sollen:

- Umpspanntank
- das Verwalterhaus mit einem sechs Meter breiten Teilstück des Nebengebäudes
- Rest der Umfriedungsmauer einschließlich zweier schmiedeeiserner Gittertüre mit dem dazugehörigen Zwischenstück

Mit der nachrichtlichen Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wurde die beachtliche Unterschutzstellung der Denkmäler in dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt.

8. Hinweise

8.1 Im gesamten Plangebiet sind bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln zu verständigen.

8.2 Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan ermittelte Kompensationsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes wird zwecks besserer Realisierbarkeit im Rahmen eines abzuschließenden städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB ggf. in einem noch abzuschließenden Erschließungsvertrag verbindlich zwischen den Eingreifern (Bauherrn) und der Stadt geregelt.

Rechtliche Grundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990
- Bauordnung Nordrhein - Westfalen (BauONW) vom 01.03.2000
- Landeswassergesetz (LWG)
- Landschaftsplan Nr. 8 des Erftkreises in den derzeit gültigen Fassungen



Kennzeichnungen
- Nach der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5110, liegen Teilbereiche des Plangebietes innerhalb einer Fläche, die humoses Bodenmaterial enthält. Bei Bebauung der Fläche können besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sein.
- Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten WA - Allgemeinen Wohngebiete werden gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als Baugebiete, die durch Gewerbelärm und Geräusche vorbelastet sind, gekennzeichnet.

Ehemalige RWE-Gärtnerei
Gemarkung : Efferen Flur 2 M = 1 : 500 . Ausfertigung

KARTENGRUNDLAGE	In Kataster	Nicht im Kataster	In Kataster	Nicht im Kataster
Furche	Wohngebäude mit Garfußzahl und Hausnummer	Wirtschaftsgebäude	Örtliche Gebäude	
Funktionslinie				

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
WA I Allgemeine Wohngebiete	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
Geschoßhöhen (als Höchstmaß)	Zahl der Vollgeschosse (als Mindest- Höchstmaß)
Baumensatz	Zahl der Vollgeschosse (abwiegend)
Grundflächenzahl	
Zulässige d-Gebäude	

BAUWEISE, - LINIEN, - GRENZEN	
Offene Bauweise	Erreichbar zulässig
	nur Doppelhäuser zulässig
	nur Hausgruppen zulässig
	Baugrenze
	Bauline

VERKEHRSFLÄCHEN, GRÜNLÄCHEN U. SONSTIGE FLÄCHEN	
Bestandeshalbeschilderung	Grünflächen
Stellenbegrenzungen	Zweckbestimmung
Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung	Grünanlage
Verkehrsbedingter Bereich	Gepäule
Öffentl. Parkfläche	Hurdbauweise
A+R Rad- und Gehweg	Fläche für Hochdruckwasserreinigung
	Einzelanlagen (ortsbewegliche Kulturdenkmäler), die dem Denkmalschutz unterliegen
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallerzeugung und Abweissanforderung sowie für Abgasanlagen
	Zweckbestimmung
	Erkennung
	Umgrenzung von Flächen zum Aufpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Umgrenzung von Flächen zum Aufpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bäume und Sträucher

SONSTIGE PLANZEICHEN	
Ausweisungsbereich	Mit Geh-, Fahr- u. Leinwandwegen besetzte Flächen
oberirdisch unterirdisch	Grenze des städtischen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Umgrenzung v. Flächen f. Nebenanlagen, Bäume, Gärten u. Gemeinschaftsanlagen	Umgrenzung von Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Schutzmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind
Eintritt	Umgrenzung von Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Schutzmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind
Stellplätze	Umgrenzung von Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Schutzmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind
Garagen	Umgrenzung von Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Schutzmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind
Freizeitanlagen	Umgrenzung von Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Schutzmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind

PLANGRUNDLAGE	BESCHLUSS FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG	OFFENLEGUNG
Die vorl. Plangrundlage ist eine Ableitung / Ergänzung der Vorstudie. Die Pläne sind erst nach dem 1. März 2011 in Kraft zu treten. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsarbeiten (z.B. Gebäude) die dem Bebauungsplan zugewiesen sind.	Der Planungsausschuss der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 12.08.2010 die fröhzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 1 (1) BauGB beschlossen. Hürth, Der Bürgermeister Berghem, Offert best. vom Ing.	Dieser Plan hat entsprechend d. Offenlegungsbestimmungen des Bebauungsplans der Stadt Hürth in der Zeit vom 12.08.2010 bis einschließlich 12.08.2011 öffentlich ausliegen. Hürth, Der Bürgermeister Berghem, Offert best. vom Ing.
	ÖFFENTLICHE UNTERSUCHUNG / BÜRGERANHÖRUNG Dieser Plan hat entsprechend des Beschlusses des Planungsausschusses der Stadt Hürth in der Zeit vom 12.08.2010 bis einschließlich 12.08.2011 zur öffentlichen Untersuchung ausliegen. Die Bürgeranhörung findet am 12.08.2010 statt. Hürth, Der Bürgermeister Berghem, Offert best. vom Ing.	SATZUNGSBESCHLUSS Dieser Plan ist gemäß § 10 des BauGB von Rat der Stadt Hürth am 12.08.2010 beschlossen worden. Hürth, Der Bürgermeister Berghem, Offert best. vom Ing.
	KATASTERNACHWEISE Die Darstellung stimmt mit dem amt. Kataster nachweis überein. Hürth, Der Bürgermeister Berghem, Offert best. vom Ing.	BEKANNTMACHUNG Die Bekanntmachung über den Bestand der Baugruben sowie Ort und Zeit der Einreichung gemäß § 12 (1) BauGB ist am 12.08.2010 mit der Bekanntmachung mit der Baugrubenplan in Kraft. Hürth, Der Bürgermeister Berghem, Offert best. vom Ing.
	GEOM. FESTLEGGUNG Es wird bestimmt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung genehmigt ist. Hürth, Der Bürgermeister Berghem, Offert best. vom Ing.	ENTWURFSBEARBEITUNG Hürth, Der Bürgermeister Berghem, Offert best. vom Ing.
	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Planungsausschuss der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 12.08.2010 die Aufstellung dieses Plans gem. § 2 (1) des BauGB beschlossen. Hürth, Der Bürgermeister Berghem, Offert best. vom Ing.	HINWEISE Die nachfolgenden Informationen sind verbindlich. - Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung. Bezeichnet: Gesamttext Der Aufstellung liegen folgende Orientierungsskizzen zugrunde: Baugrubenplan (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. S. 2741), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.1.1998 (BGBl. S. 1378) Baugrubenplanung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BauGB S. 10), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.08.1993 (BGBl. S. 466) Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 98)

La Citta Stadtplanung
Dipl. Ing. Architekten und Stadtplaner
Ruth Paffrath - Baureis und Heinrich Schneider
Hauptstrasse 12 50126 Bergheim
Tel.: 02271 / 49 79 17 Fax: 02271 / 49 79 19
La-Citta_Stadtplanung@t-online.de

01.08.2001

AutoCAD 2000
WS - LANDCAD