

Textliche Festsetzungen

zum Entwurf des BPL 916 'Ehemalige RWE-Gärtnerei' in Alt - Hürth
vom 01.08.2001

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 auf 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. Geräteräume, -schuppen und Gartenhäuser sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zu einer Größe von 20 cbm umbauten 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 BauBG)

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

5. Stadtökologische 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

<i>Corylus avellana</i>	Hasel	100-150 cm
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	100-150 cm
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggrifflicher Weißdorn	100-150 cm
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	100-150 cm
<i>Hedera helix</i>	Efeu	30- 40 cm
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	60-100 cm
<i>Rosa arvensis</i>	Feldrose	60-100 cm
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	60-100 cm
<i>Taxus baccata</i>	Eibe	125-150 cm
<i>Viburnum opulus</i>	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 1qm Pflanzfläche) anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Sträucher

<i>Carpinus betulus</i>	Haibuche	100-125 cm
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	60-100 cm
<i>Lonicera nitida 'Clawey's Dwarf'</i>	Gew. Heckenkirsche	60-100 cm
<i>Taxus baccata</i>	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

<i>Carpinus betulus "Fastigiata"</i>	Pyramiden-Hainbuche	12/14 cm
<i>Pyrus communis "Beech Hill"</i>	Zier-Säulenbirne	10/12 cm
<i>Crataegus monogyna "Stricta"</i>	Säulen-Weißdorn	10/12 cm

kleinkronige Bäume

<i>Crataegus laevigata "Paul's Scarlett"</i>	Rotdorn	10/12 cm
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	Solitär 200-250 cm
<i>Malus floribunda</i>	Vielblütiger Apfel	Solitär 200-250 cm
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	14/16 cm

Obstbäume

Sorte nach Wahl, Kronenansatz in mind. 1 m Höhe

- zwischen den Baugrundstücken sowie teilweise entlang der Grundstücksgrenzen sind geschnittene Hecken aus *Carpinus betulus* (Hainbuche) oder *Fagus sylvatica* (Rotbuche) mind. 100/125 cm mit 5 Pflanzen / 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

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	16/18 cm
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	16/18 cm
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	16/18 cm
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	16/18 cm

Bodendecker/Stauden

<i>Hedera helix</i>	Efeu	60/80 cm
<i>Lonicera nitida</i> „Maigrün“	Heckenkirsche	40/60 cm
Rosa „The Fairy“	Rose	
Rosa „Mainaufeuer“	Rose	
<i>Geranium endressii</i>	Storchschnabel	
<i>Geranium macrorrhizum</i>	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 breitfugig 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, Schlingenknöterich, Wilder Wein, Blauregen o. ä.).
- Nicht angebaute Garagenwände sind mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen (z.B. Baumwürger, Waldrebe, Efeu, Kletterhortensie, Heckenkirschen, Schlingenknöterich, 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 Gerüche vorbelastet sind, gekennzeichnet.

7. Nachrichtliche Übernahmen

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

- Umspannstation,
- das Verwalterhaus mit einem sechs Meter breiten Teilstück des Nebengebäudes,
- Rest der Umfriedungsmauer einschließlich zweier schmiedeeiserner Gittertore mit dem dazugehörigen Zwischenstück.

Mit der nachrichtlichen Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wurde die beabsichtigte 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 (Bauherren) und der Stadt geregelt.

Rechtliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
 - Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990
 - Bauordnung Nordrhein – Westfalen (BauONW) vom 01.03.2000
 - Landeswassergesetz (LWG)
 - Landschaftsplan Nr. 8 des Erftkreises
- in den derzeit gültigen Fassungen