Bebauungsplan Nr. 217
"Efferen - West" - Planteil 1

WA 1	
GRZ 0,4	GFZ 0,8
FD	E, max. 2 WE

WA 2	
GRZ 0,4	GFZ 0,8
FD	D, max. 2 WE

WA 3	
GRZ 0,5	GFZ 1,6
FD	O

WA 4	
GRZ 0,4	GFZ 1,0
FD	g, max. 2 WE

WA 5	
GRZ 0,4	GFZ 1,0
FD	g, max. 2 WE

WA 6	
GRZ 0,3	GFZ 0,6
FD	E, max. 2 WE

WA 7	
GRZ 0,4	GFZ 0,8
FD	E, max. 2 WE

WA 8	
GRZ 0,3	GFZ 0,6
FD	D, max. 2 WE

WA 9	
GRZ 0,3	GFZ 0,6
max. 3 WE	E

WA 10		
GRZ 0,3	GFZ 0,6	
FD	E	max. 2 WE

WA 11	
GRZ 0,4	GFZ 0,8
max. 2 WE	E

WA 12		
GRZ 0,4	GFZ 0,8	
FD	E	max. 2 WE

WA 13		
GRZ 0,4	GFZ 1,0	
FD	g	max. 2 WE

WA 14		
GRZ 0,4	GFZ 0,8	
FD	E	max. 2 WE

WA 15		
GRZ 0,4	GFZ 1,0	
FD	g	max. 2 WE

WA 16		
GRZ 0,4	GFZ 0,8	
FD	E	max. 2 WE

WA 17		
GRZ 0,4	GFZ 1,0	
FD	g	max. 2 WE

WA 18		
GRZ 0,4	GFZ 0,8	
FD	E	max. 2 WE

WA 22		
GRZ 0,4	GFZ 0,8	
FD	E	max. 2 WE

WA 23	
GRZ 0,4	GFZ 1,2
FG	g

WA 24	
GRZ 0,4	GFZ 1,2
FD	O

WA 25	
GRZ 0,4	GFZ 1,2
FD	g

WA 26		
GRZ 0,4	GFZ 1,0	
FD	g	max. 2 WE

WA 27		
GRZ 0,3	GFZ 1,0	
FD	D	max. 2 WE

WA 28		
GRZ 0,4	GFZ 1,0	
FD	g	max. 2 WE

WA 29	
GRZ 0,3	GFZ 1,0
FD	O

WA 30		
GRZ 0,4	GFZ 1,2	
FD	D	max. 2 WE

WA 31	
GRZ 0,5	GFZ 1,6
FD	O

Bellerstraße · Efferener Straße · Planstraße A · Planstraße B · Planstraße C · Planstraße D · Planstraße E · Planstraße F · Planstraße G · Planstraße H · Planstraße I · Planstraße J · Planstraße K · Ringstraße · Wohnhof 01 · Wohnhof 02 · Wohnhof 03 · Wohnhof 04 · bestehende Lärmschutzwand · Flur · 2 · Flur · 16 · Annenstraße · Hertzstraße · Bebauungsplan Hürth Nr. 217 rechtsverbindlich seit dem 08.09.2018 · Schnittlinie · Schnittlinie

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen / BPL Nr. 217„Efferen-West“

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Nr.4 Gartenbaubetriebe und Nr.5 Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen, Keller- und Technikräume etc.) in den Teilgebieten WA3, WA21, WA24, WA29, WA31bis zu einem Höchstwert von 0,7 überschritten werden.

Die zulässige GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten in dem mit WA25 gekennzeichneten Teilgebiet bis zu einem Höchstwert von 0,8 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO kann die zulässige Geschossfläche in den Teilgebieten WA3, WA21, WA24, WA29, WA31, um die Flächen notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, überschritten werden.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO dürfen Balkone in den mit WA3, WA21, WA24, WA29, WA31 gekennzeichneten Teilgebieten die Baugrenzen in einer Tiefe von bis zu 2 m überschreiten. Vordächer dürfen bis zu 1,5 m vor die Baugrenze treten.

3. Stellplätze und Garagen

3.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind oberirdische Stellplätze (St) oder oberirdische Garagen (Ga) in den Teilgebieten WA1, WA2, WA4 bis WA20, WA22, WA23, WA25 bis WA28 sowie WA30 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3.2 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze in den Teilgebieten WA3, WA24, WA29, WA31, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in Tiefgaragen zulässig.

4. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB werden alle Dachflächen innerhalb der überbaubaren Flächen als Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt. Sie sind gemäß 8.6 der textlichen Festsetzungen zu begrünen und dienen als Muldensystem.

5. Flächen, die mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belasten sind

5.1 Die zeichnerisch mit der Bezeichnung „LR“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzte Fläche ist mit Leitungsrechten zugunsten der Open Grid Europe GmbH, Thyssengas GmbH und Westgas GmbH zu belasten. Die Leitungsrechte sind den Begünstigten durch dingliche Sicherung einzuräumen. Die Leitungsrechte schließen das Recht ein, die Leitungstrassen jederzeit zu betreten, zu befahren und bauliche Maßnahmen zur Sicherung und Unterhaltung der Leitungen nach vorheriger Ankündigung vorzunehmen.

5.2 Die zeichnerisch mit der Bezeichnung „GFL“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten Flächen sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger und mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind aktive Schallschutzmaßnahmen mittels einer 3m hohen Lärmschutzwand in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen festgesetzt. Es ist sicherzustellen, dass die Realisierung der Lärmschutzwand bis zur Bezugsfertigkeit der Wohngebäude erfolgt.

6.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB V-IV) zu treffen. Für die übrigen Flächen wird der Lärmpegelbereich III (LPB) festgesetzt. Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Lärmpegelbereiche (LPB) III, IV und V - sind demnach für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, die in Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

Räume in Wohngebäuden, die der Schlafnutzung dienen, sind mit einem fensteröffnungsunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren gutachterlich der Nachweis geführt wird, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch die Eigenabschirmung des Gebäudes) die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren Lärmpegelbereichs ausreichend ist.

7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB sind Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf privaten Grundstücksflächen zu dulden.

8. Grünordnerische Festsetzungen

8.1 Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 in Verbindung mit Nr. 25a BauGB sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung –Parkanlage- mindestens 33 Laubbäume gem. nachfolgender Pflanzenauswahlliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

Pflanzenliste
großkronige Bäume (Hochstämme, 3xv., 18/20):
Carpinus betulus Hainbuche
Fraxinus angustifolia `Raywood´ Schmalblättrige Esche
Tilia cordata Winterlinde
Quercus robur Stieleiche
klein- bis mittelkronige Bäume (Hochstämme, 3-4xv., 18/20):
Acer campestre Feldahorn
Acer rubrum `October Glory´ Rotahorn
Cornus mas Kornelkirsche
Crataegus `Carrierei´ Apfeldorn
Carpinus betulus `Frans Fontaine´ Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Magnolia kobus Kobushi-Magnolie
Malus `Red Sentinel´ Zierapfel
Morus alba Weißer Maulbeerbaum

8.2 Allgemeines Wohngebiet WA25

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind im Baugebiet WA25 21 Laubbäume gemäß Pflanzenliste zu textlicher Festsetzung 8.4 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.3 Öffentliche Grünfläche (Grünanlage)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 in Verbindung mit Nr. 25a BauGB sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung -Grünanlage- mindestens 3 Laubbäume gem. nachfolgender Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen. Die Freiflächen sind dauerhaft als Wiesenflächen zu pflegen.

Pflanzenliste
Bäume (Hochstämme, 3xv., 18/20):
Carpinus betulus Hainbuche

8.4 Anpflanzung von Straßenbäumen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind im Bereich der Planstraßen A bis I und K insgesamt 59 Straßenbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen. Zu verwenden sind Bäume nach Auswahl aus nachfolgender Pflanzenliste. Die Baumscheiben bzw. Pflanzflächen mit min. 4qm sind mit Bodendeckern/ Stauden gem. nachfolgender Pflanzenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen bzw. als Rasenfläche zu begrünen. Eine Befestigung der Pflanzflächen ist unzulässig.

Die Baumstandorte sind zur Information gekennzeichnet und nicht bindend, lediglich die Anzahl der Bäume ist festgesetzt.

Pflanzenliste
Bäume (Hochstämme, 3xv., 18/20):
Acer campestre `Elsrijk´ Feldahorn
Carpinus betulus `Fastigiata´ Pyramiden-Hainbuche
Fraxinus ornus Blumenesche
Gleditsia triacanthos `Skyline´ Dornenlose Gleditschie

8.5 Ersatzpflanzungen im Bereich der Kreisstraße K2

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25a BauGB sind im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche Efferener Straße (K2) nachfolgende Anpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten:

Pflanzenliste
Bäume:
Tilia cordata Winterlinde 5 Stck., Sol., 4xv., m. Db., 20/25
Sträucher (flächendeckende Pflanzung, Flächenmenge 200 m²):
Cornus mas Kornelkirsche Str., 3xv., 125/150
Cornus sanguinea Roter Hartriegel Str., 5TR, 100/150
Corylus avellana Hasel Str., 5TR, 100/150
Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn Str., 3TR, 100/150
Euonymus europaea Pfaffenhütchen Str., 3TR, 100/150
Sambucus nigra Schwarzer Holunder Str., 3TR, 100/150
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball Str., 5TR, 100/150

8.6 Begrünung der Flachdächer einschließlich Garagen und Tiefgaragen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die Flachdächer der geplanten Bebauung gemäß der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (2008) extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind.
Zur Gewährleistung einer gesicherten Funktionserfüllung (Beseitigung von Niederschlagswasser) ist eine mindestens 15 cm starke Magersubstratauflage herzustellen, die einen Abflussbeiwert < 0,35 erzielt.
Die Begrünung der Flachdächer und Garagen erfolgt unter Verwendung von Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und mindestens 20 % Flächenanteil an heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung).
Ausnahmsweise kann auf Flachdächern ein Anteil von 15 qm für Dachterrassen in Anspruch genommen werden, sofern im Bauantrag die ordnungsgemäße Abführung der anfallenden Niederschlagswasser nachgewiesen wird.

8.7 Zeichnerisch festgesetzte Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der zeichnerisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche sind Schnitthecken aus Hainbuche (*Carpinus betulus, Heckenpflanzen, 2xv., m.B., 150-175, 4 Stck./ lfm.*) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

8.8 Begrünung von Lärmschutzwänden

Gemäß § 9, Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die im Übergangsbereich zur Kreisstraße K2 geplanten Gabionenwände mit Selbstklimmern gem. nachfolgender Pflanzenliste zu begrünen.

Pflanzenliste
(Anzahl 4 Stück je lfm. Gabionenwand)
Hedera helix Efeu Büsche, 4xv., i.C.
Parthenocissus quinquefolia `Engelmanii´ Wilder Wein m. Tb., ab 2 TR., 60/100
Parthenocissus tricuspidata `Veitchii´ Wilder Wein m. Tb., ab 2 TR., 60/100
Euonymus fortunei var. radicans Kletter-Spindelstrauch Str., 2xv., m. Tb., 30/40

B Örtliche Bauvorschriften/ Festsetzungen gemäß Bauordnung NW

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

1. Die zulässigen Wandhöhen (WH) der im Plangebiet zu errichtenden Gebäude und Anlagen werden mit der nachfolgenden Kennzeichnung (römische Ziffern) wie folgt festgesetzt:

I	- geschossige Gebäude:	WH = max. 3,80 m
II	- geschossige Gebäude:	WH = max. 6,95 m
III	- geschossige Gebäude:	WH = max. 10,00 m
IV	- geschossige Gebäude:	WH = max. 13,00 m

Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Wandhöhen (WH) ist die mittlere Höhenlage der festgesetzten Straßenhöhe, der dem Hauseingang am nächsten liegenden Straßenbegrenzungslinie. Die Höhe der baulichen Anlage ist durch die Höhenlage der Gebäudeoberkante festgesetzt. Die Gebäudeoberkante definiert sich bei Flachdächern durch den oberen Abschluss der Außenwand unabhängig vom Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Die festgesetzten Wandhöhen können durch technisch bedingte Aufbauten, wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie etc. um 1,00 m überschritten werden, sofern durch die überschreitenden Aufbauten ein Mindestabstand von 1,50 m zu den Gebäudeseiten eingehalten wird.

2. Die zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) der im Plangebiet zu errichtenden Gebäude, Garagen und Anlagen wird mit 20 cm über der festgesetzten Straßenhöhe festgesetzt. Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist die mittlere Höhenlage der festgesetzten Straßenhöhe, der dem Hauseingang am nächsten liegenden Straßenbegrenzungslinie.

3. Doppelhäuser sind zwingend mit einer identischen Gebäudeoberkante zu errichten.

4. In den mit WA1 bis WA8, WA10, WA12 bis WA18, WA21, WA22, WA23 bis WA31 gekennzeichneten Baugebieten sind ausschließlich Klinkerfassaden zulässig. Zugelassen sind Klinker in der natürlichen Farbskala von rot bis braun und hellgrau bis anthrazit. Nicht zugelassen sind engobierte, glasierte und keramische Klinker, weiße Klinker (z.B. Kalksandstein) sowie Betonklinker. Andere Materialien als die zuvor festgesetzten sind bis zu 20 Prozent der gesamten Gebäudefassade des Hauptgebäudes unter Abzug der Fensterflächen und Fensterkonstruktionen zulässig.

In den mit WA19 und WA20 gekennzeichneten Baugebieten sind ausschließlich Fassaden mit Holzoberflächen zulässig. Andere Materialien als die zuvor festgesetzten sind bis zu 30 Prozent der gesamten Gebäudefassade des Hauptgebäudes unter Abzug der Fensterflächen und Fensterkonstruktionen zulässig.

5. Es sind nur begrünte Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5 ° zulässig.

6. Müllsammelplätze sind in die Gebäude (z.B. im Keller, in Tiefgarage o.ä.) oder in eine Nebenanlage (z.B. in Müllboxen o.ä.) zu integrieren oder zu begrünen (z.B. Berankung, Heckeneinfassung o.ä.).

7. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die Gebäude im Sinne von § 2 BauO NW sind (z.B. Gartenhäuser) dürfen nur mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis max. 10° Dachneigung ausgeführt werden. Die Wandhöhe darf an keiner Stelle mehr als 2,00 m über der Geländehöhe betragen. Die Fassaden, Fenster und Türen sind nur in weißen oder grauen Farbtönen sowie in Holz naturfarben zulässig.

8. Überdachungen von Stellplätzen (Carports) sind im Plangebiet nicht zulässig.

9. Im Baugebiet WA25 ist eine Abschirmungsmauer in einer Höhe von 1,5m als Gabionenmauer zeichnerisch festgesetzt. Die Materialität des Gabionenfüllmaterials für die Lärmschutzwand ist zu übernehmen.

10. Im Baugebiet WA25 sind Werbepylone nicht zulässig. Zudem sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zugelassen.

11. Im Baugebiet WA25 sind einsehbare Flächen oder Anlagen zum Lagern, Anliefern, Behandeln und Verwenden von Stoffen und Gütern durch entsprechende bauliche Maßnahmen nicht einsehbar abzuschirmen.

Hinweise

1. Einsicht in technische Regelwerke
DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die im Bebauungsplan verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden beim Amt für Planung, Vermessung und Umwelt der Stadt Hürth während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

2. Das gesamte Plangebiet ist durch die Lärmimmissionen des Straßenverkehrs vorbelastet.

3. Gemäß Artenschutzprüfung Stufe 2 (Anlage 1 der Begründung zum Bpl) sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG zum Schutz der Feldlerche vorzusehen.
Des Weiteren sind die Maßnahmen zur Baufeldberäumung im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Sofern bei den Baufeldberäumungsarbeiten ein Biologe baubegleitend die Arbeiten überwacht, kann der Zeitraum der Beräumung auch anderweitig gewählt werden. Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen im Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September verboten. Beräumungsarbeiten sowie Rodungsarbeiten außerhalb der oben jeweils benannten Zeiträume sollten zum Schutz von Nist- und Brutstätten unter naturschutzfachlicher Aufsicht durchgeführt werden.

4. Das gesamte Plangebiet wurde durch den Kampfmittelräumdienst zum Teil erkundet und beräumt. Die Erkundung und Beräumung ist noch nicht abgeschlossen. Bis zum Abschluss der Untersuchung sind vorherige Baumaßnahmen mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf abzustimmen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen, wobei die Merkblätter für Baugrundeingriffe des KBD zu beachten sind.

5. Zum Schutz des Bodens im Rahmen der Baumaßnahmen wird nachfolgender Hinweis aufgenommen: Gemäß DIN 18915 ist der Oberboden vor der Lagerung von Baumaterialien bzw. vor dem Befahren von Flächen fachgerecht abzuschieben und zwischenzulagern.
Für die Einrichtung von Baustellenflächen ist die Inanspruchnahme von Flächen, die gemäß der Planung als unversiegelte Flächen erhalten werden sollen, auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Baustraßen und sonstige befahrene Flächen sind für die Dauer der Baumaßnahmen standfest zu befestigen, das dazu verwendete Material ist anschließend zu entfernen und der Untergrund tiefgründig zu lockern.
Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist der Oberboden nach tiefgründiger Lockerung des Unterbodens in seiner ursprünglichen Mächtigkeit wieder anzudecken. Überschüssiger Boden darf abgefahren werden und muss fachgerecht wiederverwendet bzw. deponiert werden.

6. In Nordwest-Südost-Richtung wird das Plangebiet durch drei unterirdische Fernleitungen zerschnitten. Es handelt sich um die Gasfernleitung LNr. 3/23 der Open Grid Europe GmbH und Thyssengas GmbH (DN300, Bl. 17-18), die Gasfernleitung der Thyssengas GmbH L018/018/005 (DN 400, Bl. 27+28 und die Gasfernleitung 38 der Westgas GmbH (DN125). Zur Berücksichtigung und Einhaltung der Sicherheitsauflagen der vorgenannten Betreiber wird auf die Merkblätter der Betreiber hingewiesen.

Zeichenerklärung

Planung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- WA – Allgemeines Wohngebiet
- GRZ – Grundflächenzahl
- GFZ – Geschossflächenzahl
- 59,49 – 59,49m NHN (Normalhöhennull) entspr. DHHN 92 (Höhensystem) geplante Straßenhöhe

Zahl der Vollgeschosse:
- z. B. III – als Höchstmaß
- z. B. (II) – zwingend

- O – Offene Bauweise
- g – Geschlossene Bauweise
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- D – nur Doppelhäuser zulässig
- FD – Flachdach
- max. 2 WE – maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude
- Baugrenze für Gebäude
- Baugrenze für Geschossebenen
- Baulinie für Gebäude
- Flächen für Garagen und Stellplätze
- St / Ga – Stellplatz / Garage

- Grenzen zwischen verschiedenen Nutzungen bzw. Maßen der baulichen Nutzung
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Einfahrtsbereich
- Fuß- und Radweg
- V – Verkehrsberuhigter Bereich
- P – Öffentliche Parkfläche
- F – Öffentliche Fahrradstellplätze
- E – Ladestation für Elektro-Fahrzeuge

- GFL – mit Geh-,Fahr-und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- LR – mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Gasleitungen unterirdisch
- Ö – Öffentl. Grünfläche Zweckbestimmungen:
- Grünanlage
- Parkanlage
- Spielplatz
- VG – Verkehrsgrün
- M+R – Fläche für Mulden und Rigolen

- LPB V – Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- LPB V – Lärmpegelbereich V
- LPB IV – Lärmpegelbereich IV
- LSW – Lärmschutzwand
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (bestehende Lärmschutzwand)
- Flächen für Heckenbepflanzung
- Abschirmungsmauer

- Baum Erhaltung
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen für Müllabstellplatz

Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
- Parzellierung
- Pflanzvorschlag
- Straßenraumaufteilung
- H – Standort für Haltestelle

Bestand
- vorhandene Gebäude
- I,III – Zahl der Vollgeschosse
- SO,WD – Dachform
- Baum
- Bordstein
- topografische Begrenzung
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- 46.71 – vorhandene Höhenlage über NHN
- Straßenböschung

Maßstab 1:500

Bebauungsplan Nr. 217
"Efferen - West"

STADT Hürth

Gemarkung : Efferen Flur : 2

KARTENGRUNDLAGE

	Im Kataster		Nicht im Kataster	Im Kataster		Nicht im Kataster
Flurgrenze		Wohngebäude mit Geschosszahl und Hausnummer			Wirtschaftsgebäude	
Flurstücksgrenze					Öffentliche Gebäude	

M 1:10000

PLANGRUNDLAGE

Die Plangrundlage basiert auf einem Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem vom Februar 2016. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z. B. Gebäude).
Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.

Hürth, 09.05.2017
Der Bürgermeister
Im Auftrage

gez. Dipl.-Ing. Ludemann
Vermessungsrätin

KATASTERNACHWEIS

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Hürth, 09.05.2017
Der Bürgermeister
Im Auftrage

gez. Dipl.-Ing. Ludemann
Vermessungsrätin

GEOMETRISCHE FESTLEGUNG

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

Hürth, 09.05.2017
Der Bürgermeister
Im Auftrage

gez. Dipl.-Ing. Siry
Ltd. Stadtbaudirektor

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 23.02.2016 die Aufstellung dieses Planes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Hürth, 09.05.2017
Der Bürgermeister

gez. Dirk Breuer

BESCHLUSS FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 23.02.2016 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen.

Hürth, 09.05.2017
Der Bürgermeister

gez. Dirk Breuer

Öffentlichkeitsbeteiligung / Behördenbeteiligung

Der Vorentwurf hat entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hürth in der Zeit vom 06.04.2016 bis einschließlich 06.05.2016 zur öffentlichen Unterrichtung ausgelegen.
Die Bürgeranhörung fand am 27.04.2016 statt.
Die Beteiligung der Behörden fand vom 06.04.2016 bis einschließlich 06.05.2016 statt.

Hürth, 09.05.2017
Der Bürgermeister
Im Auftrage

gez. Dipl.-Ing. Siry
Ltd. Stadtbaudirektor

ENTWURFSBEARBEITUNG

Der Entwurf vom 02.12.2016 enthält Festsetzungen gemäß § 9 (1) Ziffern 1, 2, 4, 6, 11, 13, 14, 15, 20, 21, 22, 24, 25a, 25b BauGB der Begründung des Entwurfes datiert vom 02.12.2016.

Hürth, 09.05.2017
Der Bürgermeister
Im Auftrage

gez. Dipl.- Ing. Siry
Ltd. Stadtbaudirektor

BESCHLUSS ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 20.12.2016 die öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Hürth, 09.05.2017
Der Bürgermeister

gez. Dirk Breuer

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf vom 02.12.2016 hat entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hürth in der Zeit vom 11.01.2017 bis einschl. 13.02.2017 öffentlich ausgelegen.

Hürth, 09.05.2017
Der Bürgermeister
Im Auftrage

gez. Dipl.-Ing. Siry
Ltd. Stadtbaudirektor

ENTWURFSBEARBEITUNG

Der Entwurf vom 13.04.2017 enthält Festsetzungen gemäß § 9 (1) Ziffern 1, 2, 4, 6, 11, 13, 14, 15, 20, 21, 22, 24, 25a, 25b, 26 BauGB der Begründung des Entwurfes datiert vom 13.04.2017.

Hürth, 09.05.2017
Der Bürgermeister
Im Auftrage

gez. Dipl.- Ing. Siry
Ltd. Stadtbaudirektor

BESCHLUSS 2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 25.04.2017 die öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Hürth, 09.05.2017
Der Bürgermeister

gez. Dirk Breuer

ÖFFENTLICHE 2. AUSLEGUNG

Der Entwurf vom 13.04.2017 hat entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hürth in der Zeit vom 10.05.2017 bis einschließlich 12.06.2017 öffentlich ausgelegen.

Hürth, 04.09.2017
Der Bürgermeister
Im Auftrage
gez. Siry

Dipl.-Ing. Siry
Ltd. Stadtbaudirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der BPL vom 18.08.2017 ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Hürth am 26.09.2017 als Satzung beschlossen worden.
Der Begründung zum BPL vom 18.08.2017 ist zugestimmt worden.

Hürth, 02.01.2018
Der Bürgermeister
gez. Breuer

Dirk Breuer

BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Bereithaltung gemäß § 10 (3) BauGB ist am 06.02.2018 erfolgt.
Damit tritt der Bebauungsplan am 07.02.2018 in Kraft.

Hürth, 07.02.2018
Der Bürgermeister
gez. Breuer

Dirk Breuer

HINWEISE

- Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dargestellten Einzelheiten sind unverbindlich.
- Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

Bearbeitet:
Gezeichnet: Dr. Michael Hecker
Architekt | Stadtplaner BDA

Der Aufstellung liegen folgende Gesetzesfassungen zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV Bl. 2000, S. 256)

1380 x 900 mm