

Bebauungsplan (Bpl) 944
„Feuer- und Rettungswache Hürth“

Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO)

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen können durch technisch bedingte Aufbauten, wie Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie um maximal 1,50 m überschritten werden, sofern die überschreitenden Aufbauten ein Mindestabstand von 1,50 m zu den Gebäudeseiten einhalten.

- 1.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Gemäß § 19 Abs.4 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu 80 v.H des Baugrundstücks zulässig ist.

- 2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 23 (3) BauNVO dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 1,00 m überschritten werden, jedoch nur bis maximal 50 % der Gebäudelänge

- 3 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind allgemein und auf den für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig

- 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

- 4.1 Die Fläche für Stellplätze St5 ist mit einer wassergebundenen Decke anzulegen.

- 4.2 Die Flächen zwischen den Sträuchern auf der Fläche für Bepflanzungen P2 sind in den beiden ersten Jahren nach Pflanzung freizuschneiden und ansonsten und danach der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Pflegeschnitte in den Randbereichen sind zulässig. Die Sträucher sind in den beiden ersten Jahren nach Pflanzung mit einem Schutzanstrich zu versehen.

- 5 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a) und b) BauGB)

5.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind mindestens 20 heimische, hochstämmige Laubbäume (Stammumfang von 20-25 cm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen) sowie 5 heimische Großsträucher (Höhe 150 - 200 cm) zu pflanzen.

- 5.2 Auf der Flächen für Anpflanzungen P1 und P4 muss eine Rasenfläche angelegt werden.

- 5.3 Auf der Fläche für Anpflanzungen P2 muss eine flächendeckende Strauchbepflanzung erfolgen. Es sind leichte Sträucher 60 - 100 cm oder entsprechende Forstare zu verwenden. Die Pflanzung muss flächendeckend mit einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m und einem Abstand von 0,5 m zu den Rändern erfolgen. Es sind Sträucher aus folgender Pflanzliste zu verwenden:

- Schlehe
- Weißdorn
- Hartriegel
- Wildrose
- Schwarzer Holunder
- Hasel
- Schneeball

- Prunus spinosa
- Crataegus monogyna
- Cornus sanguinea
- Rosa canina
- Sambucus nigra
- Corylus avellana
- Viburnum opulus

- 5.4 Auf der Fläche für Anpflanzungen P5 muss eine bodendeckende Bepflanzung mit niedrigen Gehölzen heimischer Arten erfolgen.

- 5.5 Auf der Fläche für Bindung von Bepflanzungen P3 sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft und unversehrt zu erhalten.

- 5.6 Bei Verlust sind die gemäß 5.1 bis 5.4 festgesetzten Bepflanzungen gleichwertig zu ersetzen.

- 6 Hinweise

- 6.1 Grundwasserabsenkungen

Durch den Braunkohltagbau kommt es großräumig zu Grundwasserabsenkungen. Eine mögliche Änderung der Grundwasserflurabstände und dadurch bedingte Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasseranstieg zu erwarten.

- 6.2 Besondere bauliche Maßnahmen: Gebäudegründung

In dem in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs.5 BauGB gekennzeichneten Teil des Plangebiets enthalten die Böden humose Bodenschichten. Bei einer Bebauung sind ggf. besondere bauliche Maßnahmen - insbesondere im Gründungsbereich - erforderlich. Die Inhalte der einschlägigen Regelwerke Eurocode und DIN sowie die Bestimmungen der Bauordnung NRW sind zu beachten.

- 6.3 Geplante Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone IIIb des Wasserwerks Hürth-Effern. Es gelten die gleichen Bestimmungen wie in einer festgesetzten Wasserschutzzone.

- 6.4 Bodenverunreinigungen

Das Plangebiet befindet sich auf einer Aufschüttung. Es gibt mehrere Bodenuntersuchungen. Eine bauliche Nutzung und ein Wiedereinbau des Bodenaushubs sind grundsätzlich möglich. Zum Teil ist auf Grund von Verunreinigungen eine Einstufung des Bodenaushubs in die LAGA-Zuordnungsclassen 1.1 bzw. 2 zu erwarten; Eingeschränkt offener Einbau bzw. Einbau mit Sicherungsmaßnahmen (Mitteilungen der Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln). Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf Auffüllungen und somit im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

- 6.5 Kampfmittelbeseitigung

Es gibt Hinweise auf Bodenkampfhaktionen aus der Zeit des 2. Weltkriegs für den Bereich der Luxemburger Straße. Eine Überprüfung von zu überbauenden Flächen in diesem Bereich durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf wird empfohlen. Aufschüttungen aus der Zeit nach 1945 sind auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

- 6.6 Bodendenkmalschutz

Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW - insbesondere die Anzeigepflicht und das Veränderungsgebot gem. §§ 15 und 16 DschG NW - sind bei Bodenbewegungen und Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde sind der Stadt Hürth als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niegegen unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

- 6.7 Artenschutz

Gemäß Artenschutzprüfung Stufe 2 (Anlage der Begründung zum Bpl) vom 07.08.2017 sind bei Realisierung der Baumaßnahmen folgende Planungshinweise zu beachten:

- Für den Verlust von 4 potentiellen Fledermaushöhlen in den zu entnehmenden Gehölzen sind 12 Fledermausbauhöhlenkästen im angrenzenden Waldbereich unter fachkundiger Anleitung anzubringen.
- Vor Abriss von Gebäuden auf Fledermausbeseitigung erforderlich. Vor Beseitigung von Gehölzen muss eine erneute Baumhöhlenkontrolle erfolgen. Eine Entnahme von Gehölzen wird für das Winterhalbjahr empfohlen.
- Zum Schutz der Fledermäuse ist der angrenzende Wald während der Bauphase und beim Betrieb der Feuer- und Rettungswache vor störenden Lichtmissionen abzusichern.
- Eine Beseitigung von Gehölzen und ein Abriss von Gebäuden in der Vogelbrutzeit ist nur zulässig, wenn vorab gutachterlich nachgewiesen wird, dass keine Vögel, in den zu entnehmenden Gehölzen bzw. in oder an den abzureißenden Gebäuden brüten.

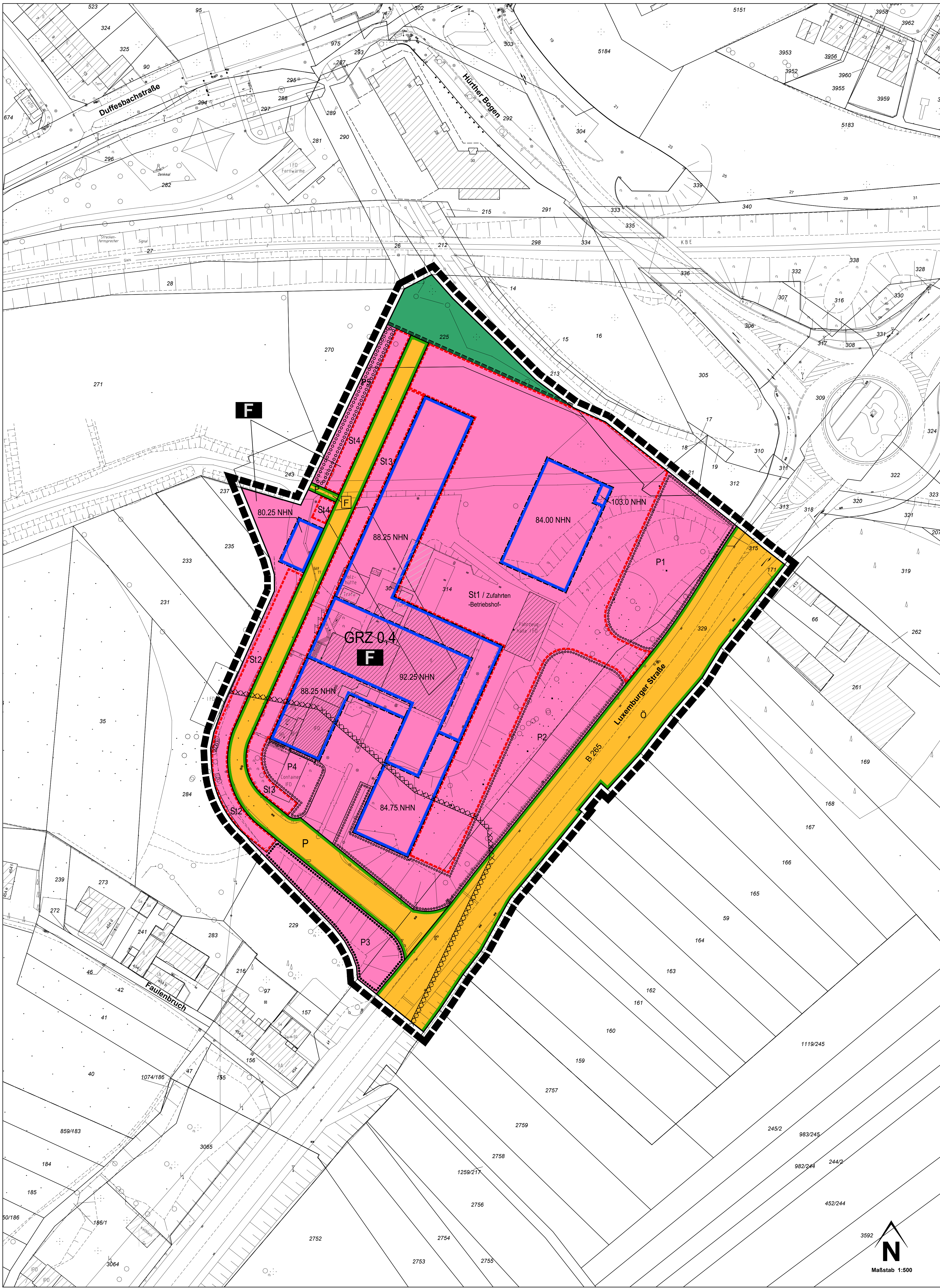
- 6.8 Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft

In der Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft ergibt sich ein Defizit von 55.219 Biotopwertpunkten, die nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden können. Im Umweltbericht zum Bpl werden zwei Flächen für einen externen Ausgleich des Eingriffs benannt - Gehölzpflanzungen entlang der B265n und einjährige Ackerbrache an der Effener Straße K2 - sowie die dort erforderlichen Bepflanzungen definiert. Die Maßnahmen werden auf Flächen im Eigentum der Stadt Hürth durchgeföhrt.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW, S. 622)

in den derzeit gültigen Fassungen



Bebauungsplan Nr.

944

" Feuer-und Rettungswache Hürth "

KARTENGRUNDLAGE

Gemarkung : Hermülheim

Flur : 6

Ausfertigung

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

OK 92,25 m NHN Höhe der Oberkante baulicher Anlagen über Normalhöhe Null (NHN) als Höchstmaß GRZ 0,4 Grundflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN , BAUGRENZEN

Baugrenze

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS.FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Zweckbestimmung :

Flächen für den Gemeinbedarf

Feuerwehr

VERKEHRSLÄCHEN, GRÜNFLÄCHEN UND SONSTIGE FLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ö / P öffentlich / privat

Straßenbegrenzungslinien

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

F Fußweg

P1 Pflanzflächen Zuordnung

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD

Flächen für Wald

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten

Kennzeichnung : humose Böden, ggf. besondere Gebäudegründung erforderlich

Zweckbestimmung:

St 1 Stellplätze Zuordnung

Grenze des räumlichen Geltungs-bereichs des Bebauungsplans

PLANGRUNDLAGE

Die Plangrundlage basiert auf einem Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem vom Januar 2018. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z. B. Gebäude). Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.

Hürth, 17.05.2018
Der Bürgermeister
Im Auftrage
gez. U. Ludemann
Dipl.-Ing. Ludemann
Vermessungsgrätin

BESCHLUSS FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 19.12.2017 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen.

Hürth, 17.05.2018
Der Bürgermeister
Im Auftrage
gez. Dirk Breuer

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf vom 25.04.2018 hat entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hürth in der Zeit vom bis einschl. 24.06.2018 öffentlich ausgelegt.

Hürth, 26.06.2018
Der Bürgermeister
Im Auftrage
gez. Siry
Dipl.-Ing. Siry
Lfd. Stadtbauinspektor

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG / BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Vorentwurf hat entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hürth in der Zeit vom 19.01.2018 bis einschließlich 19.02.2018 zur öffentlichen Unterrichtung ausgelegt. Die Bürgeranhörung fand am 31.01.2018 statt. Die Beteiligung der Behörden fand mit Schreiben vom 10.01.2018 statt.

Hürth, 17.05.2018
Der Bürgermeister
Im Auftrage
gez. Siry
Dipl.-Ing. Siry
Lfd. Stadtbauinspektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der BPL vom 25.04.2018 ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Hürth am 10.07.2018 als Satzung beschlossen worden.

Der Begründung zum BPL vom 26.06.2018 ist zugestimmt worden.

Hürth, 12.07.2018
Der Bürgermeister
gez. Dirk Breuer
Dirk Breuer

GEOMETRISCHE FESTLEGUNG

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

Hürth, 17.05.2018
Der Bürgermeister
Im Auftrage
gez. Siry

ENTWURFSBEARBEITUNG

Der Entwurf vom 25.04.2018 enthält Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr.1,2,4,5,11,18b,20,25a,25b BauGB. Die Begründung des Entwurfs datiert vom 25.04.2018

Hürth, 17.05.2018
Der Bürgermeister
Im Auftrage
gez. Dirk Breuer

BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplans sowie Ort und Zeit der Bereithaltung gemäß § 10 (3) BauGB ist am 18.12.2018 erfolgt.

Damit tritt der Bebauungsplan am 19.12.2018 in Kraft.
Hürth, 04.01.2019
Der Bürgermeister
gez. Dirk Breuer
Dirk Breuer

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 11.07.2017 die Aufstellung dieses Planes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Hürth, 17.05.2018
Der Bürgermeister
gez. Dirk Breuer

BESCHLUSS ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 15.05.2018 die öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Hürth, 17.05.2018
Der Bürgermeister
gez. Dirk Breuer

Bearbeitet: Moll Gezeichnet: Stegemann

Der Aufstellung liegen folgende Gesetzessfassungen zugrunde:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW, S. 622)

HINWEISE
- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dargestellte Einzelheiten sind unveränderlich.
- Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

