

Bebauungsplan (Bpl) 209c „Berrenrather Straße/Martin-Luther-Straße“

Textliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB) - Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
 - 1.1 Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO sind im Baugebiet WA folgende gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - 1.2 Gemäß § 1 Abs.9 BauNVO ist Einzelhandel mit Sortimenten, die auf der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts Hürth als nahversorgungs- und zentrenrelevant aufgeführt sind, nicht zulässig. Zulässig ist der Einzelhandel in Läden gemäß § 4 Abs.2 Nr.2 BauNVO mit nicht nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Die Sortimentsliste ist den textlichen Festsetzungen als Anlage beigefügt.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Gemäß § 19 Abs.4 BauNVO wird festgesetzt, dass im Baugebiet WA 2 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 75 v.H. des Baugrundstücks zulässig ist.
 - 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs.2 Nr. BauNVO)

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels NHN. (Höhen über Normalhöhennull, DHHN2016).

Die Höhe der baulichen Anlagen 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
 - bei geneigten Dächern durch den oberen Abschluss der höchsten Wand unabhängig vom Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut
- 3 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

In den Baugebieten WA 2, 3 und 4 sind Stellplätze nur in Tiefgaragen, innerhalb der überbaubaren Flächen in Kellergeschossen und auf den für Stellplätze und Garagen festgesetzten Flächen zulässig.
- 4 Flächen für Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Für das Baugebiet WA wird der die zeichnerisch dargestellte Lärmpegelbereich III festgesetzt. Es sind die Werte der Tabellen 8 – 10 der DIN 4109 für Anforderungen der Luftschalldämmung von Außenbauteilen nachzuweisen.

Für Räume in Wohngebäuden, die der Schlafnutzung dienen, werden Fenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder fensteröffnungsunabhängigen Lüftungssystem festgesetzt.

Wenn für einzelne Fassaden innerhalb des Lärmpegelbereichs nachgewiesen wird, dass - z.B. bedingt durch die Gebäudestellung - ein niedrigerer Lärmpegelbereich zu erwarten ist, können ausnahmsweise weniger umfangreiche Maßnahmen zur Schalldämmung gemäß DIN 4109 zugelassen werden.

(DIN-Normen sind publiziert vom Beuth Verlag Berlin, eine Einsicht in die den Bpl betreffenden Normen beim Amt für Planung, Vermessung und Umwelt der Stadt Hürth ist möglich)

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

In den Baugebieten WA 2, 3 und 4 sind Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,35 Meter zu versehen und flächendeckend zu bepflanzen. Befestigte Fußwege, Terrassen u.Ä. sind hiervon ausgenommen.

6 Hinweise

6.1 Kampfmittelbeseitigung

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 geben Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. 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 abzuschleppen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Weitere Informationen finden sich auf der Internetseite www.brd-nrw.de.

6.2 Grundwasserverhältnisse

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie, weist darauf hin, dass das Plangebiet von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen ist. Die Grundwasserabsenkungen werden, verursacht durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben – hierbei ist eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Nach Beendigung des Bergbaus ist wiederum ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Durch die Veränderung der Grundwasserstände sind Bodenbewegungen möglich.

6.3 Geplante Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone IIIA. Es gelten die gleichen Bestimmungen wie in einer festgesetzten Wasserschutzzone.

6.4 Bodendenkmalschutz

Da es im Plangebiet noch keine Untersuchungen zu Bodendenkmälern gegeben hat, sind archäologische Funde nicht ausgeschlossen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW - insbesondere die Anzeigepflicht gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW - bei Bodenbewegungen und Baumaßnahmen zu beachten sind. Archäologische Funde sind der Unteren Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

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

Sortimentsliste der zentren- und nahversorgungsspezifischen und nicht zentrenrelevanten Sortimente aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Hürth

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
nahversorgungsrelevante Sortimente			
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
zentrenrelevante Sortimente		nicht-zentrenrelevante Sortimente	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
		47.53	Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren	47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslernwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
		aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
		aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.63	Ton- und Bildträger		
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Campingartikel
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
aus 47.76.1	Schnittblumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Gedenkartikel		
		47.79	Antiquitäten und Gebrauchtwagen
		45.32	Kraftwagenteile und -zubehör

Quelle: BBE-Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008), blau unterlegt: zentrenrelevante Leitsortimente gemäß Anlage 1 zum LEP, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel