

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeine Wohngebiete
max. 2 WE	höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
max. 70,30 NHN	Höhe baulicher Anlagen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,35	Grundflächenzahl
0,7	Geschossflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Umgränzung von Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten
	Zweckbestimmung:
Ga	Garage
LPB III	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen Lärmpegelbereich III
	Abgränzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgränzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
	Grenze des städtischen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Bebauungsplan Nr.

209c

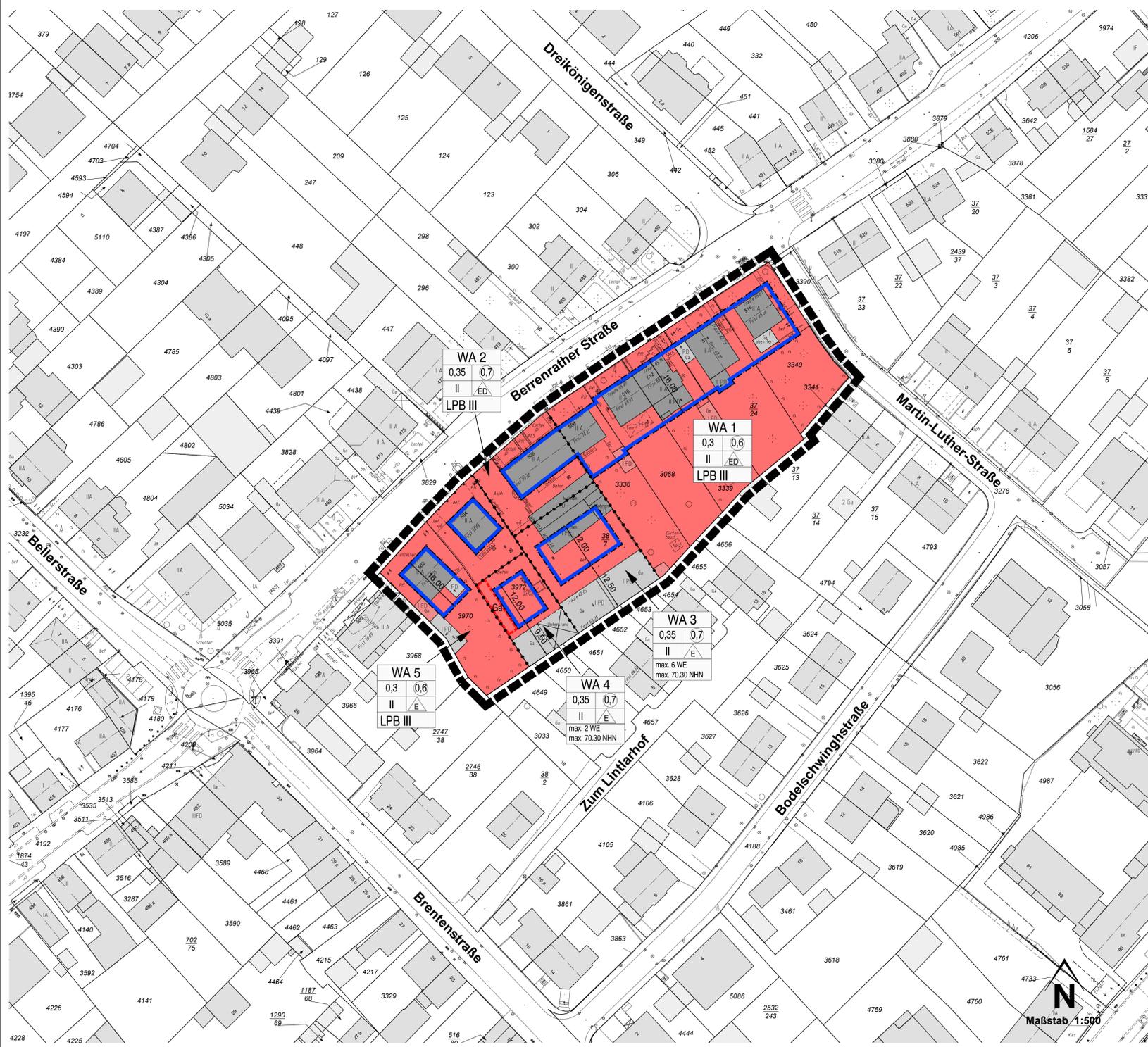
* BERRENRATHER STRASSE / MARTIN-LUTHER-STRASSE *

KARTENGRUNDLAGE
Gemarkung : Efferen

Flur : 15

Flurgröße	In Keller	Nicht in Keller	In Keller	Nicht in Keller
Flurgröße	Wohngebäude mit Geschosshöhe und Hausweite	Wohngebäude	Wohngebäude	Wohngebäude
Flurgröße				

Ausfertigung



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

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB) - Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)**
 - Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO sind im Baugebiet WA folgende gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - 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.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)**
 - Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

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

- 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 überbauten Flächen in Kellergeschossen und auf den für Stellplätze und Garagen festgesetzten Flächen zulässig.
- Flächen für Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)**

Für das Baugebiet WA wird der 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 schalldämmenden Lüftungen oder fensteröffnungsunabhängigen Lüftungssystemen 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.

- 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.
- Hinweise**
 - 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 Geländeneau von 1945 abzuschieben. 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.
 - Grundwasserverhältnisse**

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie, weist darauf hin, dass das Plangebiet von durch Stümpfungsmassnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen ist. Die Grundwasserabsenkungen werden, verursacht durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlelängtebaue, 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.
 - Geplante Wasserschutzzone**

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

Da es im Plangebiet noch keine Untersuchungen zu Bodendenkmälern gegeben hat, sind archaische 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. Archaische 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. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
 - Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 622)

(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)

PLANGRUNDLAGE

Die Plangrundlage basiert auf einem Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem vom Januar 2018. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungvermessungen (z. B. Gebäude).
Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.
Hürth, 06.08.2018
Der Bürgermeister
Im Auftrage
gez. U.Ludemann
Dipl.-Ing. Ludemann
Vermessungsrat

KATASTERNACHWEIS

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.
Hürth, 06.08.2018
Der Bürgermeister
Im Auftrage
gez. U.Ludemann
Dipl.-Ing. Ludemann
Vermessungsrat

GEOMETRISCHE FESTLEGUNG

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Hürth, 17.09.2018
Der Bürgermeister
Im Auftrage
gez. Manfred Siry
Dipl.-Ing. Siry
Ltd. Stadtbauinspektor

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 13.03.2018 die Aufstellung dieses Planes gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m.§13a BauGB beschlossen.
Hürth, 03.09.2018
Der Bürgermeister
gez. Dirk Breuer
Dirk Breuer

BESCHLUSS FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 13.03.2018 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen.
Hürth, 03.09.2018
Der Bürgermeister
gez. Dirk Breuer
Dirk Breuer

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG / BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Vorentwurf hat entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hürth in der Zeit vom 05.06.2018 bis einschließlich 05.07.2018 zur öffentlichen Unterrichtung ausliegen.
Die Bürgeranhörung fand am 12.06.2018 statt. Die Beteiligung der Behörden wurde mit Schreiben vom 16.05.2018 durchgeführt.
Hürth, 17.09.2018
Der Bürgermeister
Im Auftrage
gez. Manfred Siry
Dipl.-Ing. Siry
Ltd. Stadtbauinspektor

BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Berechtigung gemäß § 10 (3) BauGB ist am 12.03.2019 erfolgt.
Hürth, 13.03.2019
Der Bürgermeister
gez. Dirk Breuer
Dirk Breuer

ANLAGE 1

Hürther Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept Hürth: Übersicht mit Angabe der Nr. des Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2008)

WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
47.11	Einzelhandelsgeschäfte, sonstige	47.11	Einzelhandelsgeschäfte, sonstige
47.12	Einzelhandelsgeschäfte, Lebensmittel	47.12	Einzelhandelsgeschäfte, Lebensmittel
47.13	Einzelhandelsgeschäfte, Textilien	47.13	Einzelhandelsgeschäfte, Textilien
47.14	Einzelhandelsgeschäfte, Bekleidung	47.14	Einzelhandelsgeschäfte, Bekleidung
47.15	Einzelhandelsgeschäfte, Schuhe	47.15	Einzelhandelsgeschäfte, Schuhe
47.16	Einzelhandelsgeschäfte, Sportartikel	47.16	Einzelhandelsgeschäfte, Sportartikel
47.17	Einzelhandelsgeschäfte, Spielzeug	47.17	Einzelhandelsgeschäfte, Spielzeug
47.18	Einzelhandelsgeschäfte, Bücher	47.18	Einzelhandelsgeschäfte, Bücher
47.19	Einzelhandelsgeschäfte, Musikinstrumente	47.19	Einzelhandelsgeschäfte, Musikinstrumente
47.20	Einzelhandelsgeschäfte, Kunst	47.20	Einzelhandelsgeschäfte, Kunst
47.21	Einzelhandelsgeschäfte, Antiquitäten	47.21	Einzelhandelsgeschäfte, Antiquitäten
47.22	Einzelhandelsgeschäfte, Gemälde	47.22	Einzelhandelsgeschäfte, Gemälde
47.23	Einzelhandelsgeschäfte, Skulpturen	47.23	Einzelhandelsgeschäfte, Skulpturen
47.24	Einzelhandelsgeschäfte, Porzellan	47.24	Einzelhandelsgeschäfte, Porzellan
47.25	Einzelhandelsgeschäfte, Glas	47.25	Einzelhandelsgeschäfte, Glas
47.26	Einzelhandelsgeschäfte, Keramik	47.26	Einzelhandelsgeschäfte, Keramik
47.27	Einzelhandelsgeschäfte, Holz	47.27	Einzelhandelsgeschäfte, Holz
47.28	Einzelhandelsgeschäfte, Stein	47.28	Einzelhandelsgeschäfte, Stein
47.29	Einzelhandelsgeschäfte, Metall	47.29	Einzelhandelsgeschäfte, Metall
47.30	Einzelhandelsgeschäfte, Leder	47.30	Einzelhandelsgeschäfte, Leder
47.31	Einzelhandelsgeschäfte, Papier	47.31	Einzelhandelsgeschäfte, Papier
47.32	Einzelhandelsgeschäfte, Druck	47.32	Einzelhandelsgeschäfte, Druck
47.33	Einzelhandelsgeschäfte, Medien	47.33	Einzelhandelsgeschäfte, Medien
47.34	Einzelhandelsgeschäfte, Film	47.34	Einzelhandelsgeschäfte, Film
47.35	Einzelhandelsgeschäfte, Fernsehen	47.35	Einzelhandelsgeschäfte, Fernsehen
47.36	Einzelhandelsgeschäfte, Hörfunk	47.36	Einzelhandelsgeschäfte, Hörfunk
47.37	Einzelhandelsgeschäfte, Internet	47.37	Einzelhandelsgeschäfte, Internet
47.38	Einzelhandelsgeschäfte, Telekommunikation	47.38	Einzelhandelsgeschäfte, Telekommunikation
47.39	Einzelhandelsgeschäfte, Energie	47.39	Einzelhandelsgeschäfte, Energie
47.40	Einzelhandelsgeschäfte, Wasser	47.40	Einzelhandelsgeschäfte, Wasser
47.41	Einzelhandelsgeschäfte, Gas	47.41	Einzelhandelsgeschäfte, Gas
47.42	Einzelhandelsgeschäfte, Wärme	47.42	Einzelhandelsgeschäfte, Wärme
47.43	Einzelhandelsgeschäfte, Kälte	47.43	Einzelhandelsgeschäfte, Kälte
47.44	Einzelhandelsgeschäfte, Luft	47.44	Einzelhandelsgeschäfte, Luft
47.45	Einzelhandelsgeschäfte, Schall	47.45	Einzelhandelsgeschäfte, Schall
47.46	Einzelhandelsgeschäfte, Licht	47.46	Einzelhandelsgeschäfte, Licht
47.47	Einzelhandelsgeschäfte, Magnetismus	47.47	Einzelhandelsgeschäfte, Magnetismus
47.48	Einzelhandelsgeschäfte, Elektrizität	47.48	Einzelhandelsgeschäfte, Elektrizität
47.49	Einzelhandelsgeschäfte, Wärmeenergie	47.49	Einzelhandelsgeschäfte, Wärmeenergie
47.50	Einzelhandelsgeschäfte, Kälteenergie	47.50	Einzelhandelsgeschäfte, Kälteenergie
47.51	Einzelhandelsgeschäfte, Energieerzeugung	47.51	Einzelhandelsgeschäfte, Energieerzeugung
47.52	Einzelhandelsgeschäfte, Wasserversorgung	47.52	Einzelhandelsgeschäfte, Wasserversorgung
47.53	Einzelhandelsgeschäfte, Abwasserentsorgung	47.53	Einzelhandelsgeschäfte, Abwasserentsorgung
47.54	Einzelhandelsgeschäfte, Müllabfuhr	47.54	Einzelhandelsgeschäfte, Müllabfuhr
47.55	Einzelhandelsgeschäfte, Verkehr	47.55	Einzelhandelsgeschäfte, Verkehr
47.56	Einzelhandelsgeschäfte, Luftverkehr	47.56	Einzelhandelsgeschäfte, Luftverkehr
47.57	Einzelhandelsgeschäfte, Schienenverkehr	47.57	Einzelhandelsgeschäfte, Schienenverkehr
47.58	Einzelhandelsgeschäfte, Straßenverkehr	47.58	Einzelhandelsgeschäfte, Straßenverkehr
47.59	Einzelhandelsgeschäfte, Wasserstraßenverkehr	47.59	Einzelhandelsgeschäfte, Wasserstraßenverkehr
47.60	Einzelhandelsgeschäfte, Luftverkehr	47.60	Einzelhandelsgeschäfte, Luftverkehr
47.61	Einzelhandelsgeschäfte, Schienenverkehr	47.61	Einzelhandelsgeschäfte, Schienenverkehr
47.62	Einzelhandelsgeschäfte, Straßenverkehr	47.62	Einzelhandelsgeschäfte, Straßenverkehr
47.63	Einzelhandelsgeschäfte, Wasserstraßenverkehr	47.63	Einzelhandelsgeschäfte, Wasserstraßenverkehr
47.64	Einzelhandelsgeschäfte, Luftverkehr	47.64	Einzelhandelsgeschäfte, Luftverkehr
47.65	Einzelhandelsgeschäfte, Schienenverkehr	47.65	Einzelhandelsgeschäfte, Schienenverkehr
47.66	Einzelhandelsgeschäfte, Straßenverkehr	47.66	Einzelhandelsgeschäfte, Straßenverkehr
47.67	Einzelhandelsgeschäfte, Wasserstraßenverkehr	47.67	Einzelhandelsgeschäfte, Wasserstraßenverkehr
47.68	Einzelhandelsgeschäfte, Luftverkehr	47.68	Einzelhandelsgeschäfte, Luftverkehr
47.69	Einzelhandelsgeschäfte, Schienenverkehr	47.69	Einzelhandelsgeschäfte, Schienenverkehr
47.70	Einzelhandelsgeschäfte, Straßenverkehr	47.70	Einzelhandelsgeschäfte, Straßenverkehr

ENTWURFSBEARBEITUNG

Der Entwurf vom 16.08.2018 enthält Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 1, 2, 4, 6, 24, 25 BauGB.
Die Begründung des Entwurfs datiert vom 16.08.2018
Hürth, 17.09.2018
Der Bürgermeister
Im Auftrage
gez. Manfred Siry
Dipl.- Ing. Siry
Ltd. Stadtbauinspektor

BESCHLUSS ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 04.09.2018 die öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
Hürth, 09.10.2018
Der Bürgermeister
gez. Dirk Breuer
Dirk Breuer

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf vom 16.08.2018 hat entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hürth in der Zeit vom 10.10.2018 bis einschlt. 12.11.2018 öffentlich ausliegen.
Hürth, 22.11.2018
Der Bürgermeister
Im Auftrage
gez. Manfred Siry
Dipl.-Ing. Siry
Ltd. Stadtbauinspektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der BPl vom 16.08.2018 ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Hürth am 26.02.2019 als Satzung beschlossen worden.
Hürth, 04.03.2019
Der Bürgermeister
gez. Dirk Breuer
Dirk Breuer

BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Berechtigung gemäß § 10 (3) BauGB ist am 12.03.2019 erfolgt.
Hürth, 13.03.2019
Der Bürgermeister
gez. Dirk Breuer
Dirk Breuer

Der Aufstellung liegen folgende Gesetzesfassungen 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 NW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 622)
- HINWEISE**
- Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.