Bebauungsplan (Bpl) 317c "Headquarters Hürth" in Hürth-Efferen

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Mischgebiet – MI (§ 6 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind folgende Nutzungen und Anlagen, die nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen (ausgenommen E-Tankstellen)
- Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind folgende Nutzungen und Anlagen, die nach § 6 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, nicht zulässig

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO

Gemäß § 1 (9) BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen und Anlagen, die nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig

- Einzelhandel mit Ausnahme von Convenience-Stores oder Nachbarschaftsläden mit einer Verkaufsfläche bis 400 m²

1.1.2 Gewerbegebiet – GE (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind folgende Nutzungen und Anlagen, die nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig

- Gewerbetriebe, die das Wohnen wesentlich stören
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Tankstellen (ausgenommen E-Tankstellen)

Gemäß § 1(9) BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen und Anlagen, die nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig

- Einzelhandel mit Ausnahme von Convenience-Stores oder Nachbarschaftsläden mit einer Verkaufsfläche bis 400 m²

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen und Anlagen, die nach § 8 (3) ausnahmsweise zulässig sind, nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten
- Bordellbetriebe

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

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels (NHN), (§ 18 (1) BauNVO). 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. Untergeordnete Gebäudeteile wie Dachaufbauten, Oberlichte u.ä. werden nicht auf die Höhe gerechnet, wenn sie weniger als 10 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses ausmachen.

Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss muss mindestens 0,25 m über der Rückstauebene (Ausbauhöhen der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsflächen) liegen.

Die festgesetzten Höhen (OK) baulicher Anlagen können durch technisch bedingte Aufbauten, wie Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie um maximal 4,0 m überschritten werden. Zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen diese von der Außenkante der Attika entsprechend ihrer Höhe über der Attika zurückspringen.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Stellplätze (§12 BauNVO)

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) mit Ausnahme bestehender Stellplätze (GE 1, GE 8 und GE 10) nicht zulässig.

3.2 Bauweise (§22 BauNVO)

Gemäß § 22 (4) BauNVO ist für die Baugebiete GE 8 und GE 9 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der Baugebiete mit abweichender Bauweise darf die Länge der Gebäude höchstens 35,0 m betragen.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Tiefgaragen sowie deren Treppenaufgänge und sonstige unterirdische Anlagen, Zuwegungen und Zufahrten, Werbeanlagen, Einfriedungen, und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Baugrenzen können durch das Vortreten von Balkonen und Vordächern bis max. 2,50 m auf bis zu 50% der Gesamtlänge aller Fassaden des jeweiligen Gebäudes überschritten werden. Die Baugrenzen können durch das Vortreten von Dachüberständen und Gesimsen bis max. 2,00 m überschritten werden.

4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die mit G+R 1 bezeichnete Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung darf durch die Anlieger auch mit Kfz befahren werden.

5. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Absatz 1 Nr. 14) BauGB)

Innerhalb der als private Grünfläche festgesetzten Fläche, ist die Errichtung unterirdischer Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

6. Geh-, Fahr und Leitungsrechte (GFL) (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

GFL 1
Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Stadt Hürth und anderer Versorgungsträger

L 1
Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Stadt Hürth und anderer Versorgungsträger

L 2
Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Stadt Hürth und anderer Versorgungsträger

L 3
Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Stadt Hürth und anderer Versorgungsträger

7. Flächen für Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) Nr.24 BauGB)

Innerhalb der mit Lärmpegelbereichen (LBP) III-V gekennzeichneten Flächen müssen die Außenbauteile (z.B, Wand, Dach, Fenster, Türen) und Elemente (z.B, Lüftungseinrichtungen, Rollladenkästen) von Gebäuden entsprechend der unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen die Anforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Teil 1 und Teil 2, Ausgabe Januar 2018 für den entsprechenden Lärmpegelbereich erfüllen.

Sollte im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen werden, dass die tatsächliche Geräuschbelastung einer Gebäudeseite niedriger ausfällt als dies der Lärmpegelbereich angibt, so kann vom festgelegten Schalldämmmaß abgewichen werden und ein entsprechend niedrigeres Maß zugelassen werden.

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

8.1 Maßnahmenflächen M 1
Innerhalb der mit M 1 gekennzeichneten Maßnahmenflächen ist eine Eingrünung der Gebäudefronten mit Hochstämmen mindestens in der Qualität der Gehölzliste A vorzunehmen. Die Bäume sind dabei als Baumreihen anzulegen. Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche der Gewerbegebiete GE3 und GE7 ist innerhalb der Maßnahmenfläche mindestens ein Baum zu pflanzen. Der Bereich zwischen den Hochstämmen ist zusätzlich durch Landschaftsrasen (Regelsaatgutmischung) gemäß DIN 18917 oder Staudenmischpflanzungen zu begrünen. Die unter den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen verlaufenden Leitungstrassen sind durch Wurzelsperren in geeignetem Maß zu schützen.

Die mit Pflanzgebot belegten Flächen können für Zuwege und Zufahrten auf die Grundstücksflächen bis zu einer Breite von jeweils 5,0 m unterbrochen werden.

Die Bestände sind dauerhaft zu erhalten, art- und fachgerecht zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

8.2 Maßnahmenflächen M 2

Innerhalb der mit M 2 gekennzeichneten Maßnahmenflächen ist eine dauerhafte Eingrünung der Gebäude und Nutzflächen mit einer Strauchhecke mindestens in der Qualität der Gehölzliste B anzulegen. Die Pflanzung ist zweireihig versetzt, in einem Pflanzraster von 1 x 1 m vorzunehmen. Dabei sind mindestens sieben verschiedene Arten zu verwenden und in Gruppen von jeweils drei bis fünf Arten zu pflanzen. Bereits vorhandene heimische Gehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten.

Die Bestände sind dauerhaft zu erhalten, art- und fachgerecht zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

8.3 Maßnahmenfläche M 3

Auf mindestens 40 % der Gesamtfläche sind mindestens 20 Hochstämme oder mehrstämmige Solitärbäume in einer Mindestqualität vergleichbar der Gehölzliste C und mit einer Mindesthöhe von 4 m anzupflanzen. Alle nicht für Plätze und Wege befestigten Flächen sind als Grünflächen herzustellen. Sie sind gärtnerisch gestaltet als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszuführen. Zusätzlich ist sicherzustellen, dass innerhalb der Grünfläche eine Versickerung über unterirdische Rigolen möglich ist.

Die Bestände sind dauerhaft zu erhalten, art- und fachgerecht zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

8.4 Begrünung der Dachflächen

Flachdächer (0 - 15 Grad Dachneigung) von Neubauten sind auf einem Anteil von mindestens 40% der Dachflächen mit Gräsern, Sedum-Arten und Wildkräutern extensiv zu begrünen. Die Bodensubstratschicht ist dabei mit einer Mindestmächtigkeit von 10 cm anzulegen. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können in Kombination mit extensiver Bepflanzung ebenfalls zugelassen werden. Die Bestände sind dauerhaft zu erhalten, art- und fachgerecht zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

8.5 Begrünung nicht überbauter Flächen

Mindestens 20 % des GE-Gebietes (nicht überbaubare Fläche gem. GRZ 0.8) sind als Vegetationsflächen zu begrünen und zu pflegen. Tiefgaragen bzw. baulichte Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind zu begrünen, soweit sie nicht überbaut oder als Terrassen bzw. Zuwegungen genutzt werden. Hierzu ist eine Bodensubstratschicht von mindestens 40 cm Mächtigkeit zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht einzubauen.

Bereits vorhandene Maßnahmen- oder Grünflächen sowie Gehölzbestände können auf den geforderten Begrünungsanteil von 20 % angerechnet werden.

8.6 Begrünung der Baugebietsflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgärten)

Die Baugebietsflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgärten) sind, soweit sie nicht als Terrassen bzw. Zuwegungen und Zufahrten genutzt werden, gärtnerisch gestaltet als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszuführen und zu pflegen.

8.7 Eingrünung der Stellplatzfläche (St)

Die private Stellplatzfläche ist durch die Pflanzung von insgesamt mindestens 25 Bäumen der Gehölzliste A zu begrünen.
Als Unterpflanzung sind Bodendecker der Gehölzliste A zu verwenden. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Sofern die Anpflanzungen innerhalb der im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten Schutzstreifen der Leitungstrassen liegen, sind die maximalen Aufwuchshöhen mit der Amprion GmbH im Einzelfall abzustimmen. Innerhalb eines Radius von 25,0 um die Maststandorte ist die Anpflanzung von Bäumen nicht zulässig. Ein ggf, notwendiger Rückschnitt muss durch die Eigentümer erfolgen.

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

1. Kampfmittelverdacht

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) empfohlen, Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Darüber hinaus wird bei erheblichen mechanischen Belastungen des Bodens (wie beispielsweise Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc.) eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Im gesamten Plangebiet sind bei Auffinden von Bombenblindgängern, Kampfmitteln o.ä. während jeglicher Erd- und Bauarbeiten aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

2. Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet ist von Grundwasserabsenkungen betroffen. Grund hierfür sind die Sümpfungsmaßnahmen durch den Braunkohlenbergbau. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum anhalten 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, Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

3. Geplante Wasserschutzzone III A

Das Plangebiet liegt teilweise in der geplanten Wasserschutzzone III A des Wasserwerks Hürth-Efferen. Es gelten die gleichen Bestimmungen wie in einer festgesetzten Wasserschutzzone.

4. Werbeanlagen

Nördlich des Plangebiets verläuft die Trasse der geplanten B265n. Der Landesbetrieb Straßen weist deshalb darauf hin, dass dort gemäß Fernstraßengesetz Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur Oberkante Gebäudeoberkante zulässig sind. Anlagen der Außenwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m zum äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden, Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Eine Beleuchtung ist zur Bundesstraße so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht gefährdet werden.

5. Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 1 BNatSchG

Zu erhaltende Bäume, Gehölze und Waldflächen sind während der Bauzeit durch Bauzäune und Maßnahmen zum Wurzelschutz zu sichern. Hierbei sind insbesondere im Bereich geschützter Bäume die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen" sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" zu berücksichtigen.

Für notwendige Rodungs- und Gehölzarbeiten ist der § 39 Abs. 5 BNatSchG [Allgemeiner Schutz von wildlebenden Tieren und Pflanzen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.] zu beachten.

Zum sicheren Ausschluss eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG hat der Abriss von Gebäuden außerhalb des Brut- und Aufzuchtzeitraums wildlebender Vogel- und Fledermausarten zwischen Anfang November und Ende Februar stattzufinden. Sollte die Einhaltung der zeitlichen Beschränkung für den Abriss nicht möglich sein, hat im Vorfeld und in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde eine fachkundige Kontrolle der Gebäude zu erfolgen.

Die vom Vorhaben betroffenen Bäume mit Spalten oder Höhlungen sind im Rahmen der Fällung vorsorglich hinsichtlich eines Vorkommens von Fledermäusen fachkundig zu überprüfen. Insofern die Bäume nicht unmittelbar nach der Kontrolle gefällt werden, sind die Höhlen und Spalten bei Nichtbesatz zu verschließen, um einen Wiederbesatz mit Sicherheit ausschließen zu können. Sollte ein Besatz zur Zeit der Kontrolle festgestellt werden, ist die Fällung zu einem späteren Zeitpunkt nach erneuter Kontrolle durchzuführen. Dies gilt ebenfalls für das zum Abriss vorgesehen Gartenhaus.

Um optische Störwirkungen zu vermindern, sind für die zukünftige Außenbeleuchtung terfreundliche Leuchtmittel mit einem möglichst geringen Ultraviolett- und Blauanteil zu verwenden. Darüber hinaus sollten sowohl der Abstrahlwinkel als auch das Beleuchtungsniveau sowie Anzahl und Höhe der Leuchten optimiert werden. Eine konkrete Umsetzung der Maßnahme kann in nachgelagerten Zulassungsverfahren erfolgen.

Zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln an größeren Glasscheiben / -fronten, ist in nachgelagerten Genehmigungsverfahren der Vogelschlag bei der Gestaltung von Glasfassaden zu berücksichtigen. Hierbei sind auch potenzielle Zugaktivitäten von Vögeln einzubeziehen.

Zur Vermeidung des Verlustes einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte für den Turmfalken sind rechtzeitig vor Inanspruchnahme der im Bereich des Gewerbegebietes GE8 vorhandenen Bäume Ersatzstrukturen in Form von drei Nistkästen anzulegen. Die Nistkästen sind dabei im Bereich der Dachfläche seitlich an den bestehenden Treppenaufgängen des Büroriegels im Gewerbegebiet GE1 entlang der Robert-Bosch-Straße zu installieren, Eine Kontrolle auf Funktionsfähigkeit und Reinigung ist jährlich nach der Brutzeit durchzuführen. Die speziellen Anforderungen an die Kästen sind dem Leitfaden zur Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen des MKULNV zu entnehmen.
Zur Stärkung der lokalen Population der Zwergfledermaus sind mindestens zehn Quartierangebote in Form von Flachkästen anzulegen. Dabei sind neun Spaltenquartiere und ein Höhlenquartier zu schaffen. Die Kästen sind in zwei Gruppen im Bereich der Neubauten in den Flächen des Gewerbegebietes GE8 zu installieren. Je Gebäude sind dabei mindestens zwei Kästen anzubringen. Die Kästen sollten mindestens in 3 m Höhe, nach Süden oder Osten exponiert sowie mit der Anflugöffnung nahe einer Hauseckе oder anderer auffälliger Strukturen angelegt werden, um Eingriffe durch Personen oder Haustiere zu vermeiden und den Tieren das Auffinden des Quartiers zu erleichtern. Darüber hinaus ist ein Mindestabstand von 5 m zwischen den Kästen einzuhalten, Die Vorrichtungen sind alle fünf Jahre auf Funktionsfähigkeit zu prüfen. Sollte die erforderliche Anzahl von Fledermauskästen nicht an den Gebäuden angebracht werden können, sind alternativ Kästen an Bäumen anzubringen.

Zur Stärkung der lokalen Population der Kolonielbrüter Star, Haussperling und Mauersegler sind je Art mindestens fünf Nistkästen anzulegen. Die Kästen sind dabei gleichmäßig über die geplanten Gebäude in den Gewerbegebieten GE3 und GE7 zu verteilen und zudem nach Artengruppen zu konzentrieren. Die speziellen artbezogenen Anforderungen an Einfluglöcher, Exposition, Mindesthöhe etc. sind dem Leitfaden zur Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen des LANUV zu entnehmen. Sollte die erforderliche Anzahl von Nistkästen nicht an den Gebäuden angebracht werden können, sind alternativ Kästen an Bäumen anzubringen.

6. Einsicht in technische Regelwerke

DIN-Normen und sonstige technische Regelwerke, auf die im Bebauungsplan verwiesen wird, werden beim Amt für Planung, Vermessung und Umwelt der Stadt Hürth während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

7. Boden

Die Erdbaumaßnahmen sind fachgutachterlich zu begleiten und eine Gefährdung für weitere Schutzgüter wie den Menschen (Gesundheit), Tiere und Pflanzen oder den Wasserhaushalt durch den Altstandort der ehemaligen Druckerei auszuschließen. Im Falle einer Belastung sind die kontaminierten Bodenmassen auszuheben oder auszukoffern und unter Berücksichtigung der abfallrechtlichen Vorgaben einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen, Im Bereich der Grünfläche ist der Aushub durch entsprechend unbelastete Bodenmassen wieder aufzufüllen und zu bepflanzen.

8. Wasser

Beim baubedingten Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind besondere Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zu treffen, Die Lagerung von Kraftstoffen und Öen sowie das Betanken von Baufahrzeugen und Maschinen hat nur auf versiegelten Flächen oder sonstigen gegen Leckagen im Erdreich gesicherten Flächen zu erfolgen.

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/991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl.I, S. 1057)
- Landesbauordnung 2018 (Bauo) NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421)

Gehölzlisten
Gehölzliste A: Grünstreifen vor den Gebäuden, Stellplätze und Zufahrten - hochstämmige Laubgehölze

Baumarten	Bodendecker
Carpinus betulus "Fastigiata" (Säulenhainbuche)	Lonicera pileata (immergrüne Kriech-Heckenkirsche)
Carpinus betulus "Lucas" (Säulenhainbuche)	Potentilla fruticosa (Fingerstrauch)
Sorbus aucuparia "Fastigiata" (Säulen-Eberesche)	Spiraea japonica (Japanischer Spierstrauch)
Quercus robur "Fastigiata Koster" (Säuleneiche)	

Mindestqualität: Solitärbaum, 4 x verpflanzt, mit Ballen, StU 25-30

Gehölzliste B: Randliche Eingrünungs- / Gestaltungsmaßnahmen - standortgerechte Laubgehölze

Straucharten
Berberis vulgaris (Gewöhnliche Berberitze)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa corymbifera (Heckenrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Mindestqualität: Verpflanzte Sträucher mit Herkunftsnachweis, ohne Ballen, 60-100 cm Höhe, mind. 3 Triebe

Gehölzliste C: Zentrale Parkfläche - widerstandsfähige Laubgehölze

Baumarten
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus angustifolia „Raywood" (Purpureschе)
Gleditsia triacanthos (Lederhülsenbaum)
Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)
Parrotia persica (Eisenholzbaum)
Styphnolobium japonicum Regent (Schnurbaum)
Tilia tomentosa 'Szeleste' (Silberlinde)
Ulmus Lobel (Ulme)
Mindestqualität: Hochstämme oder mehrstämmige Solitärbäume, 3-5 x verpflanzt, mit Ballen, 3 m Kronenbreite

STADT Hürth

Bebauungsplan Nr. 317c

"Headquarters Hürth "

Ausfertigung

Gemarkung : Efferen

Flur : 6 and 11

KARTENGRUNDLAGE

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

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

MI	Mischgebiet	GRZ 0.6	Grundflächenzahl	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GE	Gewerbegebiet	GFZ 2,4	Geschossflächenzahl	III-V	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
				OK	Höhe der Oberkante baulicher Anlagen Normal-Höhen-Null

BAUWEISE, - LINIEN, - GRENZEN

	Baugrenzen	a	abweichende Bauweise
o	offene Bauweise	g	geschlossene Bauweise

VERKEHRSFLÄCHEN, GRÜNFLÄCHEN UND SONSTIGE FLÄCHEN

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- G+R Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Geh/Radweg)
- Straßenbegrenzungslinien
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität
- Private Grünfläche
- P Zweckbestimmung: Parkanlage
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- GGa Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen
- St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen Lärmpegelbereiche IV-VI

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Oberirdische Hochspannungs-leitung mit Schutzstreifen
- Ausbau Bundesstraße B265n

PLANGRUNDLAGE

Die Plangrundlage basiert auf einem Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem vom Januar 2020 . Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z. B. Gebäude).
Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.

Hürth, 15.06.2020
Der Bürgermeister
Im Auftrage

gez. Ludemann

Dipl.-Ing. Ludemann
Vermessungsrätin

KATASTERNACHWEIS

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Hürth, 15.06.2020
Der Bürgermeister
Im Auftrage
gez. Ludemann

Dipl.-Ing. Ludemann
Vermessungsrätin

GEOMETRISCHE FESTLEGUNG

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

Hürth, 15.06.2020
Der Bürgermeister
Im Auftrage

gez. Siry

Dipl.-Ing. Siry
Ltd. Stadtbaudirektor

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 26.06.2019 die Aufstellung dieses Planes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Hürth, 15.06.2020

Der Bürgermeister

gez. Breuer

Dirk Breuer

BESCHLUSS FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 03.09.2019 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen.
Hürth, 15.06.2020

Der Bürgermeister
gez. 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 28.10.2019 bis einschließlich 28.11.2019 zur öffentlichen Unterrichtung ausgelegen.
Die Bürgeranhörung fand am 20.11.2019 statt.
Die Beteiligung der Behörden fand mit Schreiben vom 18.10.2019 statt.
Hürth, 15.06.2020
Der Bürgermeister
Im Auftrage
gez. Siry

Dipl.-Ing. Siry
Ltd. Stadtbaudirektor

ENTWURFSBEARBEITUNG

Der Entwurf vom 20.05.2020 enthält Festsetzungen gemäß § 9 (1) Ziffern 1,2,4,11,12,15,21,22,24,25 BauGB. Die Begründung des Entwurfs datiert vom 20.05.2020

Hürth, 15.06.2020
Der Bürgermeister
Im Auftrage
gez. Siry

Dipl.- Ing. Siry
Ltd. Stadtbaudirektor

BESCHLUSS ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Hauptausschuss
Der Ausschuss für Planung - Umwelt und Verkehr der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 16.06.2020 die öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Hürth, 25.06.2020

Der Bürgermeister
gez. Breuer

Dirk Breuer

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf vom 20.05.2020 hat entsprechend dem Beschluss des Auschusses für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hürth in der Zeit vom 09.07.2020 bis einschl. 10.08.2020 öffentlich ausgelegen.

Hürth, 11.08.2020
Der Bürgermeister
Im Auftrage
gez. Siry
Dipl.-Ing. Siry
Ltd. Stadtbaudirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der BPL vom 20.05.2020 ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Hürth am 25.08.2020 als Satzung beschlossen worden.
Der Begründung zum BPL vom 11.08.2020 ist zugestimmt worden.
Hürth, 26.08.2020
Der Bürgermeister
gez. Dirk Breuer
Dirk Breuer

BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Bereithaltung gemäß § 10 (3) BauGB ist am 24.11.2020 erfolgt.

Hürth, 03.12.2020
Der Bürgermeister
gez. Dirk Breuer

Dirk Breuer

Bearbeitet:

Gezeichnet:

HINWEISE

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

Der Aufstellung liegen folgende Gesetzesfassungen zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193).

N

Maßstab 1:1000