

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf 428 „Ehemalige Jugendherberge Hürth“

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB werden Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen:

- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse/Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf III festgesetzt. Mit Bezug auf die Bestandsgebäude wird die maximale Gebäudehöhe (OKmax) auf 133,00 m NHN. 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 höchsten Punkt der Dachhaut

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

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Es wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile (inkl. Balkone) um eine Tiefe von maximal 2 m aus Gründen der Gebäudegliederung ausnahmsweise zugelassen werden kann, wenn die Gesamtlänge der Überschreitungen nicht mehr als 30 % der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes betragen.

4. Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

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

Der zur Erschließung des Plangebietes vorgesehene Teil des Adolf-Dasbach-Weges wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Die bereits im Bestand vorhandene, unbefestigte Parkplatzfläche wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentliches Parken“ festgesetzt.

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

Befestigte Freiflächen, Stellplätze, Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung ist zu verzichten, wenn eine Gefährdung von Boden und Grundwasser zu erwarten ist. Eine Befestigung der Zufahrten über die erforderliche Breite hinaus ist unzulässig.

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

Die in der Gemeinbedarfsfläche vorhandenen Einzelbäume und Baumgruppen sind dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung oder Erkrankung durch geeignete Maßnahmen zu behandeln. Ist ein Erhalt durch Krankheit oder sonstige Naturereignisse nicht möglich, ist Neupflanzungen als Ersatz für zu erhaltene Einzelbäume eine Abweichung von dem zeichnerisch festgesetzten Standort um bis zu 5 m zulässig. Ausnahmsweise kann von dem Erhalt von Baumgruppen abgewichen werden, wenn mindestens die gleiche Anzahl an Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches neu gepflanzt wird und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB vermieden oder ausgeglichen werden.

9. Errichtung von Photovoltaikanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Es wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet die Dachflächen der Hauptgebäude mindestens zu 50% mit Solaranlagen zu versehen sind. Sollte durch die Lage im Waldbereich gutachterlich im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden können, dass die verpflichtende Photovoltaikanlage nicht signifikant zur Energiegewinnung genutzt werden kann, kann ausnahmsweise von der Errichtung der Photovoltaikanlage abgesehen werden.

10. Bauordnungrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, bis zur Höhe der jeweiligen Traufe bzw. Oberkante Attika zulässig.
- An den zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sichtbaren Gebäudefronten ist maximal eine Werbeanlage pro Gebäude zulässig.
- Die zulässige Breite der Werbeanlage ist auf maximal 8 m begrenzt.
- Schriftzüge und Einzelbuchstaben sind nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Ausnahmsweise können Einzelbuchstaben oder Signets diese Höhen um 0,5 m überschreiten.
- Ausnahmsweise ist ein zusätzliches Hinweisschild unmittelbar an der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ausgerichteten Grundstückseinfahrt zulässig.
- Werbeanlagen mit Beleuchtung durch Wechselschaltung sind ausgeschlossen.