

Textliche Festsetzungen
Bebauungsplan 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. 2 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 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Es 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 Parkplatfläche 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 wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen. Auf eine wasserundurchlässige 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 Waktbereich 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 Stelle 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.





STADT Hürth

Bebauungsplan Nr. 428

"Ehemalige Jugendherberge Hürth"

Gemarkung : Hürth		Flur : 11																		
Höhensystem: DHHN 2016																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Flusslinie</td> <td>In Keller</td> <td>Nicht in Keller</td> <td>Im Keller</td> <td>Wohnungsgebäude</td> <td>Nicht in Keller</td> </tr> <tr> <td>Ausbaugesamte</td> <td>Wohnungsfläche</td> <td>Wohnungsfläche</td> <td>Wohnungsfläche</td> <td>Wohnungsfläche</td> <td>Wohnungsfläche</td> </tr> <tr> <td>Wohnungsfläche</td> <td>Wohnungsfläche</td> <td>Wohnungsfläche</td> <td>Wohnungsfläche</td> <td>Wohnungsfläche</td> <td>Wohnungsfläche</td> </tr> </table>			Flusslinie	In Keller	Nicht in Keller	Im Keller	Wohnungsgebäude	Nicht in Keller	Ausbaugesamte	Wohnungsfläche										
Flusslinie	In Keller	Nicht in Keller	Im Keller	Wohnungsgebäude	Nicht in Keller															
Ausbaugesamte	Wohnungsfläche	Wohnungsfläche	Wohnungsfläche	Wohnungsfläche	Wohnungsfläche															
Wohnungsfläche	Wohnungsfläche	Wohnungsfläche	Wohnungsfläche	Wohnungsfläche	Wohnungsfläche															
Ausfertigung																				
<p>PLANGRUNDLAGE</p> <p>Die Plangrundlage basiert auf einem Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem vom März 2021. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsmessungen (z. B. Gebäude).</p> <p>Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.</p> <p>Hürth, 26.04.2021 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. U. Ludemann Dipl.-Ing. Ludemann Vermessungsrat</p>	<p>BESCHLUSS FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT</p> <p>Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 06.10.2020 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 9 (1) BauGB beschlossen.</p> <p>Hürth, 26.04.2021 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. Dirk Breuer</p>	<p>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</p> <p>Der Entwurf vom 25.03.2021 hat entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hürth in der Sitzung am 06.10.2020 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 9 (1) BauGB beschlossen.</p> <p>Hürth, 26.04.2021 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. Dirk Breuer</p>																		
<p>KATASTERNACHWEIS</p> <p>Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.</p> <p>Hürth, 26.04.2021 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. U. Ludemann Dipl.-Ing. Ludemann Vermessungsrat</p>		<p>Öffentlichkeitsbeteiligung / Behördenbeteiligung</p> <p>Der Vorentwurf hat entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hürth in der Sitzung am 04.11.2020 bis einschließlich 04.12.2020 zur öffentlichen Unterrichtung ausliegen.</p> <p>Die Bürgeranhörung fand am 04.12.2020 statt.</p> <p>Hürth, 26.04.2021 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. Dirk Breuer</p>																		
<p>GEOMETRISCHE FESTLEGUNG</p> <p>Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</p> <p>Hürth, 26.04.2021 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. Dirk Breuer</p>		<p>SATZUNGSBESCHLUSS</p> <p>Der Vorentwurf hat entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hürth am 21.09.2021 als Sitzung beschlossen worden.</p> <p>Der Begründung zum BPL vom 17.08.2021 ist zugestimmt worden.</p> <p>Hürth, 05.10.2021 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. Dirk Breuer</p>																		
<p>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</p> <p>Der Rat der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 23.06.2020 die Aufstellung dieses Planes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.</p> <p>Hürth, 26.04.2021 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. Dirk Breuer</p>		<p>BEKANNTMACHUNG</p> <p>Die Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Bereithaltung gemäß § 19 (3) BauGB ist am 09.11.2021 erfolgt.</p> <p>Hürth, 26.11.2021 Der Bürgermeister Im Auftrage gez. Dirk Breuer</p>																		
<p>2. Maß der baulichen Nutzung</p> <p>10.3 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß</p> <p>0,3 Grundflächenzahl</p> <p>III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß</p> <p>Höhe der Oberkante baulicher Anlagen über Normalhöhe Null (NHN) als Höchstmaß</p>		<p>6. Verkehrsflächen</p> <p>Strassenbegrenzungslinie</p> <p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)</p> <p>Öffentliche Parkfläche</p> <p>Verkehrsberuhigter Bereich</p> <p>15. Sonstige Planzeichen</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</p>																		
<p>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</p> <p>Baugrenze</p>		<p>15. Sonstige Planzeichen</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</p>																		
<p>4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gasem und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen</p> <p>Flächen für den Gemeinbedarf</p> <p>Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</p> <p>Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</p> <p>Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</p>		<p>Der Aufstellung liegen folgende Gesetzesfassungen zugrunde:</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034) (das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist).</p> <p>BauNVO (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766).</p> <p>Planungsverordnung (PlanVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1957).</p> <p>Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21. Juli 2016, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 195).</p>																		