STADT HÜRTH

"RONDORFER STRASSE"

BEBAUUNGSPLAN NR. 312

Gemarkung: EFFEREN | FLUR: 9 u. 10 | M.=1:1000 | 5 Ausfertigung.

KARTENGRUNDLAGE

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Im Kataster: Wohngebäude mit Geschoßzahl und Hausnummer
- Nicht im Kataster: Wohngebäude mit Geschoßzahl und Hausnummer
- Im Kataster: Wirtschaftsgebäude
- Im Kataster: Öffentliche Gebäude
- Nicht im Kataster: Öffentliche Gebäude

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- MI – Mischgebiet
- GE – Gewerbegebiet
- SO – Sondergebiet
  - 1 überbaubare Grundstücksfläche
  - 2 nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 0,6 Geschoßflächenzahl (als Höchstmaß)
- 3,0 ~~Baumassenzahl~~
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- II–III ~~Zahl der Vollgeschosse (als Mindest- u. Höchstmaß)~~
- (II) ~~Zahl der Vollgeschosse (zwingend)~~

BAUWEISE , - LINIEN , - GRENZEN

- O Offene Bauweise
- g ~~Geschlossene Bauweise~~
- a ~~Abweichende Bauweise (laut Textteil)~~
- E ~~nur Einzelhäuser zulässig~~
- D ~~nur Doppelhäuser zulässig~~
- H ~~nur Hausgruppen zulässig~~
- ED ~~nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig~~
- ~~Baulinie~~
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN , GRÜNFLÄCHEN U. SONSTIGE FLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- ~~Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung~~
- ~~Zweckbestimmung:~~
- Straßenbegrenzungslinie
- ~~Grünflächen ö – öffentlich / p – privat~~
- ~~Zweckbestimmung:~~
- ~~Flächen für den Gemeinbedarf~~
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Zweckbestimmung: Elektrizität
- ~~Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft~~

SONSTIGE PLANZEICHEN

Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen:

- oberirdisch
- unterirdisch
- ~~Umgrenzung v. Flächen f. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen u. Gemeinschaftsanlagen~~
- Erhalt von Sträuchern
- Erhalt von Bäumen
- Bereiche ohne Ein- u. Ausfahrt
- GFL Mit Geh,- Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten Thyssengas
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- **** Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Nutzung
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind (ehemalige Kiesgrube)

PLANGRUNDLAGE

Die vorl. Plangrundlage ist eine Ablichtung/Vergrößerung der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 1952 im M. 1: 500 durch Uraufnahme / vereinf. Neukartierung. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsverm. (z.B. Gebäude). Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.

Top Aufnahme Mai 1995

Bergheim, Mai 1997
Vermessungsbüro Stollenwerk
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
ÖbVI

KATASTERNACHWEIS

Die Darstellung stimmt mit dem amtl. Katasternachweis überein.

Bergheim, April 1997
Vermessungsbüro Stollenwerk
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
ÖbVI

GEOM. FESTLEGUNG

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

Hürth, 2.3.1999
Der Stadtdirektor
Im Auftrage
gez. Siry
Stadtbaudirektor

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 4.11.97 die Aufstellung dieses Planes gem. § 2(1) des Baugesetzbuches beschlossen.

Hürth, 3.3.99
Der Bürgermeister gez. Tonn

ENTWURFSBEARBEITUNG

Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch § 9 (1) Ziff. 1,2,4,11,12,20,21,25 Abs. 2,5,1,6

Hürth, 2.3.1999
Der Stadtdirektor
Im Auftrage
gez. Siry
Stadtbaudirektor

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 4.11.1997 d.Offenlegung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch beschlossen.

Hürth, 3.3.1999
Der Bürgermeister gez. Tonn

OFFENLEGUNG

Dieser Plan hat- entsprechend d. Offenlegungsbeschluß des Rates der Stadt Hürth – in der Zeit vom 5.1.1998 bis einschl. 6.2.1998 öffentlich ausgelegen.

Hürth, 2.3.1999
Der Stadtdirektor
In Vertretung
Beigeordneter gez. Boden

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches von Rat der Stadt Hürth am 25.8.1998 als Satzung beschlossen worden.

Hürth, 3.3.99
Der Bürgermeister gez. Tonn

ANZEIGE

Dieser Plan wurde gemäß § 11 (3) Baugesetzbuch am angezeigt. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom Az.: Köln, Die Bezirksregierung Im Auftrage

BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung über den Beschluß des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Bereithaltung gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch ist am 19.10.99 erfolgt.

Hürth, 3.3.99
Der Bürgermeister gez. Tonn

HINWEISE

- Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen u. der Grünflächen dargestellten Einzelheiten sind unverbindlich
- Zu diesem Bebauungsplan gehört e. Begründung

Bearbeitet:

Gezeichnet:

Textliche Festsetzungen

~~zum Entwurf~~ des Bebauungsplanes (BPL) 312
"Rondorfer Straße"
in Hürth Efferen

In Ergänzung zu der zeichnerischen Darstellung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.2 Mischgebiet - MI (§ 6 BauNVO)

- Die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 2 Nr. 8 BauNVO sind gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 BauNVO sind gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.1.3 Sonstige Sondergebiete - SO (§ 11 BauNVO)

- Zugelassen sind nur TV-Studios

1.1.4 Gewerbegebiet 1 - GE1 (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO sind Anlagen der Abstandsklasse I - VII laut Abstandsliste aus dem Runderlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 24.11.1994 (MBl.NW.Nr. 72, 1994, Seite 1339) sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Immissionsgrad nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind die Ziffern Nr. 183, 194 und 195 der Abstandsklasse VII, wenn entsprechende Immissionsschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

1.1.5 Gewerbegebiet 2 - GE2 (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO sind Anlagen der Abstandsklasse I - VII laut Abstandsliste aus dem Runderlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 24.11.1994 (MBl.NW.Nr. 72, 1994, Seite 1339) sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Immissionsgrad nicht zulässig.

1.1.6 Gewerbegebiet 3 - GE3 (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO sind Anlagen der Abstandsklasse I - VI laut Abstandsliste aus dem Runderlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 24.11.1994 (MBl.NW.Nr. 72, 1994, Seite 1339) sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Immissionsgrad nicht zulässig.

1.1.7 Gewerbegebiet 1, 2 und 3

Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 9 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen und Anlagen, die nach § 8 Absatz 2 zulässig sind:

a) nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden
- selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen die nach § 4 des BImSch-Gesetz und § 2 der 4. BImSch-Verordnung genehmigungsbedürftig sind.
- Gewerbebetriebe, von denen gemäß Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete (I. Teil) - Schutzgebiet für Grundwasser - eine Gefährdung für die Fassungsanlagen des Wasserwerkes Hürth ausgeht. Eine Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt ist vorzunehmen und nachzuweisen.

b) ausnahmsweise zulässig:

- Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 700 m2 Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.
- Nach § 4 der 4. BImSch-Verordnung im vereinfachten Genehmigungsverfahren zulässige Anlagen.

Gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 9 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen und Anlagen, die nach § 8 Absatz 3 ausnahmsweise zulässig sind:

nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Vergnügungsstätten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Mischgebiet

Gemäß § 16 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO darf die Höhe baulicher Anlagen das Maß von 14,5 m über Straßenoberfläche nicht überschreiten.

1.2.2 Sondergebiet
Gemäß § 16 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO darf die Höhe baulicher Anlagen das Maß von 18 m über Straßenniveau nicht überschreiten.

1.2.3 Gewerbegebiet 1, 2 und 3

Gemäß § 16 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO darf die Höhe baulicher Anlagen das Maß von 14,5 m über Straßenoberfläche nicht überschreiten.

2. Bauweise (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Bauweise

- Für die Mischgebiete wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis 50 m zulässig.

2.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Flächen für Stellplätze sowie Grundstückszu-, aus- und umfahrten sind auf bis zu 30 % der Fläche der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB)

Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Wendemöglichkeiten sind innerhalb der überbaubaren und teilweise in der nicht überbaubaren Fläche (siehe 2.2. Abs. 2) zulässig.

4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwässern dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

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

Die nicht überdachten Stellplätze sowie Zu-, Aus- und Umfahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (breitfugigem Pflaster, Schotterrasen, Kammer- oder Rasengittersteine) und dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden. Diese Festsetzung gilt nicht für den unmittelbaren Bereich der ehemaligen Kiesgrube (Hambach). Dieser Bereich soll eine weitgehende Oberflächenversiegelung erhalten.

6. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Mischgebiete

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind außer den Stellplätzen, Garagen sowie Zu-, Aus- und Umfahrten flächenhaft zu bepflanzen, auf je 100 m² zu bepflanzender Fläche ist ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindestumfang von 25 cm gemessen in 1 m Höhe über der Bodenfläche sowie 5 Sträucher (ab 1 m Höhe) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Gewerbegebiet 1, 2 und 3 sowie Sondergebiet

- Das im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen ist als Ausgleichspflanzung mit Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind außer den Stellplätzen, Garagen sowie Zu-, Aus- und Umfahrten flächenhaft zu bepflanzen, auf je 100 m² zu bepflanzender Fläche ist ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindestumfang von 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenfläche, sowie 6 Sträucher (ab 1 m Höhe) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Je angefangene 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm Umfang, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche, zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 4 m² vorzusehen.

  Für alle Anpflanzungen sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Laubbaumsorten und Laubsträucher zulässig.

7. Baugrund (§ 9 Absatz 5 BauGB)

Aufgrund des ehemaligen Kiesgrubenbereiches (Hambach) besteht die Notwendigkeit besonderer Gründungsmaßnahmen, insbesondere an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen. Entsprechende Baugrunduntersuchungen sind in diesen Bereichen durchzuführen.

Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden ist wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials durch gezielte baugrundtechnische Untersuchungen gemäß Richtlinien der DIN 4020 die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen.

Da die Kiesgrube unkontrolliert verfüllt wurde, sind bei einer baulichen Verwertung evtl. mögliche Gasaustritte zu berücksichtigen. Anfallende Aushubmassen aus dem Bereich müssen gemäß LAGA-Liste untersucht werden, um in Absprache mit der zuständigen Unteren Abfallbehörde über ihre Verwendungsmöglichkeiten zu entscheiden.

8. Hinweise:

8.1 Aufgrund des § 51 a LWG (Landeswassergesetz) ist das Oberflächenwasser einschließlich anfallender Wasser von Dachflächen auf eigenem Grundstück über die belebten Bodenschichten in einem Muldenrigolensystem zu versickern. Hierfür ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Erftkreises einzuholen.

Standort und technische Ausführung der Muldenrigole sind vor Baugesuchstellung mit dem Tiefbauamt der Stadt Hürth abzustimmen.

Das Oberflächenwasser der Hofflächen ist großflächig über einen wasserdurchlässigen Aufbau zu versickern und darf weder in ein Muldenrigolensystem noch in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen muß in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

8.2 Als Minderung des geplanten Eingriffs in den Bodenkörper ist die Sicherung des Oberbodens der Acker- und Grünflächen sowie dessen zeitnahe Wiederverwertung als Vegetationstragschicht sicherzustellen.

8.3 Bei Baugenehmigungsverfahren oder Umnutzungen im Grundstücksbereich Rondorfer Straße 100 ist für den gesamten Bereich eine Gefährdungsabschätzung erforderlich. Hierbei ist der Erftkreis zu beteiligen.

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 i.d.F.1997
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990
4. Verordnung zur Durchführung des BImSchG vom 24.07.1985
Abstandserlaß Nordrhein-Westfalen (Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales) vom 24.11.1994
Planzeichenverordnung vom 18.12.1990