

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1. Urbanes Gebiet (MU) (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 6a BauNVO)

- 1.1 Es sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

Maximale Gebäudehöhe (GH max)

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen als Höchstgrenzen festgesetzt. Die zulässigen Gebäudehöhen sind als Oberkante (OK) bezogen auf den höchsten Punkt des Gebäudes in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

2.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile - z.B. Antennen, Kamine, Lüftungsanlagen, Oberlichter- auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1 Ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch Gesimse, Dachvorsprünge o.ä. sowie Vorbauten, wie Fluchttreppen, Erker, Balkone o.ä. ist bis zu einem Maß von 1,0 m auf eigenem Grundstück zulässig, wenn sie keine eigenen Abstandsflächen auslösen.

4. Stellplätze

(§9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

4.1 Stellplätze für Pkw sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Fläche auf dem Parkdeck auf dem Dach des Erdgeschosses zulässig. Stellplatzüberdachungen in Kombination mit Photovoltaikanlagen sind nur innerhalb des Bereiches A-D zulässig.

5. Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik

(§9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

5.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 35 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer der Gebäude, die auf einem Baugrundstück errichtet werden.

5.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

5.3 Die Verpflichtung gemäß 5.1 entfällt, wenn durch andere technische Lösungen auf dem Baugrundstück des jeweiligen Gebäudes klimaneutral Strom in gleicher Größenordnung wie durch eine PV-Anlage auf dem Dach erzeugt wird.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 An den neuen Gebäuden sind drei Fledermaussteine als Fertigelemente zum Einbau in die Außenwand oder drei Fledermaus-Fassadenflachkästen mit Orientierung in unterschiedliche Himmelsrichtungen anzubringen.

7. Festsetzungen für einzelne Flächen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Alle Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 25 Grad Dachneigung sind dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht ist in einer Stärke von mindestens 8 cm, zuzüglich Filter- und Drainschicht herzustellen.

7.2 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind drei Bäume der Baumliste sowie heimische, standortgerechte Hecken und Sträucher anzupflanzen. Die gesamte Fläche ist zu begrünen.

7.3 Pflanzliste

Table with 2 columns: Bäume, Sträucher. Lists various tree and shrub species like Acer campestre, Feldahorn, Berberitze, etc.

Table with 2 columns: Schnitthecken, lists various grass and herb species like Acer campestre, Feldahorn, etc.

8. Schallschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen zu treffen.

9. Durchführungsvertrag

(§ 12 Abs. 3a BauGB)

9.1 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

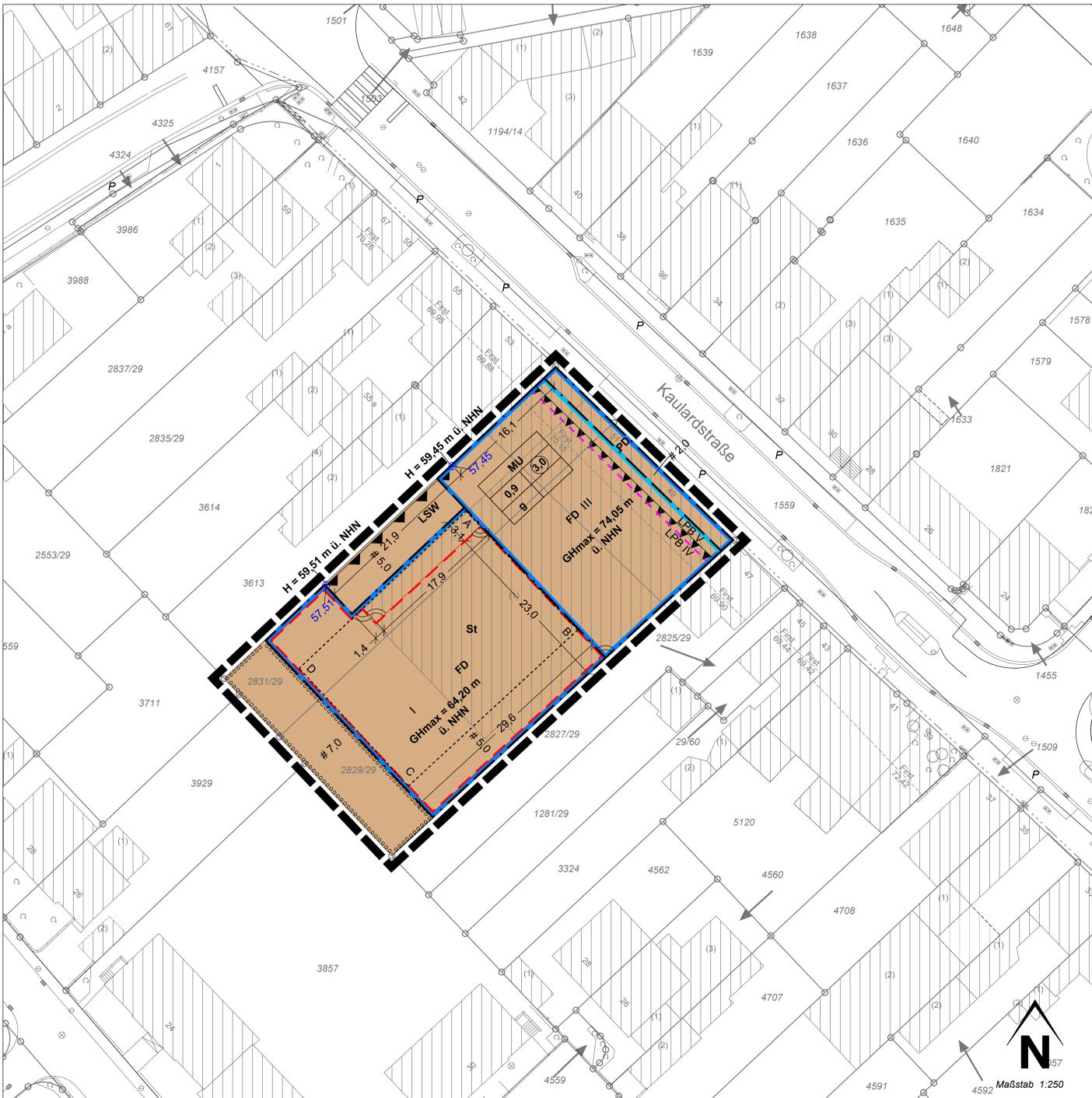


Table with 3 columns: Spalte, 1, 2. Contains noise level (Lärmpegelbereich) and external noise level (Maßgeblicher Außenlärmpegel) data.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im Bauplanungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

8.2 Bei Schlaf- und Kinderzimmern, sowie anderen Räumen, die zum Schlafen bestimmt sind, ist ab einem Beurteilungspegel 45 dB(A) für Verkehrslärm im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen.

8.3 Zur Verringerung der durch die Nutzungen entstehenden Schallimmissionen ist entlang der im Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit LSV\* gekennzeichneten Linie eine Lärmschutzwand zu errichten, deren Höhe interpoliert durch die beiden äußeren Grenzhöhenpunkte H1 = 59,45 m ü. NHN und H2 = 59,51 m ü. NHN festgelegt wird.

9.1 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Dachformen Puttdach (PD) und Flachdach (FD) festgesetzt. In dem als Puttdach festgesetzten Bereich ist eine Dachneigung von 30° bis 40°, in dem als Flachdach festgesetzten Bereich eine Dachneigung von 0° bis 5° zulässig.

3.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist grundsätzlich nicht zulässig. Werbeanlagen, Hinweisschilder und Beschriftungen dürfen nur an der straßenseitigen Fassade in der Erdgeschosszone oder in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses angebracht werden.

Im Plangebiet sind als Werbeanlagen nicht zulässig: Lauf, Wechsel-, Blinklichtschaltungen, Projektoren und Monitore aller Art, Angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt und die Helligkeit verändert wird, Anlagen mit der Möglichkeit Motive zu wechseln (Wendeanlagen)

B Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW)

1. Dachform und Dachneigung

1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Dachformen Puttdach (PD) und Flachdach (FD) festgesetzt. In dem als Puttdach festgesetzten Bereich ist eine Dachneigung von 30° bis 40°, in dem als Flachdach festgesetzten Bereich eine Dachneigung von 0° bis 5° zulässig.

2. Werbeanlagen

2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist grundsätzlich nicht zulässig. Werbeanlagen, Hinweisschilder und Beschriftungen dürfen nur an der straßenseitigen Fassade in der Erdgeschosszone oder in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses angebracht werden.

Im Plangebiet sind als Werbeanlagen nicht zulässig: Lauf, Wechsel-, Blinklichtschaltungen, Projektoren und Monitore aller Art, Angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt und die Helligkeit verändert wird, Anlagen mit der Möglichkeit Motive zu wechseln (Wendeanlagen)

C Hinweise

1. Kampfmittel Das Plangebiet befindet sich in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Es werden geophysikalische Untersuchungen empfohlen.

2. Bodendenkmäler Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden.

3. Wasserschutzzone Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Hürth-Effern. Für einen möglichen Einbau von Recyclingbaustoffen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

4. Lärmschutzwand Die Lärmschutzwand ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

5. Begrünungsaufbau für Dächer Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbepflanzung der Festsetzung 7.1 sind gemäß der von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. erlassenen "Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen", Ausgabe 2018, auszuführen.

6. Bisheriges Planungsrecht Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 213 wird der bisherige Bebauungsplan Nr. 3 Bahndamm/Kochstraße, welcher am 21.02.1956 Rechtskraft erlangte, überplant.

7. DIN-Vorschriften und sonstige technische Richtlinien DIN-Normen und sonstige technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, können beim Amt für Planung, Vermessung und Umwelt der Stadt Hürth eingesehen werden.

4. Sumpfungmaßnahmen

Das Vorhaben liegt außerhalb verliehener Bergwerksfelder. Allerdings ist der Planungsbereich nach den vorliegenden Unterlagen von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

5. Artenschutz Zum Schutz der Brutvögel in Gebüchen ist die Beseitigung der Vegetation auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken.

5.2 Zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen von Brutvögeln und Fledermäusen der Gebäude ist der Abbruch der Gebäude möglichst im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen, zumindest aber in diesem Zeitraum zu beginnen. Bei abweichendem Zeitraum ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

5.3 Liegen die Temperaturen während der Abbrucharbeiten über 0°C, sind die Dachränder der Giebelseiten und die Traufkanten zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen in Zwischen- und Übergangsquartieren im Rahmen der Entkernungsarbeiten von Hand abzudecken. Werden dabei Tiere im Quartier angetroffen, die nicht selbständig flüchten, müssen die Arbeiten vorläufig eingestellt werden.

6. Erdbebenzone Das gesamte Bebauungsplangebiet liegt gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen des Geologischen Dienstes NRW, 2006 in der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse T.

7. Starkregeneignisse Das Plangebiet können gemäß der Starkregenhinweiskarte für NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) im Falle eines extremen Starkregens in Teilen Wasserhöhen von 0,1 – 0,5 m mit Fließgeschwindigkeiten von 0,5 – 2,0 m/s (auf der Straßenfläche der Kaulardstraße) auftreten.

8. Löschwasserversorgung Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

9. Begrünungsaufbau für Dächer Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbepflanzung der Festsetzung 7.1 sind gemäß der von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. erlassenen "Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen", Ausgabe 2018, auszuführen.

10. Bisheriges Planungsrecht Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 213 wird der bisherige Bebauungsplan Nr. 3 Bahndamm/Kochstraße, welcher am 21.02.1956 Rechtskraft erlangte, überplant.

11. DIN-Vorschriften und sonstige technische Richtlinien DIN-Normen und sonstige technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, können beim Amt für Planung, Vermessung und Umwelt der Stadt Hürth eingesehen werden.

Header area containing Stadt Hürth logo, Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbB) Nr. 213, and Flur: 15.

Main technical specifications area including PLANZEICHEN, ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, VERKEHRSFLÄCHEN, SONSTIGE PLANZEICHEN, and PLANGRUNDLAGE.

Table with 3 columns: PLANGRUNDLAGE, BESCHLUSS ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG, BEKANNTMACHUNG, etc. Contains administrative and legal information.