STADT HÜRTH
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 213 „WOHNEN UND EINKAUFEN IN
DER KAULARDSTRASSE“

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)

- 2.1 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 Normalhöhenull (NHN) festgesetzt. Im Bereich der Dachterrassen und des Parkdecks gilt die Brüstungsoberkante der Absturzsicherung als oberer Bezugspunkt. Einkaufswagenboxen, aufgeständerte Photovoltaikanlagen sowie Stellplatzüberdachungen mit Photovoltaikanlagen dürfen diese Höhe im gekennzeichneten Bereich A-D um bis zu 2,50 m überschreiten.
- 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. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 1,5 m in der Höhe, für Aufzugsüberfahrten und Pergolen max. 2,0 m. Der Flächenanteil der Überschreitungen je zusammenhängende Dachfläche darf insgesamt 10 % nicht übersteigen. Die Dachaufbauten, mit Ausnahme der Aufzugsüberfahrten, müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten.

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. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und technische Aufbauten, die auf max. 30 % der Dachfläche zulässig sind. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikmodule) sind aufgeständert über einer ganzflächigen Dachbegrünung zulässig.

Das Dachbegrünungssubstrat muss der Richtlinie „Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen“ der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL), Ausgabe 2018, entsprechen (s. C Hinweise).

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

Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Malus domestica</i>	Kultur-Apfel
<i>Malus sylvestris</i> agg.	Wild-Apfel
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

Sträucher

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevivata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifffliger Weißdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Ribes nigrum</i> , - <i>rubrum</i> , - <i>fruticosus</i> , - <i>idaeus</i>	Beerensträucher
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball

Schnitthecken

<i>Acer campestre</i> -Feldahorn	<i>Carpinus betulus</i> -Hainbuche	<i>Fagus sylvatica</i> -Rotbuche
<i>Cornus mas</i> Kornelkirsche	<i>Amelanchier lamarckii</i> Kupfer-Felsenbirne	<i>Hippophae rhamnoides</i> Sanddorn

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. Grundlage hierfür sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – Beuth Verlag GmbH, Berlin). Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind in den Lärmpegelbereichen (LPB) demnach für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten - die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteile (Bau-Schalldämmmaß: $R'w_{ges} = La - KRaumart$) einzuhalten:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel (La)
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80 (a)
(a) = Für maßgebliche Außenlärmpegel $La > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.		
Dabei ist:		
La	der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5.	
KRaumart = 25 dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	
KRaumart = 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	
KRaumart = 35 dB	für Büroräume und Ähnliches	
Mindestens einzuhalten sind:		
$R'w_{ges} = 35$ dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	
$R'w_{ges} = 30$ dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches	

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren 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 schalldämmte 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 „LSW“ gekennzeichneten Linie eine Lärmschutzwand zu errichten, deren Höhe interpoliert durch die beiden äußeren Grenzhöhenpunkte $H1 = 59,45 \text{ m ü. NHN}$ und $H2 = 59,51 \text{ m ü. NHN}$ festgelegt wird. Als unterer Bezugspunkt gilt die gebäudeseitige Geländehöhe. Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Nutzungsaufnahme im Erdgeschoss erst dann zulässig, wenn die Lärmschutzwand errichtet ist.

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.

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 Pultdach (PD) und Flachdach (FD) festgesetzt. In dem als Pultdach 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,
- Angestahlte 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. Aufschüttungen aus der Zeit nach 1945 sollen bei Baubeginn auf das Geländeniveau von 1945 abgeschoben werden. Eine Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelräumdienst ist erforderlich. Erfolgen

Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

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. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Hürth-Efferen. Für einen möglichen Einbau von Recyclingbaustoffen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Einbau von RCL-Material ist aufgrund der Lage des Gebietes in der gepl. Wasserschutzzone III A nur eingeschränkt zulässig. Bei der Errichtung eines Vollsortimenters werden in der Regel auch Kühl-/Kälteaggregate verwendet, die als Kühlmedium einen entsprechenden wassergefährdenden Stoff enthalten, der unter die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) fällt. Entsprechende detaillierte Unterlagen zu der Kühl-/Kälteanlage sind daher dem Rhein-Erft-Kreis vorzulegen. Zum Schutz des Grundwassers gilt generell die Allgemeine Sorgfaltspflicht nach § 5 des Wasserhaushaltsgesetzes.

4. Sumpfungsmaßnahmen

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

5. Artenschutz

- 5.1 Zum Schutz der Brutvögel in Gebüsch 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 Traufkästen 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. Die Tiere müssen durch eine fledermauskundige Person geborgen werden. Das Dach muss bis Ende Februar abgedeckt sein. Weitere Abbrucharbeiten sind auch danach noch möglich, wenn sich diese unmittelbar anschließen.

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. Starkregenereignisse

Im 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 Bahnstraße/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.