

ENTWURF
Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan 007a „Nibelungenviertel“ in Hürth-Hermülheim
vom 24.11.2014 02.04.2015

(Hinweis: Änderungen, Ergänzungen und Streichungen nach der 1. öffentlichen Auslegung sind in fetter und kursiver Schrift dargestellt)

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung werden folgende textlichen Festsetzungen getroffen:

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA 1, WA 2, WA 3 (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind gemäß § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsnutzungen mit Hauptsortimenten, die auf der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes Hürth als nahversorgungs- und zentrenrelevant aufgeführt sind, ausnahmsweise zulässig.
Allgemein zulässig sind – unter Berücksichtigung der sonstigen Vorgaben des § 4 BauNVO – lediglich Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Bei nahversorgungs- und zentrenrelevanten Rangsortimenten darf die Verkaufsfläche nicht mehr als 5 % der Gesamtverkaufsfläche betragen.
Die Sortimentsliste ist den textlichen Festsetzungen als Anlage beigefügt.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In allen WR und WA dürfen in den Teilen der Baugebiete, für die max. ein Vollgeschoss (I) festgesetzt ist max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude, in den Teilen der Baugebiete, für die max. zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt sind max. 3 Wohnungen pro Wohngebäude errichtet werden.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereiche IV und V

Die Fassadenteile im Allgemeinen Wohngebiet – WA 1*, die der Lärmbelastung durch die Luxemburger Straße ausgesetzt sind, befinden sich innerhalb des Lärmpegelbereichs IV gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.
Die Fassadenteile in den Allgemeinen Wohngebieten – WA 2 und WA 3*, die der Lärmbelastung durch die Luxemburger Straße ausgesetzt sind, befinden sich innerhalb des Lärmpegelbereichs V gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.

Hier gilt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Außenbauteile einschließlich Fenster die Werte der Tabellen 8-10 der DIN 4109 einzuhalten haben. Demnach beträgt das erforderliche Schalldämmmaß bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen erf. $R_{w,ext} = 40$ dB(A) (Lärmpegelbereich IV) bzw. erf. $R_{w,ext} = 45$ dB(A) (Lärmpegelbereich V).

Von den Festsetzungen kann nur abgewichen werden, wenn (bspw. aufgrund von Eigenbeschimmungen ausgeführter Gebäudekörper) gutachterlich nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpiegel auftreten oder die beabsichtigte Schutzwirkung durch ingenieurtechnische Maßnahmen erreicht werden kann.

II Bauordnungsrechtliche Gestaltungs Vorschriften – Ortliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB LV, mit § 96 BauO NRW)

1. Dachgestaltung

1.1 Staffelgeschosse (§ 2 (5) BauO NRW)

Staffelgeschosse gem. § 2 (5) BauO NRW sind im Plangebiet *in den Teilen der Baugebiete, für die max. ein Vollgeschoss (I) festgesetzt ist, zulässig. In den Teilen der Baugebiete, für die max. zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt sind, sind Staffelgeschosse auf dem zweiten Vollgeschoss nicht zulässig.*

1.2 Dachformenausschluss

Bestehen auf die Hauptbaukörper ist die Errichtung von Flach- und Putzdeckern im Plangebiet nicht zulässig. Diese Dachformen sind nur bei untergeordneten Bautellen und Garagen zulässig. Als Flachdach gilt ein Dach mit einer Dachneigung geringer als 10° (< 10°), als Putzdach gilt ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche.

III Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

1. Bodendenkmalerschutz

Der Verlauf der Luxemburger Straße ist durch das häufige Vorkommen archaischer Fundstellen gekennzeichnet. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW – insbesondere die Anzeigepflicht gem. §§ 15 und 16 DöSchG NW – sind bei Bodenbewegungen und Baumaßnahmen zu beachten.

2. Kampfmittelverdacht

Für das Plangebiet liegt ein diffuser bzw. konkreter Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben) vor. Der konkrete Verdacht (Laufgraben) bezieht sich auf die Grundstücke Rosestraße 50 und 52 sowie Brunhildstraße 1, 3, 5, 7 und 9.
Grundsätzlich werden seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) geophysikalische Untersuchungen empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschutungen gegeben hat, sind diese bis auf das Gelandenniveau von 1945 abzuschießen.
Darüber hinaus wird bei erheblichen mechanischen Belastungen des Bodens (wie beispielsweise Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc.) eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
Im gesamten Plangebiet sind bei Auffinden von Bombenblindgängern, Kampfmitteln o.ä. während jeglicher Erd- und Baubarbeiten aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln zu verständigen.

3. Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet ist von Grundwasserabsenkungen betroffen. Grund hierfür sind die Sumpfungsmassnahmen durch den Braunkohlenbergbau. Die Grundwasserabsenkungen werden, ledig durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben – hierbei ist eine Zunahme der Beeinträchtigung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Nach Beendigung des Bergbaus ist wiederum ein Grundwasseranstieg zu erwarten.

4. Wasserschutzzone IIIA

Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone IIIA des Wasserwerks Hürth-Effelen. Es gelten die gleichen Bestimmungen wie in einer festgesetzten Wasserschutzzone.

5. DIN-Vorschriften

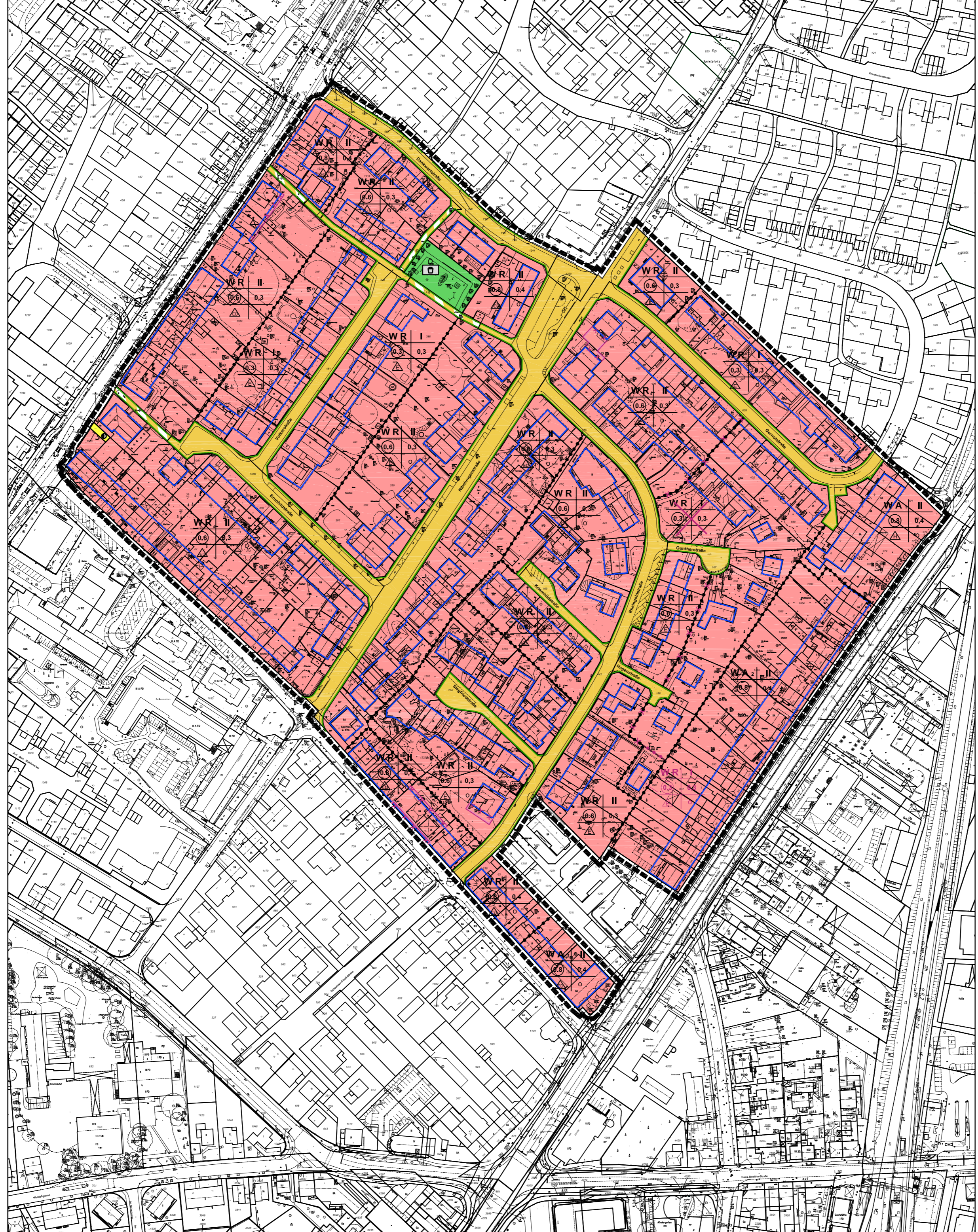
Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“, die den textlichen Festsetzungen Nr. 1, 3, zugrunde liegen, sind dem Bpl 007a beigefügt und können während der Dienststunden im Amt für Planung, Vermessung und Umwelt, Friedrich-Ebert-Str. 40, 50354 Hürth, eingesehen werden.


IV Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132)
- Planzeicherverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
- Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW, 2000, S. 256)

Vorgenannte Vorschriften und Gesetze gelten jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.

Anlage 1 Hürther Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept Hürth. Übermicht mit Angabe der Nr. des Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2000)





STADT Hürth

Bebauungsplan Nr. 007a

"Nibelungenviertel"

Gemarkung : Hermülheim

Flur : 4

KARTENGRUNDLAGE

Hauptzweck	Nutzungsgebiet	Wirtschaftsgebiet	Öffentliche Gebäude
1	1	1	1

Art und Mass der baulichen Nutzung

WR I Reines Wohngebiet	0,9 Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)	II Zahl der Vollgeschossflächenzahl (als Höchstmaß)	
WA Allgemeines Wohngebiet	0,3 Grundflächenzahl (als Höchstmaß)		

BAUWEISE, -LINIEN, -GRENZEN

Baugrenzen	nur Hausgruppen zulässig	Offene Bauweise	
	nur Einzelhäuser zulässig		
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		

VERKEHRSFLÄCHEN, GRÜNFLÄCHEN UND SONSTIGE FLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen	Grünflächen	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	
Straßenbegrenzungslinien	öffentlich	Zweckbestimmung :	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :	Spielplatz	Elektrizität	

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
---	--------------------------------------

<p>PLANGRUNDLAGE</p> <p>Die Plangrundlage basiert auf einem Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem vom ... Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z. B. Gebäudemaße). Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.</p> <p>Hürth, Der Bürgermeister Im Auftrage</p> <p>Walther Boecker Lfd. Stadtbauinspektor</p>	<p>BESCHLUSS FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT</p> <p>Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 26.02.2012 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen.</p> <p>Hürth, Der Bürgermeister Im Auftrage</p> <p>Walther Boecker Lfd. Stadtbauinspektor</p> <p>Öffentlichkeitsbeteiligung / Behördenbeteiligung</p> <p>Der Vorentwurf hat entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Planung und Umwelt der Stadt Hürth in der Zeit vom 13.08.2012 bis einschließlich 14.09.2012 zur öffentlichen Unterrichtung ausliegen. Die Bürgeranhörung fand am 29.08.2012 statt. Die Beteiligung der Behörden fand vom 13.08.2012 bis 14.09.2012 statt.</p> <p>Hürth, Der Bürgermeister Im Auftrage</p> <p>Walther Boecker Lfd. Stadtbauinspektor</p>	<p>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</p> <p>Der Entwurf vom 24.11.2014 hat entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hürth am 16.12.2014 in der Zeit vom 14.01.2015 bis einschl. 17.02.2015 öffentlich ausliegen.</p> <p>Hürth, Der Bürgermeister Im Auftrage</p> <p>Walther Boecker Lfd. Stadtbauinspektor</p> <p>SATZUNGSBESCHLUSS</p> <p>Der BPL 007a ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Hürth am ... ist zugestimmt worden. Der Begründung zum BPL vom ...</p> <p>Hürth, Der Bürgermeister Im Auftrage</p> <p>Walther Boecker Lfd. Stadtbauinspektor</p> <p>BEKANNTMACHUNG</p> <p>Die Bekanntmachung über den Beschluss des Ausschusses für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hürth am ... ist gemäß § 10 (3) BauGB im Amt für Planung, Vermessung und Umwelt der Stadt Hürth am ... erfolgt.</p> <p>Hürth, Der Bürgermeister Im Auftrage</p> <p>Walther Boecker Lfd. Stadtbauinspektor</p>
<p>KATASTERNACHWEIS</p> <p>Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.</p> <p>Hürth, Der Bürgermeister Im Auftrage</p> <p>Walther Boecker Lfd. Stadtbauinspektor</p>	<p>GEOMETRISCHE FESTLEGUNG</p> <p>Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</p> <p>Hürth, Der Bürgermeister Im Auftrage</p> <p>Walther Boecker Lfd. Stadtbauinspektor</p>	<p>ENTWURFSBEARBEITUNG</p> <p>Der Entwurf vom 24.11.2014 enthält Festsetzungen gemäß § 9 (1) Ziffern 1, 2, 4, 5, 11, 25a, 25b BauGB. Die Begründung des Entwurfes datiert vom 24.11.2014.</p> <p>Hürth, Der Bürgermeister Im Auftrage</p> <p>Walther Boecker Lfd. Stadtbauinspektor</p>
<p>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</p> <p>Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 01.03.2011 die Aufstellung dieses Planes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.</p> <p>Hürth, Der Bürgermeister Im Auftrage</p> <p>Walther Boecker Lfd. Stadtbauinspektor</p>	<p>BESCHLUSS ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</p> <p>Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 16.12.2014 die öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.</p> <p>Hürth, Der Bürgermeister Im Auftrage</p> <p>Walther Boecker Lfd. Stadtbauinspektor</p>	<p>BEARBEITET, TITEL GEZEICHNET, STEGMANN</p> <p>Der Aufstellung liegen folgende Gesetzesfassungen zugrunde:</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 519)</p> <p>BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132)</p> <p>Planzeicherverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)</p>
<p>BESCHLUSS 2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</p> <p>Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 21.04.2015 die öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.</p> <p>Hürth, Der Bürgermeister Im Auftrage</p> <p>Walther Boecker Lfd. Stadtbauinspektor</p>	<p>ÖFFENTLICHE 2. AUSLEGUNG</p> <p>Der Entwurf vom 07.04.2015 hat entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hürth in der Zeit vom 30.04.2015 vom bis einschl. 15.05.2015 öffentlich ausliegen.</p> <p>Hürth, Der Bürgermeister Im Auftrage</p> <p>Walther Boecker Lfd. Stadtbauinspektor</p>	<p>2. ÖFFENLEGUNG Änderungen aufgrund von Bedenken und Anregungen während der 1. Öffentlichen Auslegung</p>

Maßstab 1:1000