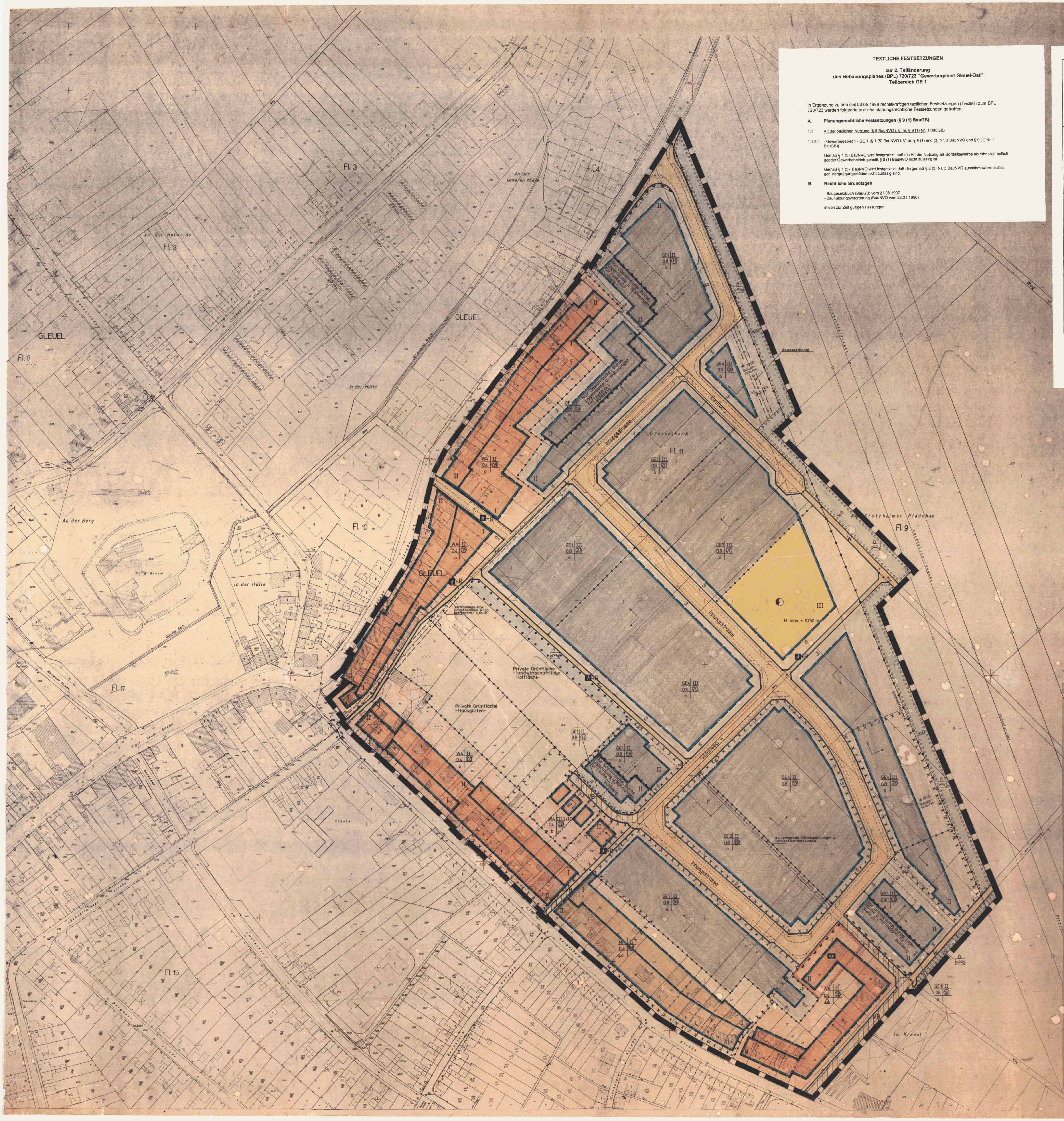
STADT HÜRTH
BEBAUUNGSPLAN NR. 720/723

5. AUSFERTIGUNG

Gemarkung: Gleuel | Flur: 9, 11 | M 1:1000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 2. Teiländerung
des Bebauungsplanes (BPL) 720/723 "Gewerbegebiet Gleuel-Ost"
Teilbereich GE 1

In Ergänzung zu den seit 03.05.1988 rechtskräftigen textlichen Festsetzungen (Textteil) zum BPL 720/723 werden folgende textliche planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

A. **Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)**

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 8 BauNVO i. V. m. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1.3.1 - Gewerbegebiet 1 - GE 1 (§ 1 (5) BauNVO i. V. m. § 8 (1) und (3) Nr. 3 BauNVO und § 9 (1) Nr. 1 BauGB))

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die Art der Nutzung als Bordellgewerbe als erheblich belästigender Gewerbebetrieb gemäß § 8 (1) BauNVO nicht zulässig ist.

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

B. **Rechtliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 23.01.1990)

in den zur Zeit gültigen Fassungen

ÄNDERUNGSBESCHLUß 2. TEILÄNDERUNG	SATZUNGSBESCHLUß
Dieser Plan/Teilbereich ist gemäß § 2 (1) und § 2 (4) des Baugesetzbuches durch Beschluß des Rates der Stadt Hürth vom 25.8.1998 zur Änderung beschlossen worden. Hürth, 15.4.1999 gez. Tonn Der Bürgermeister	Die Änderung dieses ~~Planes~~/Teilbereiches ist gemäß § 10 in Verbindung mit § 2 (4) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Hürth am 23.2.1999 als Satzung beschlossen worden. Hürth, 15.4.1999 gez. Tonn Der Bürgermeister
ENTWURFSBEARBEITUNG	BEKANNTMACHUNG
Die Änderungs dieses Planes/Teilbereiches enthält Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch § 9 (1) Ziff. 1 Hürth, 13.4.1999 Der Stadtdirektor Im Auftrage gez. Siry Stadtbaudirektor	Die Bekanntmachung über den Beschluß zur Änderung dieses ~~Planes~~/Teilbereiches sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch ist am 9.3.1999 erfolgt. Hürth, 15.4.1999 gez. Tonn Der Bürgermeister
OFFENLEGUNGSBESCHLUß	
Der Rat der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 25.8.1998 die Offenlegung gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches beschlossen. Hürth, 15.4.1999 gez. Tonn Der Bürgermeister	
OFFENLEGUNG	
Die Änderung dieses ~~Planes~~/Teilbereiches hat - entsprechend dem Offenlegungsbeschluß des Rates der Stadt Hürth - in der Zeit vom 30.9.1998 bis einschließlich 30.10.1998 öffentlich ausgelegen. Hürth, 14.4.1999 Der Stadtdirektor In Vertretung gez. Boden Technischer Beigeordneter	Bearbeitet: Gezeichnet:

Der Änderung liegt folgende Gesetzesfassung zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl I S. 127)

Die in rot eingetragenen Änderungen erfolgten aufgrund des Beitrittsbeschlusses des Rates der Stadt Hürth vom 09.02.1988
Hürth, 10.02.1988
Der Bürgermeister
gez. Tonn

Die in lila eingetragenen Änderungen erfolgten auf Grund der Behandlung der Bedenken und Anregungen im Rat der Stadt Hürth am 29.9.87
Hürth, 29.10.87
Der Bürgermeister
gez. Tonn

KARTENGRUNDLAGE

		Im Kataster	Nicht im Kataster		Im Kataster	Nicht im Kataster
Flurgrenze	Geschoßzahl / Hausnummer	I / 10	I / 10	Wirtschaftsgebäude		
Flurstücksgrenze	Wohngebäude			Öffentliche Gebäude		

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- WR ~~Reine Wohngebiete~~
- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete
- GE Gewerbegebiete
- 1 bebaubare Grundstücksfläche
- 2 nicht bebaubare Grundstücksfläche
- (0.6) Geschoßflächenzahl
- 3.0 ~~Baumassenzahl~~
- 0.4 Grundflächenzahl
- II höchst zulässige Geschoßzahl
- (III) ~~zwingende Geschoßzahl~~
- × 46.15 ~~Höhenlage baulicher Anlagen über NN~~
- Z = II + (I + ID) 1 Vollgeschoß u. 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß

BAUWEISE, — LINIEN, — GRENZEN

- o Offene Bauweise
- g ~~Geschlossene Bauweise~~
- b Besondere Bauweise
- ~~nur Einzelhäuser zulässig~~
- ~~nur Doppelhäuser zulässig~~
- ~~nur Hausgruppen zulässig~~
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- ~~Baulinie~~
- Baugrenze

BAU-, VERKEHRS- U. GRÜNFLÄCHEN

- Flächen für Gemeinbedarf
- hier: Post
- Verkehrsflächen
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußweg
- R Radweg
- W Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Umgrenzung der Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahm. erforderl. sind (humoses Bodenmaterial)
- Flächen für Versorgungsanlagen, ~~für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser u. festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen~~
- hier: Elektrizität
- Grünflächen 0 - Öffentlich hier: Schutzpflanzung
- Grünflächen Privat
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern
- ~~Bäume anpflanzen / erhalten~~
- ~~Sträucher anpflanzen / erhalten~~
- ~~NACHRICHTLICH:~~
- ~~Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts~~
- ~~Landschaftsschutzgebiet~~

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen: oberirdisch / unterirdisch
- ~~Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen~~
- St ~~Stellplätze~~ / GSt ~~Gemeinschaftsstellplätze~~
- Ga ~~Garagen~~ / GGa ~~Gemeinschaftsgaragen~~
- Mit ~~Geh-, Fahr- u.~~ Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Hürth
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung ~~innerhalb eines Baugebietes~~
- Aufsichts- u. Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber u. Betriebsleiter
- Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Nutzung
- Stellung baulicher Anlagen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Flächen für Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
- Bereiche ohne Ein- u. Ausfahrt

PLANUNTERLAGE Verkleinerung
Die vorl. Plangrundlage ist eine ~~Ablichtung/~~Vergrößerung der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 1954 im Maßstab 1:500 durch ~~Uraufnahme vereinf. Neukartierung~~. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsverm. (z.B. Gebäude). ~~Die vorl. Plangrundlage wurde - z.T. -~~ neu kartiert, nach einwandfr. ~~Fort.Verm.~~ (Nr. 6,16 Fortf.Erl.II) - nach einer Teilneuverm. ~~und unter Verw. von Fort. Verm. vereinf. Neuverm. - nach einer Neuverm.gem.Erg.Best.und Verm.Pkt.Anw.~~ Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.
Hürth, 17.11.87
Der Stadtdirektor
Im Auftrag
gez. Schramm
Stadtbaudirektor

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBl I S. 2256) durch Beschluß des Rates der Stadt Hürth vom 8.7.86 aufgestellt worden.
Hürth, 29.10.87
Der Bürgermeister
gez. Tonn

SATZUNGSBESCHLUSS
Dieser Plan ist gemäß § 10 des BauGB vom 08.12.86 (BGBl. I, S. 2253) vom Rat der Stadt Hürth am 29.9.87 als Satzung beschlossen worden.
Hürth, 29.10.87
Der Bürgermeister
gez. Tonn

OFFENLEGUNG
Dieser Plan hat - entsprechend dem Offenlegungsbeschluß des Rates der Stadt Hürth - in der Zeit vom 22.4.87 bis einschließlich 22.5.87 öffentlich ausgelegen.
Hürth, 17.11.87
Der Stadtdirektor
In Vertretung
gez. Welter
Beigeordneter

ENTWURFSBEARBEITUNG
Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäß BBauG § 9 (1) Ziffer 1,2,5,11,12,15,21,25,26 u. (6)
Hürth, 28.11.86
Der Stadtdirektor
Im Auftrag
gez. Schramm
Stadtbaudirektor

ANZEIGE
Dieser Plan wurde gemäß § 11 (3) BauGB am 26.11.87 angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 8.1.88
Az.: 35.2.12-35 01-3.88
Köln, 8.1.88
Der Regierungspräsident
Im Auftrage
gez. Lingohr

KATASTERNACHWEIS
Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein. (Stand: 29.8.85)
Hürth, 14.10.87
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrag
gez. Brentano
Kreisvermessungsdirektor

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 31.3.87 die Offenlegung gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes vom 18.8.76 (BGBl I S. 2256) beschlossen
Hürth, 29.10.87
Der Bürgermeister
gez. Tonn

BEKANNTMACHUNG
Die Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 BauGB vom 08.12.86 (BGBl. I, S. 2253) ist am 3.5.88 erfolgt.
Hürth, 24.5.88
Der Bürgermeister
gez. Tonn

GEOMETRISCHE FESTLEGUNG
Die Festlegung der Verkehrsfläche ist aus dem Straßenausbauplan des Büros Michael Müller von Jan/Febr. 87 abgeleitet u. geometrisch eindeutig. Der Ausbauplan ist Anlage des Bebauungsplanes u. der Absteckung zugrundezulegen
Hürth, 17.11.87 gez. Schramm Stadtbaudirektor

GEOM. FESTLEGUNG
Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Hürth, 17.11.87
Der Stadtdirektor
Im Auftrag
gez. Schramm
Stadtbaudirektor

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan (BPL) 720/723

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Bundesbaugesetz (BBauG)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA -

§ 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Gemäß § 1 Absatz 6 Ziffer 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 8 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Absatz 3 BauNVO in "Allgemeinen Wohngebieten - WA -" ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Ziffer 3 - Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
Ziffer 4 - Gartenbaubetriebe
Ziffer 5 - Tankstellen
Ziffer 6 - Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

nicht Bestandteil des BPL sind.

Für die Doppelhausbebauung im Hintergelände der Flurstücke 157 und 159 Hermülheimer Straße 33 und 35 wird festgesetzt, daß die Gebäude gemäß § 4 Absatz 4 BauNVO nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

1.1.2 Mischgebiete - MI -

§ 6 BauNVO

Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 Absatz 2 BauNVO in "Mischgebieten - MI -" allgemeinen zulässigen Nutzungen

Ziffer 4 - Sonstige Gewerbebetriebe
Ziffer 5 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Ziffer 6 - Gartenbaubetriebe
Ziffer 7 - Tankstellen

nur ausnahmsweise zugelassen sind.

Gemäß § 1 Absatz 6 Ziffer 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 8 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 Absatz 3 BauNVO in "Mischgebieten - MI -" ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

nicht Bestandteil des BPL sind.

1.1.3 Gewerbegebiet 1 - GE 1 -

§ 8 BauNVO

Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO wird festgesetzt, daß Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VIII der Abstandsliste zum Abstandserlaß NW vom 09.07.1982 und Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad

nicht zugelassen sind.

1.1.4 Gewerbegebiet 2 - GE 2 -

§ 8 BauNVO

Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO wird festgesetzt, daß Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VIII der Abstandsliste zum Abstandserlaß NW vom 09.07.1982

nicht zugelassen sind.

Gemäß § 31 Absatz 1 BBauG sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VIII sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad, sofern sie keine verfahrensbedingte Ableitung geruchsintensiver Stoffe erfordern

ausnahmsweise zulässig.

1.1.5 Gewerbegebiet 3 - GE 3 -

Mit Berücksichtigung des Zimmereibetriebes

§ 8 BauNVO

Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO wird festgesetzt, daß Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste zum Abstandserlaß NW vom 09.07.1982

nicht zugelassen sind.

Gemäß § 31 Absatz 1 BBauG sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen VII (*) sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichen Emissionsgrad, sofern durch Gutachten eines Sachverständigen der Nachweis erbracht wird, daß keine schädlichen Umwelteinwirkungen Gefahren erhebliche Nachteile bzw. erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft hervorgerufen werden

ausnahmsweise zulässig.

1.1.6 Gewerbegebiet 4 - GE 4 -

§ 8 BauNVO

Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO wird festgesetzt, daß Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste zum Abstandserlaß NW vom 09.07.1982

nicht zugelassen sind.

1.1.7 Gewerbegebiet 1 - 4

Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 9 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Gewerbegebieten 1 - 4 Verkaufsstellen von Einzelhandelsbetrieben wie Ladengeschäfte, Einkaufszentren, Supermärkte, Verbrauchermärkte sowie Kauf- und Warenhäuser

nicht zulässig sind.

Gemäß § 31 Absatz 1 BBauG werden als Ausnahmen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

festgesetzt.

1.1.8 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 17 Absatz 3 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Gewerbegebieten 1 - 4 eine größere Geschoßhöhe als 3,50 m außer Betracht bleibt, soweit diese ausschließlich durch die Unterbringung technischer Anlagen des Gebäudes, wie Heizungs-, Lüftungs-, Reinigungs- und Aufzugsanlagen bedingt ist.

2. Bauweise, nichtüberbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Absatz 1 Ziffer 2 BBauG

2.1 Bauweise

a) - o - offene Bauweise gemäß § 22 Absatz 2 BauNVO
Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis zu 50,0 m zulässig.

b) - b - besondere, hier halboffene Bauweise gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO
Die Gebäude sind jeweils an die nordwestlichen Grundstücksgrenzen als Grenzbauten zu errichten. Gegen die südöstlichen Grundstücksgrenzen sind Abstände von mind. 3,0 m einzuhalten.

2.2 Gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Flächen für Stellplätze und Grundstückszu- und -ausfahrten sind bis zu 50 % der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Richtung der Außenseiten baulicher Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im BP anzuordnen.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen

Flächen für Stellplätze und Garagen sind in ausreichender Anzahl auf jedem Grundstück vorzusehen. Die Stellplätze sind so anzuordnen, daß nur eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt je Grundstück zur öffentlichen Verkehrsfläche entsteht.

4. Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

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

5. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Absatz 1 Ziffer 25 a) und b) BBauG

a) Die im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als Schutzpflanzungen zwischen dem Gewerbegebiet und der freien Landschaft mit landschaft- und standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen.

b) Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind außer den in Nr. 2.2 genannten Stellplätze, Zu- und Ausfahrten flächenhaft zu bepflanzen. Auf je 100 m² zu bepflanzende Fläche ist ein Baum (ab 2,00 m Höhe) und 5 Sträucher (ab 1,00 m Höhe) zu pflanzen.

c) Die zwischen der privaten Grünfläche und Gehweg vorhandene Baum- und Strauchhecke (Feldhecke) ist in einer Tiefe von 10,00 m dauernd unversehrt zu erhalten und der natürliche Nachwuchs zu belassen oder ggf. nachzupflanzen. Zugänge vom Gehweg zur privaten Grünfläche sind nicht gestattet.

6. Kennzeichnung gemäß § 9 Absatz 5 BBauG

Da Teilflächen des Plangebietes nur humoses Bodenmaterial enthalten und gegen hohen Druck empfindlich reagieren können, wird darauf hingewiesen, daß vor Beginn von Baumaßnahmen eingehende baugrundtechnische Untersuchungen gemäß Richtlinien der DIN 4020 sowie entsprechende Gründungsmaßnahmen nach DIN 1054 erforderlich sind.

7. Hinweis

Westlich, nördlich und östlich des Plangebietes sind römische Siedlungsfunde bekannt. Es ist daher damit zu rechnen, daß innerhalb des Plangebietes mit der Entdeckung weiterer archäologischer Bodendenkmäler zu rechnen ist. Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen wird darauf hingewiesen, daß Bodenbewegungen nur unter Aufsicht des Rheinischen Landesmuseums Bonn/Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege durchgeführt werden können und die Entdeckung archäologischer Bodendenkmäler meldepflichtig sind.

Rechtliche Grundlage

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.76 (BGBl. I., S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.86 (BGBl. I., S. 265)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 19.12.86 (BGBl. I., S. 2665)
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30.07.81 (BGBl. I., S. 833)