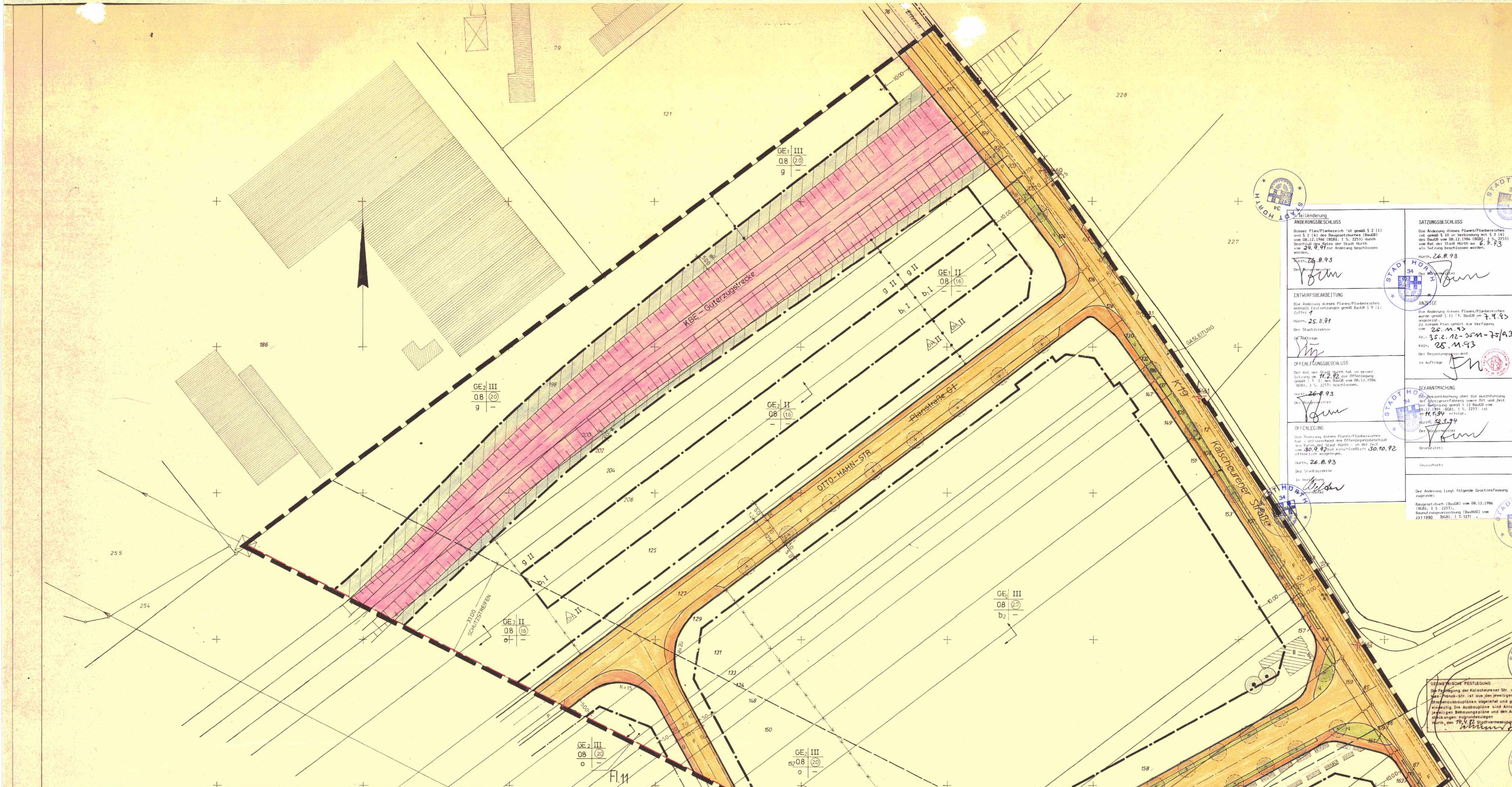


STADT HÜRTH
BEBAUUNGSPLAN NR. 318

ERSTAUSFERTIGUNG

GEMARKUNG: EFFEREN
FLUR: 11
MASSTAB 1:500

GEBÄUDEBESTAND

- ▨ WOHNGEBÄUDE
- ▥ WIRTSCHAFTSGEBÄUDE
- ▨ ÖFFENTL. GEBÄUDE
- 12 HAUSNUMMER

GRENZEN, BEGRENZUNGS- UND BAULINIEN

- FLURGRENZE
- FLURSTÜCKSGRENZE
- GRENZE DES BEBAUUNGSPLANS
- NUTZUNGSGRENZE
- ABGRENZUNG SONSTIGER UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- ~~BAUGRENZE FÜR GARAGEN~~
- GRENZE DER ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHE
- ~~BEGRENZUNG DES VORGARTENS~~

VERKEHRS-, GRÜN- UND BAUFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE :

- 🟧 G/R GEH-U. RADWEG, G GEHWEG
- 🟨 P PARKSTREIFEN, F FAHRBAHN
- 🟩 V VERKEHRSGRÜN
- FLÄCHE MIT LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN TYSSENGAS U. RUHRGAS
- ~~GEMEINBEDARFSFLÄCHE~~
- ▨ PFLANZGEBOT
- ~~PRIVATE GRÜNFLÄCHE~~
- Ga ~~GARAGE~~
- 🟥 FLÄCHE FÜR BAHNANLAGEN
- L ~~LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET~~

VERKEHRS-, VERSORGUNGSANLAGEN

- ~~ÖLLEITUNG~~
- GASLEITUNG
- HOCHVOLTLEITUNG
- ~~ABWASSERLEITUNG~~

HÖHEN

56.79 HÖHENLAGE ÜBER NN

WEITERE SIGNATUREN DIN 18702 UND KATASTERVORSCHRIFTEN

BAUGEBIET

- o OFFENE BAUWEISE
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- b BESONDERE BAUWEISE
- 0,4 MAX. GRUNDFLÄCHENZAHL
- (0,7) MAX. GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- BMZ ~~MAX. BAUMASSENZAHL~~
- WS ~~KLEINSIEDLUNGS-G.~~
- WR ~~REINES WOHN-GEBIET~~
- WA ~~ALLGEMEINES WOHN-G.~~
- MD ~~DORFGEBIET~~
- MI ~~MISCHGEBIET~~
- MK ~~KERNGEBIET~~
- GE GEWERBE-GEBIET (GE1 + GE2)
- GI ~~INDUSTRIE-GEBIET~~
- WB ~~BESONDERES WOHNGEBIET~~
- SO ~~SONDERGEBIET~~
- II HÖCHST ZULÄSSIGE GESCHOSSZAHL
- (II) ~~ZWINGENDE GESCHOSSZAHL~~
- ~~FIRSTRICHTUNG~~
- ~~DACHNEIGUNG~~
- STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
- ⊕ BÄUME ZU PFLANZEN
- ● BÄUME ZU ERHALTEN
- EIN- U. AUSFAHRTBEREICH

PLANUNTERLAGE

Die vorliegende Plangrundlage ist ~~z.T.~~ eine Abzeichnung – Vergrößerung – der Flurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 1962 1966 im Maßstab 1:1000 1:500 durch Neukartierung auf Grund der ~~Ireufnahme – Teil –~~ Neuvermessung von 1951. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsmessungen (z.B. Gebäude)

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.

, den 14.4. 1982

Stadtvermessungsrat

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl 1976 S. 2256 durch Beschluß des Rates der Stadt Hürth vom 6.5. 1980 aufgestellt worden.

Hürth-Hermülheim, den 10.6. 1980

Der Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. 1976 S. 2256 vom Rat der Stadt Hürth am 16.2. 1982 als Satzung beschlossen worden.

Hürth-Hermülheim, den 5.3. 1982

Der Bürgermeister

ENTWURFSBEARBEITUNG

Hürth, den 17.9. 1981

Es werden Festsetzungen getroffen entsprechend BBauG § 9, Abs. 1, Ziffer 1, 2, 4, 11, 13, 21 und Ziffer 25 u. Abs. 6. Die Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen sind begründet nach BBauG § 9, Abs. 4. Erste DVO zum BBauG § 4 und BauO NW § 103 (1) 1, 4, 5

GENEHMIGUNG

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. 1976 S. 2256 mit Verfügung vom 7. Juli 1982 genehmigt worden.

Köln, den 7. Juli 1982

Der Regierungspräsident
Im Auftrage

KATASTERNACHWEIS

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein. Stand: 18.3.82

Hürth-Hermülheim, den 25.3. 1982

Kreisvermessungsdirektor

Erftkreis Katasteramt

OFFENLEGUNG

Dieser Plan hat — entsprechend dem Offenlegungsbeschluß des Rates der Stadt Hürth vom 27.10.81 — gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl 1976 S. 2256 in der Zeit vom 25.11. 1981 bis 28.12. 1981 öffentlich ausgelegen.

Hürth-Hermülheim, den 17.02. 1982

Der Stadtdirektor
Beigeordneter

BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. 1976 S. 2256 ist am 3.8. 1982 erfolgt.

Hürth-Hermülheim, den 6.9. 1982

Der Stadtdirektor
Beigeordneter

GEOM. FESTLEGUNG

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

Hürth-Hermülheim, den 14.4. 1982

Stadtvermessungsrat

GEOMETRISCHE FESTLEGUNG

Die Festlegung der Kalscheurener Str. und der Max-Planck-Str. ist aus den jeweiligen Straßenausbauplänen abgeleitet und geom. eindeutig. Die Ausbaupläne sind Anlage der jeweiligen Bebauungspläne und den Absteckungen zugrundezulegen

Hürth, den 14.4.82 Stadtvermessungsrat

---

1. Teiländerung

ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan/Planbereich ist gemäß § 2 (1) und § 2 (4) des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) durch Beschluß des Rates der Stadt Hürth vom 24.9.91 zur Änderung beschlossen worden.

Hürth, 26.8.93

Der Bürgermeister

ENTWURFSBEARBEITUNG

Die Änderung dieses Planes/Planbereiches enthält Festsetzungen gemäß BauGB § 9 (1) Ziffer 1

Hürth, 25.11.91

Der Stadtdirektor
Im Auftrage

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 11.2.92 die Offenlegung gemäß § 3 (2) des BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) beschlossen.

Hürth, 26.8.93

Der Bürgermeister

OFFENLEGUNG

Die Änderung dieses Planes/Planbereiches hat – entsprechend dem Offenlegungsbeschluß des Rates der Stadt Hürth – in der Zeit vom 30.9.92 bis einschließlich 30.10.92 öffentlich ausgelegen.

Hürth, 26.8.93

Der Stadtdirektor
In Vertretung
Beigeordneter

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Änderung dieses Planes/Planbereiches ist gemäß § 10 in Verbindung mit § 2 (4) des BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) vom Rat der Stadt Hürth am 6.7.93 als Satzung beschlossen worden.

Hürth, 26.8.93

Der Bürgermeister

ANZEIGE

Die Änderung dieses Planes/Planbereiches wurde gemäß § 11 (3) BauGB am 7.9.93 angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 25.11.93
Az.: 35.2.12-3511-75/93
Köln, 25.11.93

Der Regierungspräsident
Im Auftrage

BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) ist am 11.1.94 erfolgt.

Hürth, 12.1.94

Der Bürgermeister

Bearbeitet:

Gezeichnet:

Der Änderung liegt folgende Gesetzesfassung zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127).

TEXTTEIL DES BEBAUUNGSPLANES

I. TEILÄNDERUNG

zum BPL 318

Textliche Änderung

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

318 (1 TÄ), Punkt 1.1.3 d neu

Gewerbegebiet 1 und 2

- Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 der BauNVO sind

d) Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden. Ausnahmsweise zulässig sind solche 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.

Rechtliche Grundlagen der 1. Teiländerung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2253).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 127).

2

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN 318

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

A) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BBauG und BauNVO

1. Bauliche Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Gewerbegebiet 1-GE 1 (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Anlagen der Ziffern 1-87 der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 25.07.1974 (MBl NW S. 992), geändert durch Erlaß vom 02.11.1977 (MBl NW S. 1688) und ähnliche Anlagen nicht zulässig.

1.1.2 Gewerbegebiet 2-GE 2 (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Anlagen der Ziffern 1-46 der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 25.07.1974 (MBl NW S. 992), geändert durch Erlaß vom 02.11.1977 (MBl NW S. 1688) und ähnliche Anlagen nicht zulässig.

1.1.3 Gewerbegebiet 1 und 2

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind

a) Gewerbebetriebe nicht zulässig, von denen gemäß Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete (1. Teil) - Schutzgebiete für Grundwasser - eine Gefährdung für die Fassungsanlagen des Wasserwerkes Hürth ausgeht. Eine Abstimmung mit dem Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Bonn ist vorzunehmen und nachzuweisen.

b) die nach § 4 des BImSchG und § 2 der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Anlagen nicht zulässig.

c) die nach § 4 BImSchV im vereinfachten Genehmigungsverfahren zulässigen Anlagen ausnahmsweise zulässig.

~~d) keine Verkaufsstellen zulässig, die sich an Endverbraucher wenden.~~

1.2 Maß der baulichen Nutzung

a) Gemäß § 17 (3) BauNVO wird festgesetzt, daß 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.

b) Gemäß § 17 (5) BauNVO wird festgelegt, daß im Einzelfall von der Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird. Der Umfang der Ausnahmen beträgt bei der Geschoßzahl 2 Geschosse und bei der Grundflächenzahl 10%.
Diese Ausnahme gilt nicht für den Bereich zwischen KBE-Strecke und Planstraße GI.

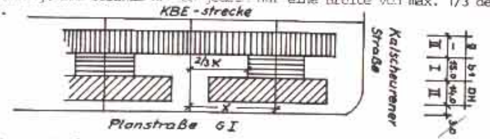
2. Bauweise, nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

2.1 Bauweise

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

b) DH Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Es sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu 50 m Länge zulässig. Es ist jeweils ein einseitiger Grenzbau beginnend mit der südwestlichen Grenze des Eckgrundstückes Kalscheurener Straße/Planstraße GI zulässig.

c) -b1- Besondere Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO. Die Gebäude sind als Doppelhäuser in einseitigem Grenzbau, beginnend mit der südwestlichen Grenze des Eckgrundstücks Kalscheurener Straße/Planstraße G I, zulässig. Die Gebäude dürfen jedoch nur eine Breite von max. 1/3 der Grundstücksbreite haben.



d) -g- Geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO bis auf eine Tiefe von 15,0 m, gemessen von der hinteren Baugrenze

e) -b2- Besondere Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Bauwich zu errichten und dürfen eine Länge und Breite von 50 m haben.

2.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Rampen und Lagerplätze, auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Flächen für Stellplätze sowie Grundstückszu- und -ausfahrten sind bis zu 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Richtung der Außenseiten baulicher Anlagen sind entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.

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

Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Wendemöglichkeiten 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. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

Ein Verkehrsanschluß der Grundstücke ist jeweils durch eine Betriebszufahrt je Gewerbebetrieb von jeder angrenzenden Straße zulässig, über welche der gesamte Ein- und Ausfahrtverkehr abzuwickeln ist. Die Länge der Zufahrtsstrecke darf 16,00 m nicht überschreiten. Im Bereich zwischen KBE-Strecke und Planstraße GI dürfen 6,00 m nicht überschritten werden.

5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

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

6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BBauG)

a) Die Gasfernleitungen Anschluß GEW-Kennziffer 3/23/29 und Anschluß Klefisch GmbH - Kennziffer 3/23/33 haben jeweils einen Schutzstreifen von 8,00 m.

Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens

- die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Gasfernleitungen
- Niveauveränderungen
- sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitungen gefährden oder beeinträchtigen.

b) Die 380 -KV- Hochspannungsfreileitung Brauweiler-Koblenz, Bl. 4511, hat beiderseits einen Schutzstreifen von je 33,0 m. Eine Bebauung innerhalb des Schutzstreifens ist nur mit Zustimmung des Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerkes Essen zulässig.

7. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BBauG)

a) Das im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzung ist als Sichtschutzpflanzung zwischen der KBE-Strecke und dem Gewerbegebiet mit Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen.

b) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, außer den in Nr. 2.2 genannten Stellplätzen, Garagen sowie Zu- und Ausfahrten, als Freiflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Bebauung flächenhaft zu bepflanzen. Auf je 100 m² zu bepflanzende Fläche ist ein Baum und fünf Sträucher (ab 1,00 m Höhe) zu pflanzen.

c) Zur Gliederung des Straßenraumes sind Einzelbäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche an den im Bebauungsplan dargestellten Flächen anzupflanzen.

d) Für alle Anpflanzungen sind einheimische Laubbäume zu bevorzugen.

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 (4) BBauG i.V.m. § 103 (1) Nr. 1 u. 4 BauO NW

1. Örtlicher Geltungsbereich

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gelten im Bereich des Bebauungsplanes 318 nur für den geplanten Gewerbehof II im Bereich zwischen geplanter KBE-Strecke und Planstraße GI.

2. Sachlicher Geltungsbereich

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften sind anzuwenden für die Gestaltung aller baulichen Anlagen, die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen sowie über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.

3. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 103 (1) Nr. 1 BauO NW)

3.1 Dachformen

Es werden keine Dachformen festgelegt. Es ist jedoch sicherzustellen, daß aneinandergebaute Baukörper gleiche Dachformen, Dachneigung, Dacheindeckung und Farbe erhalten.

3.2 Außenwände

Die Außenwände aller Gebäude, hierzu gehören auch Garagen und Nebengebäude, sind einheitlich in Material und Farbe zu gestalten. Die nicht zum Anbau bestimmten Giebelflächen sowie die auf der Grenze zu errichtenden Baukörper, die nicht zum Anbau vorgesehen sind, müssen in gleichem Material und Farbe wie die übrigen Gebäude, hergestellt werden.

4. Einfriedigungen (§ 103 (1) Nr. 4)

4.1 Die nicht mit Gebäuden bebauten Flächen zur Kalscheurener Straße und zur Planstraße GI sind mit Mauern einzufriedigen. Zwischen Baugrenze und Planstraße G I sind Einfriedigungen jeglicher Art nicht zulässig.
Aussparungen für Grundstückszufahrten sind zulässig und durch undurchsichtige Tore zu schließen.

4.2 Die zum Anbau bestimmten seitlichen Grundstücksgrenzen sind dort mit Mauern zu schließen, wo eine Grenzbebauung nicht vorgekommen wird.

4.3 Die Höhe der Mauern beträgt 1,60 bis 2,00 m.

4.4 Für die rückwärtigen und nicht zum Anbau bestimmten seitlichen Grundstücksgrenzen werden keine Festsetzungen über Einfriedigungen getroffen.

C) Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BBauG

Fläche für Bahnanlagen:

Darstellung gemäß Planfeststellungsverfahren nach § 13 und § 14 Landeseisenbahngesetz der Köln-Bonner-Eisenbahnen AG für den Neubau einer eingleisigen Güterzugstrecke zwischen den Güterbahnhöfen Kendenich und Köln-Eifeltor.

Rechtliche Grundlagen:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl 1976 I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl 1979 I S. 949).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1764)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15.03.1974 (BGBl I S. 721), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.1976 (BGBl I S. 3341)

4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) vom 14.02.1975 (BGBl I S. 499)

Abstandserlaß Nordrhein-Westfalen (Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales) vom 25.07.1974 (MBl NW S. 992), geändert durch Runderlaß vom 02.11.1977 (MBl NW S. 1688)

Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl I S. 833)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1970 (GV.NW. S. 96) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.1979 (GV.NW. S. 122).

AUSHANG VON PLÄNEN

PLAN VERFAHREN	PLA DATUM BESCHLUSS-NR.	RAT	ZUGESTIMMT	NICHT ZUGESTIMMT	AMT 61 BESTÄTIGUNG
5.9.91-3.10.91 Bürgeranhörung					
Bericht bei Bürger Offenlegungsbeschluß	28.1.92		X		
Offenlegungsbeschl.		11.2.92	x		
Aushang	30.9.92-30.10.92				
Beh. Bed. u. Anre. Satzungsbeschluß	22.6.93	6.7.93	x		
Aufstellungsb. 2.TÄ	13.12.94	20.12.94	X		

Zum Bebauungsplan gehört ein Textteil / Gestaltungssatzung