

# TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN 507 (1. Änderung)

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

## 1. Bauliche Nutzung

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)

#### 1.1.1 Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

- a) Gemäß § 1 (4) BauNVO sind Anlagen der Ziffern 1-71 der Abstandsliste zum Abstandserlaß von 1982 und ähnliche Anlagen nicht zulässig.
- b) Die Ausnahmen nach § 9 (3) Nr. 1+2 BauNVO
  1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
  2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweckesind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

#### 1.1.2 Gewerbegebiet 1

(§ 8 BauNVO)

- a) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die nach § 8 (2) 1 - 3 BauNVO zulässigen Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen nicht zulässig.
- b) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber im Sinne von § 8 (3) ziff. 1 BauNVO zulässig.

#### 1.1.3 Gewerbegebiet 3 (§ 8 BauNVO)

- a) Gemäß § 1 (4) BauNVO sind Anlagen der Ziffern 1-155 der Abstandsliste zum Abstandserlaß von 1982 und ähnliche Anlagen nicht zulässig.
- b) Die Ausnahmen nach § 8 (3) 1+2 BauNVO
  1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
  2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweckesind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)

- 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- und Reinigungsanlagen, bedingt sind.
- b) Gemäß § 17 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß im Einzelfall von der Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird. Der Umfang der Ausnahmen beträgt bei der Geschoßzahl 1 Geschoß und bei der Grundflächenzahl bis 10 %.

## 2. Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

### 2.1 Bauweise

(§ 9 (1) 2 BBauG)

Gemäß § 22 (1) BauNVO wird keine Bauweise festgesetzt.

### 2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BBauG)

Gemäß § 23 (1+3) BauNVO wird die überbaubare Grundstücksfläche nur durch Baugrenzen festgesetzt.

### 2.3 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BBauG)

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 9 (1) 25 BBauG gärtnerisch zu gestalten und mit einem hochstämmigen Baum und 5 Sträuchern auf je 100 m<sup>2</sup> nichtüberbaubarer Grundstücksfläche zu bepflanzen. Betriebszufahrten und Stellplätze sind bis zu 50 % der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Lagerflächen, Rampen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Ausnahmen hiervon sind im Bereich der Werkverbindungstrasse zulässig.

## 3. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BBauG)

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

4. Verkehrsflächen  
(§ 9 (1) 11 BBauG)

Ein Verkehrsanschluß der Grundstücke ist jeweils nur 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 m nicht überschreiten. Ein- und Ausfahrten von der Industriestraße (L 103) sind nicht zulässig.

5. Versorgungsflächen  
(§ 9 (1) 12 BBauG)

Im Gewerbe- und Industriegebiet sind Versorgungsflächen - Transformatorstationen - einzurichten. Die Lage und Größe dieser Stationen sind zwischen Bauträger bzw. Grundstückseigentümer und Versorgungsträger (RWE) abzustimmen.

6. Die Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen  
(§ 9 (1) 13 BBauG)

- a) Unterirdischer Abwasserkanal der Stadt Hürth mit einer Nennweite von 300 mm. Die Zugänglichkeit zwecks Unterhaltung ist durch die Grundstückseigentümer zu gewährleisten.
- b) Unterirdische Rohrfernleitung der Rheinischen Braunkohlenwerke AG zur Verlegung
  - einer Synthesegasleitung mit einer Nennweite von DN 400 von Hürth-Berrenrath (Synthesegasanlage) nach Wesseling
  - einer Sauerstoffleitung mit einer Nennweite von DN 350 von Hürth-Berrenrath (Synthesegasanlage) nach der Produktionszentrale Hürth der Messer-Griesheim GmbH

7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen  
(§ 9 (1) 17 BBauG)

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Errichtung einer Werksverbindungstrasse (Eisenbahn-, Straßen- und Leitungstrasse) zwischen den Werken Hürth und Knapsack der Hoechst AG im Rahmen der festgelegten NN-Höhen zulässig.

Die Böschungen sind mit solchen flachen Steigungsverhältnissen auszubilden, daß die Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen voll ausgenutzt werden.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Flächen  
(§ 9 (1) 21 BBauG)

- a) CFL 1: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hoechst AG zur Errichtung einer oberirdischen Straßen- und Leitungstrasse
- b) L 4: Leitungsrecht zugunsten der Rheinischen Braunkohlenwerke AG zur Einlegung einer Synthesegasleitung und einer Sauerstoffleitung einschließlich Begleitkabel

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

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist als Schutzpflanzung zur Abschirmung der Werkwohnungen vor der Werksverbindungstrasse flächenhaft und dicht zu bepflanzen. Es sind einheimische Bäume und Sträucher zu bevorzugen.

10. Höhenlage  
(§ 9 (1) BBauG)

- a) Die Höhenfestlegung der geplanten Straßen- und Eisenbahntrassen beziehen sich auf NN und sind bei der Ausführung der Trassen zu berücksichtigen. Geringfügige Änderungen können zugelassen werden.
- b) Die Höhe der Gebäude ist auf höchstens 8,00 m über Straßenhöhe zu begrenzen. Besondere Betriebsteile, wie Schornsteine u.a., sind ausnahmsweise mit höheren Gebäudehöhen zulässig. Jedoch darf eine Höhe von 202 m über NN nicht überschritten werden. Ausnahmen hiervon bedürfen gemäß LuftVG der Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung.

Nachrichtliche Übernahmen  
(§ 9 (6) BBauG)

a) Bahnenlage

Darstellung gemäß Bescheid des Regierungspräsidenten Köln nach §§ 34 und 35 Landeseisenbahngesetz (LEG) für den Bau einer Verbindungstrasse (Schiene) zwischen den beiden Werksteilen Hürth und Knapsack der Firma Hoechst AG.