

**Textliche Festsetzungen  
zum BPL 324 a „Gewerbegebiet Max-Planck-Straße“**

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

**1. Bauliche Nutzung**

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

1.1.1 Gemäß § 1 (3) BauNVO werden folgende Baugebiete festgesetzt, wodurch die Vorschriften der §§ 8, 12, 13 und 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans werden, soweit nicht aufgrund des § 1 (4 bis 10) BauNVO etwas anderes bestimmt wird.

Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO (GE 01, GE 02, GE 1, GE 20, GE 21, GE 30, GE 31, GE 32).

1.1.2 Gemäß § 1 (4) BauNVO werden Festsetzungen getroffen, die die jeweiligen GE-Gebiete:

- a) nach der Art der zulässigen Nutzung.
- b) nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften gemäß Abstandsliste NRW 2007 gliedern.

1.1.2.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass bestimmte Nutzungsarten und Betriebsarten nach der Abstandsliste NRW 2007, die nach dem § 8 BauNVO allgemein zulässig wären, wie folgt nicht zulässig sind:

- a) im GE 01 und GE 02: Betriebsarten 1 bis 221 der Abstandsklassen I bis VII (100 bis 1.500 m Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung).
- b) im GE 1: Betriebsarten 1 bis 199 der Abstandsklassen I bis VI (200 bis 1.500 m Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung).
- c) im GE 20 und 21: Betriebsarten 1 bis 160 der Abstandsklassen I bis V (300 bis 1.500 m Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung).
- d) im GE 30, GE 31 und GE 32: Betriebsarten 1 bis 80 der Abstandsklassen I bis IV (500 bis 1.500 m Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung).

1.1.2.2 Gemäß § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig sind, wie folgt nur ausnahmsweise zulässig sind:

- im GE 01, GE 1, GE 20, GE 21, GE 30, GE 31 und GE 32 Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 700 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

1.1.2.3 Gemäß § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass nur ausnahmsweise zulässig sind:

- im GE 32 kerngebietstypische Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO, sowie gewerbliche Nutzungen ausschließlich nur mit der Zweckbestimmung:
  - 1. „Veranstaltungshalle für folkloristisch-musikalische Privatfeiern“
  - und
  - 2. „Seminare und Tagungen“.

1.1.2.4 Gemäß § 1 (6) Nr. 1 und (8) BauNVO wird festgesetzt, dass einzelne Ausnahmen, die nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind und in den folgenden Bereichen nicht zulässig sind:

- im GE 21, GE 31 und GE 32 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO.

1.1.2.5 Gemäß § 1 (6) Nr. 1 und (8) BauNVO wird festgesetzt, dass einzelne Ausnahmen, die nach § 8 (3) Nr. 3 ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind und in den folgenden Teilbereichen nicht zulässig sind:

- im GE 01, GE 02, GE 1, GE 20, GE 21, GE 30, GE 31 Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 1.2.1 Gemäß § 16 (2) BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die Festsetzung der GRZ, der GFZ sowie der Höhe baulicher Anlagen durch OK (Oberkante) der Gebäude über der angrenzenden Höhe der Verkehrsfläche als Höchstmaß.

Als Höhe baulicher Anlagen (OK-Oberkante) ist die Höhe der Attika des höchstzulässigen Geschosses definiert.

Gemäß § 16 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass im Einzelfall von der GRZ, der GFZ, der Gebäudehöhen Ausnahmen zugelassen werden können, wenn diese um nicht mehr als jeweils 5 % überschritten werden.

**2. Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

2.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (1) BauNVO nur durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise kann gemäß § 23 (3) BauNVO eine Überschreitung der Baugrenzen zugelassen werden, wenn diese bis zu 1 m auf 50 % der Länge der Baugrenze beträgt.

**3. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

- a) In allen GE-Gebieten sind Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- b) In allen GE-Gebieten sind Stellplätze und Garagen bis zu maximal 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

- a) Die Hans-Böckler-Straße, die Max-Planck-Straße, die Daimlerstraße und die Dieselstraße innerhalb des Plangebietes werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.
- b) Der öffentliche Parkplatz im Südwesten des Plangebietes wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.
- c) Der Fußweg zwischen dem öffentlichen Parkplatz Hans-Böckler-Straße und der Dieselstraße im Norden wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

**5. Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**

Im Plangebiet werden zwei Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung „Elektrizität“ für zwei bestehende Trafostationen festgesetzt.

**6. Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)**

6.1 Abwasserkanal

Im Südwesten des Plangebiets wird der vorhandene Hauptsammler festgesetzt.

6.2 Gasfernleitung

Im Plangebietszentrum wird die vorhandene Gemeinschaftsgasfernleitung der Thyssengas/Open Grid Europe GmbH festgesetzt.

6.3 Gasfernleitung

Am Ostrand des Plangebiets wird die vorhandene Gasfernleitung der Thyssengas festgesetzt.

## **7. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Die vorhandene Grünfläche im Einmündungsbereich Max-Planck-Straße/Hans- Böckler-Straße wird als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Grünanlage“ festgesetzt.

## **8. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

8.1 Zur Sicherung des vorhandenen Abwasserhauptsammlers im GE 0 und GE 1 wird das Leitungsrecht L 1 zugunsten der Stadtwerke Hürth festgesetzt. Die Schutzstreifenbreite beträgt 7,0 m.

8.2 Zur Sicherung der vorhandenen Thyssengas/Open Grid Europe GmbH - Gasfernleitung wird im GE 1 und GE 20 das Leitungsrecht L 2 zugunsten der Thyssengas/Open Grid Europe GmbH festgesetzt. Die Schutzstreifenbreite beträgt 8,0 m.

8.3 Zur Sicherung der vorhandenen Thyssengas-Gasfernleitung wird im GE 31 und GE 32 das Leitungsrecht L 3 zugunsten der Thyssengas festgesetzt. Die Schutzstreifenbreite beträgt 8,0 m.

## **9. Hinweise:**

9.1 Das Plangebiet liegt im Bereich vermehrter Bombenabwürfe während des 2. Weltkrieges. Erfolge für Baumaßnahmen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen, wobei die Merkblätter für Baugrundeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) zu beachten sind.

9.2 Aufgrund konkreter Verdachte auf 2 Bombenblindgänger (Grundstücke Dieselstraße 14 und Hans-Böckler-Straße 19) und einen Laufgraben wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Bei etwaigen, zukünftigen Baumaßnahmen im GE 1 wird eine Kampfmitteluntersuchung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gefordert.

## **10. Rechtliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 2, Abs. 3, des Gesetzes vom 20.07.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017
- Runderlass des MUNLV NRW  
Abstände zwischen Industrie-, bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstigen für Immissionschutz bedeutsame Abstände (Abstanderlass) vom 06.06.2007
- Gemeinsamer Runderlass des MBV NRW und MUNLV NRW „Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 22.09.2008

in den zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen