

ENTWURF

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 § 5 BauNVO allgemein zulässig waren, 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 50 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 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 kerngebietsartige Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO, sowie gewerbliche Nutzungen ausschließlich nur mit der Zweckbestimmung:
1. „Veranstaltungsstätte 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 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht Bestandteil des Bebauungsplans 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 GEZ 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 Gebäudeföhden 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. Ausnahme 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 Damerstraße 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. Versorgungsfächen (§ 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 Gasförmelung

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

6.3 Gasförmelung

Am Ostrand des Plangebiets wird die vorhandene Gasförmelung 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 - Gasförmelung 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-Gasförmelung 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. Weltkriegs. Erfolgreich für Baumaßnahmen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen, wobei die Merkblätter für Baugrunderkenntnisse des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) zu beachten sind.

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

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

Rundlass des MÜNLV NRW

Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstigen für Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandsliste) vom 05.06.2007

Gemeinsamer Rundlass des MÜNLV NRW und MÜNLV NRW, Anordnung von Einzelhandelsbetrieben, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserrlass) vom 22.09.2008

In den zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen

STADT Hürth

Gemarkung : Hermülheim

Flur : 5

KARTENGRUNDLAGE

Fargrenze

Im Kader

1

Wohnfläche mit Grundfläche und Hausnummer

Nicht im Kader

2

Funktionsgrenze

Im Kader

3

Wirtschaftsfläche

Nicht im Kader

4

Öffentliche Gebäude

Nicht im Kader

5

Ausfertigung

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GE 1

Gewerbegebiete

0,8

Grundflächenzahl

2,4

Geschossflächenzahl

OK 18,60 m

Höhe der Oberkante baulicher Anlagen über angrenzender Höhe der Verkehrsfläche als Höchstmaß

BAUWEISE, -LINIEN, -GRENZEN

Baugrenzen

VERKEHRSFLÄCHEN, GRÜNFLÄCHEN UND SONSTIGE FLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :

Zweckbestimmung :

Öffentliche Parkfläche

Fußgängerbereich

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung :

Elektrizität

Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen

unterirdisch

Grünflächen

öffentlich

Zweckbestimmung :

Grünanlage

SONSTIGE PLANZEICHEN

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Hürth

Leitungsrecht zugunsten der Thyssengas / Open Grid Europe GmbH

Leitungsrecht zugunsten der Thyssengas

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Nutzung

PLANGRUNDLAGE

Die Plangrundlage basiert auf einem Auszug aus dem Amtlichen Legenschaftsbasisinformationssystem vom Dezember 2010. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z. B. Gebäude). Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.

Hürth, 13.10.2011
Der Bürgermeister
Im Auftrage
gez. U. Ludmann
Dipl.-Ing. Ludmann
Vermessungsstellen

BESCHLUSS FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 30.01.2018 das (vorläufige) Öffentlichkeitsbeteiligungsgebot gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen.

Hürth, 13.10.2011
Der Bürgermeister
Im Auftrage
gez. U. Ludmann
Dipl.-Ing. Ludmann
Vermessungsstellen

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf vom 02.08.2017 hat entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hürth in der Zeit vom 18.10.2017 bis einschli. 20.11.2017 öffentlich ausliegen.

Hürth, 27.11.2017
Der Bürgermeister
Im Auftrage
gez. S. Stry
Dipl.-Ing. Stry
Lfd. Stadtbauamt

Öffentlichkeitsbeteiligung / Behördenbeteiligung

Der Vorentscheid hat entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hürth in der Zeit vom 18.10.2017 bis einschli. 20.11.2017 öffentlich zur öffentlichen Unterrichtung ausliegen. Die Bürgerbeteiligung fand am 18.10.2017 statt.

Hürth, 07.02.2018
Der Bürgermeister
gez. D. Breuer
Dipl.-Ing. Stry
Lfd. Stadtbauamt

BESCHLUSS 2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 30.01.2018 das (vorläufige) Öffentlichkeitsbeteiligungsgebot gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Hürth, 07.02.2018
Der Bürgermeister
gez. D. Breuer
Dipl.-Ing. Stry
Lfd. Stadtbauamt

ÖFFENTLICHE 2. AUSLEGUNG

Der Entwurf vom 19.12.2017 hat entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hürth in der Zeit vom 21.03.2018 bis einschli. 04.04.2018 öffentlich ausliegen.

Hürth, 16.04.2018
Der Bürgermeister
Im Auftrage
gez. S. Stry
Dipl.-Ing. Stry
Lfd. Stadtbauamt

GEOMETRISCHE FESTLEGUNG

Es wird bezeugt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Hürth, 01.09.2017
Der Bürgermeister
Im Auftrage
gez. S. Stry
Dipl.-Ing. Stry
Lfd. Stadtbauamt

ENTWURFSBEARBEITUNG

Der Entwurf vom 02.08.2017 enthält Festsetzungen gemäß § 9 (1) Ziffern 1, 2, 4, 11, 12, 13, 15, 21, BauGB. Die Begründung des Entwurfs datiert vom 02.08.2017.

Hürth, 01.09.2017
Der Bürgermeister
Im Auftrage
gez. S. Stry
Dipl.-Ing. Stry
Lfd. Stadtbauamt

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 05.09.2017 die Aufstellung dieses Planes gemäß § 2 (1) BauGB als BPL der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB beschlossen.

Hürth, 05.09.2017
Der Bürgermeister
gez. D. Breuer
Dipl.-Ing. Stry
Lfd. Stadtbauamt

BESCHLUSS ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 05.09.2017 die öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Hürth, 05.09.2017
Der Bürgermeister
gez. D. Breuer
Dipl.-Ing. Stry
Lfd. Stadtbauamt

SATZUNGSBESCHLUSS

Der BPL vom 19.12.2017 ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Hürth am 29.05.2018 als Satzung beschlossen worden. Der Begründung zum BPL vom 19.12.2017 ist zugestimmt worden.

Hürth, 19.05.2018
Der Bürgermeister
gez. D. Breuer
Dipl.-Ing. Stry
Lfd. Stadtbauamt

BEMERKUNGSBEHANDLUNG

Die Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplans sowie Ort und Zeit der Bewerlung gemäß § 10 (3) BauGB ist am 19.05.2018 erfolgt. Dem ist der Bebauungsplan am 20.05.2018 zugeordnet.

Hürth, 19.05.2018
Der Bürgermeister
gez. D. Breuer
Dipl.-Ing. Stry
Lfd. Stadtbauamt

Maßstab 1:1000