

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiete gem. § 6 BauNVO

Die Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO werden gemäß § 1 (8) BauNVO wie folgt gegliedert:

Mischgebiet 1 (MI¹)

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß innerhalb des Mischgebietes nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Mischgebiete 2 und 4 (MI²⁻⁴)

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß innerhalb der Mischgebiete nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Gemäß § 1 (9) i.V.m. § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gemäß der im Anhang aufgeführten Liste) nicht zulässig sind.

Mischgebiet 3 (MI³)

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß innerhalb der Mischgebiete nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gemäß der im Anhang aufgeführten Liste) sind nur in der Geschoßebene zulässig, die von der süd-westlich angrenzenden geplanten Fußgängerzone erschlossen wird (*Fläche mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit bzw. öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich*).

1.2 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Gemäß § 1 (9) i.V.m. § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß innerhalb des Gewerbegebietes nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gemäß § 1 (5) bzw. § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß innerhalb des Gewerbegebietes nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Wohnungen
- Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Gemäß § 1 (9) i.V.m. § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gemäß der im Anhang aufgeführten Liste) nicht zulässig sind.

Bebauungsplan 1-100-0/G, Hückelhoven, Innenstadt / Am Landabsatz

- Textliche Festsetzungen -

1.3 Sondergebiete gem. § 11 BauNVO

Sondergebiet 1 "Handels-, Freizeit- und Dienstleistungszentrum"

Innerhalb des Sondergebietes 1 (SO¹) sind zulässig:

- a). Factory-Outlet-Center, d.h. Verkaufsstätten, in denen
 1. die Waren direkt vom Hersteller vertrieben werden,
 2. die Waren mind. 30 % gegenüber dem empfohlenen Richtpreis reduziert sind,
 3. kein vollständiges Warensortiment angeboten wird und
 4. die Waren mindestens eines der folgenden Kriterien erfüllen:
 - Waren mit Fehlern
 - Waren aus der Vorsaison
 - Waren aus Überbeständen
 - Waren zu Testzwecken
- b). Einrichtungen zur Kinderbetreuung
- c). Büro- und Verwaltungsräume
- d). Schank- und Speisewirtschaften
- e). Diskotheken, Kinos
- f). Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- g). Stellplätze

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a (3) Nr. 2 bzw. § 7 (2) Nr. 2 BauNVO

Die Verkaufsfläche darf insgesamt 7.800 m² nicht überschreiten.

Die Größe der einzelnen Verkaufsstätte wird auf maximal 300 m² Verkaufsfläche begrenzt.

Max. 5 Verkaufsstätten sind bis zu einer Verkaufsfläche von max. 500 m² zulässig.

Es sind ausschließlich folgende Sortimente mit folgenden maximalen Verkaufsflächen zulässig:

- Bekleidung	5150 m ²
- Schuhe/Lederwaren	1090 m ²
- Heim-/Haustextilien	470 m ²
- Glas/Porzellan/Keramik	310 m ²
- Sportartikel	625 m ²
- Uhren/Schmuck	155 m ²
	<hr/>
	7800 m ²

Im Sondergebiet 1 (SO1) sind innerhalb der mit SO 1* gekennzeichneten Flächen Diskotheken, Kinos sowie sonstige Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a(3)Nr.2 bzw. §7 (2) Nr.2 BauNVO nicht zulässig.

Sondergebiet 2 "Stellplatzanlage/Parkdeck"

Innerhalb des Sondergebietes 2 (SO²) sind zulässig:

- a). Stellplätze und Parkdecks für PKW und Busse und deren Zufahrten
- b). Tankstellen
- c). Betriebe zur Pflege und Wartung von Kfz

Sondergebiet 3 "Handels-, Freizeit- und Dienstleistungszentrum"

Innerhalb des Sondergebietes 3 (SO³) sind zulässig:

- a). Großflächige Einzelhandelsbetriebe
- b). Einrichtungen zur Kinderbetreuung
- c). Büro- und Verwaltungsräume
- d). Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem "Handels-, Freizeit- und Dienstleistungszentrum" zugeordnet sind.
- e). Schank- und Speisewirtschaften
- f). Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- g). Stellplätze

**Der Bebauungsplan 1-100-0/G, Hückelhoven, Innenstadt / Am Landabsatz
ist mit Bekanntmachung vom 09.02.2001 rechtsverbindlich geworden.**

Bebauungsplan 1-100-0/G, Hückelhoven, Innenstadt / Am Landabsatz

- Textliche Festsetzungen -

Die Verkaufsfläche darf insgesamt 3 000 m² nicht überschreiten.

Folgende Warengruppen müssen zusammen auf mind. 50 % und dürfen höchstens auf 70 % der Verkaufsfläche angeboten werden:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)

Folgende sonstige Warengruppen dürfen auf jeweils höchstens 300 m² Verkaufsfläche angeboten werden

- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36)
- Rundfunk, Fernsehen, und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Antiquitäten (WB 50)
- Kinderwagen (WB 519)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-57)
- Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 653, 655-659)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Gebrauchsgüter dieser Liste
(WB = Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden)

2. Maß der baulichen Nutzung

1. Für die Mischgebiete, das Gewerbegebiet sowie für die Sondergebiete 1 und 3 (SO¹ und SO³) wird gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO festgesetzt, daß folgende Anlagen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) nicht mitgerechnet werden:

Stellplätze und ihre Zufahrten, ebenerdige befestigte Verkehrs- und Freiflächen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

2. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße als zwingende Anzahl im Sondergebiet 2 (SO²) gilt nicht für die Anlage ebenerdiger Stellplätze und ihre Zufahrten, sowie sonstige befestigte Verkehrs- und Freiflächen.

3. Sonstige Festsetzungen

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt, daß nicht überbaute und nicht versiegelte Flächen mit einer 30 cm starken, unbelasteten Mutterbodenschicht abzudecken sind.
2. Auf den nicht überbauten oder nicht versiegelten Flächen dürfen keine Pflanzen angebaut werden, die sich für den Verzehr eignen.

4. Grünordnerische Festsetzungen

1. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Pflanzflächen und Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind nach Maßgabe der nachfolgenden Pflanzenliste (s. Anhang) zu ersetzen.
2. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (nicht Straße "Am Landabsatz") und der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung *öffentliche Parkfläche* sind insgesamt mindestens **20** kleinkronige Bäume 2. Ordnung (*Acer campestre* "Elsrijk") zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Baumart: *Acer campestre* "Elsrijk" (Feldahorn)
Mindest-Pflanzgröße: Hochstamm, 3 mal verpflanzt mit Ballen, 18-20

**Der Bebauungsplan 1-100-0/G, Hückelhoven, Innenstadt / Am Landabsatz
ist mit Bekanntmachung vom 09.02.2001 rechtsverbindlich geworden.**

Bebauungsplan 1-100-0/G, Hückelhoven, Innenstadt / Am Landabsatz



- Textliche Festsetzungen -

3. Auf privaten ebenerdigen Parkplatzflächen ist **je 8** Kfz-Stellplätze ein kleinkroniger Baum 2. Ordnung (*Acer campestre* "Elsrijk") zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Baumart: *Acer campestre* "Elsrijk" (Feldahorn)
Mindest-Pflanzgröße: Hochstamm, 3 mal verpflanzt mit Ballen, 18-20

4. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung *Fußgängerbereich* sind insgesamt **6** kleinkronige Bäume 1. Ordnung (*Tilia cordata* "Rancho") zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Baumart: *Tilia cordata* "Rancho" (Winterlinde)
Mindest-Pflanzgröße: Hochstamm, 3 mal verpflanzt mit Ballen, 18-20

5. In den Mischgebieten Mi^2 , Mi^3 , Mi^4 und dem Gewerbegebiet sind innerhalb der Flächen, für die Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt sind, oder auf unmittelbar an diese angrenzende Freifläche, je Grundstück **2** Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, sofern die genannten Flächen nicht mehr als 75% überbaut oder überdacht werden.

Baumart: *Tilia cordata* "Rancho" (Winterlinde)
Mindest-Pflanzgröße: Hochstamm, 3 mal verpflanzt mit Ballen, 18-20

6. Innerhalb des Sondergebietes 1 (SO^1) sind insgesamt **8** kleinkronige Bäume 1. Ordnung (*Tilia cordata* "Rancho") zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Baumart: *Tilia cordata* "Rancho" (Winterlinde)
Mindest-Pflanzgröße: Hochstamm, 3 mal verpflanzt mit Ballen, 18-20

7. Sonstige (nicht festgesetzte) Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern, Hecken- und Rankpflanzen außerhalb der unter den Nummern 2. - 6. genannten Flächen sind nach Maßgabe der nachfolgenden Pflanzenlisten (s. Anhang) durchzuführen.

Hinweis:

Der Untergrund von Teilen des Plangebietes besteht aus Bergematerial. Aufgrund des hohen Sulfatgehaltes des Untergrundes in diesen Bereichen ist mit einer Betonaggressivität des Bodens und des Wassers zu rechnen. Die Verwendung von entsprechend resistenten Baustoffen ist ggf. erforderlich.

Anhang:

Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36) ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 3930, 3932, 3937)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Antiquitäten (WB 50)
- Kinderwagen (WB 519)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-57)
- Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 653, 655-659)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Gebrauchtwaren dieser Liste

(WB = Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden).

**Der Bebauungsplan 1-100-0/G, Hückelhoven, Innenstadt / Am Landabsatz
ist mit Bekanntmachung vom 09.02.2001 rechtsverbindlich geworden.**

Bebauungsplan 1-100-0/G, Hückelhoven, Innenstadt / Am Landabsatz

- Textliche Festsetzungen -

Pflanzenlisten:

Bäume 1. Ordnung

Fagus sylvatica
Quercus robur
Quercus petraea
Tilia cordata

Buche
Stieleiche
Traubeneiche
Winterlinde

Straßenbaum

Typ "Rancho" als Fußgänger-
zonenbaum

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre
Carpinus betulus
Prunus avium
Sorbus aucuparia

Feldahorn
Hainbuche
Vogelkirsche
Vogelbeere

"Elsrijk" als Straßenbaum

Sträucher

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa

Roter Hartriegel
Hasel
eingrifflicher Weißdorn
zweigrifflicher Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Rote Heckenkirsche
Schlehe

Schnitthecken

Acer campestre
Carpinus betulus
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare

Feldahorn
Hainbuche
eingrifflicher Weißdorn
Liguster

Rankpflanzen

Clematis vitalba
Hedera helix
Lonicera in Arten u. Sorten
Parthenocissus quinquefolia
Parthenocissus tricuspidata
Polygonum aubertii

Gemeine Rebe
Efeu
Geißblatt
Wilder Wein
Wilder Wein
Schlingknöterich