Änderung nach Offenlage

M. 1:500

GEMEINDE HÜRTGENWALD

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "NAHVERSORGUNGSMARKT - KLEINHAU"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Sonstige Sondergebiete gem. § 11 (2) BauNVO

1.1 Sondergebiet - SO 1

Zweckbestimmung: Nahversorgungsmarkt
Höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche: 800 qm
Es wird festgesetzt, dass mindestens 60% der angebotenen Sortimente Nahversorgungssortimente im Sinne des Einzelhandelserlasses NW sind.

1.2 Sondergebiet - SO 2

Zweckbestimmung: Textilmarkt
Höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche: 680 qm
darin enthalten:
500 qm Textilmarkt und zusätzliche zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente bis zu einer Gesamtgröße von max. 180 qm

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

1. Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
2. Kunst/Antiquitäten
3. Baby-/Kinderartikel
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
5. Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
6. Foto/Optik
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
8. Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
9. Musikalienhandel
10. Uhren/Schmuck
11. Spielwaren, Sportartikel
12. Lebensmittel, Getränke
13. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
14. Teppiche (ohne Teppichboden)
15. Blumen
16. Campingartikel
17. Fahrräder und Zubehör, Mofas
18. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

Darüber hinaus sind zulässig:
- Kreditinstitut
- - Cafeteria
- - 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet zugeordnet und gegenüber den hier zulässigen Bauten in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung in den Sondergebieten SO 1 + SO 2
Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen der Plandarstellung für die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen.

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung i.S. von § 18(1) BauNVO gelten Höhen über Normal- Null (ü.N.N.)

Bei der Errechnung der max. zulässigen Gebäudehöhe werden untergeordnete Dachaufbauten (z.B. Schornsteine, Lüfter, Kühlaggregate) nicht berücksichtigt.

3. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

V 1 Erhaltung vom Einzelbäumen

Ziel: Schutz und Erhaltung ökologisch und gestalterisch bedeutsamer Gehölze.
Maßnahme: Der unmittelbar nördlich an den VEP-Geltungsbereich angrenzenden Gehölzbestand (überwiegend Rotbuche) ist während der Bauzeit gemäß DIN 18920 mittels Schutzzaun zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Weitere Sicherungsmaßnahmen sind vor Ort in Abhängigkeit der Baumaßnahmen zu treffen. Ablagerung von Baumaterialien und Betriebsstoffen sowie das Befahren der Flächen mit Baumaschinen ist nicht zulässig.
Für den Fall, dass einer der festgesetzten Bäume dauerhaft *geschädigt wird, ist vom Verursacher ein Solitärbaum gleicher* Art, Hochstamm 4 x v. StU 18-20 cm als Ersatz zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Pflege: nur bei Bedarf.

A 1 Begrünung der Stellplatzflächen und inneren Grünflächen

Ziel: Ökologische Anreicherung und gestalterische Aufwertung bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Nutzbarkeit und Verkehrssicherheit.
Maßnahme: Die festgesetzten privaten Grünflächen sind als solche gärtnerisch zu gestalten und mit Klein- und bodendeckenden Gehölzen der Gehölzliste 1 vollflächig zu bepflanzen. In die Pflanzung sind 14 Solitärbäume der Gehölzliste 3 als Hochstamm einzubringen und dauerhaft zu erhalten.
Pflege: Auslichten und Rückschnitt der Sträucher alle 3 Jahre, bzw. bei Bedarf, Kronenerziehungs- und Auslichtungsschnitt der Solitärbäume bei Bedarf (Verkehrssicherheit).
Fläche: 1.120 m²

A 2 Pflanzung von Einzelbäumen

Ziel: Gliederung, Belebung und Beschattung der Stellplatzflächen
Maßnahme: Zur Begrünung der Stellplatzflächen sind 4 Solitärbäume aus der Gehölzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die offene Pflanzfläche je Baum muss mindestens 4 m² *betragen; sie ist gegen Befahren zu schützen.*
Pflege: Kronenerziehungs- und Auslichtungsschnitt bei Bedarf.
Fläche: 4 x 25 = 100 m²

A 3 Anlage einer einfassenden Strauchhecke

Ziel: Sichtverschattung und Blendschutz durch Randeingrünung, ökologische Anreicherung, Gliederung und Belebung.
Maßnahme: An den Grundstücksgrenzen sind Strauchhecken in entsprechender Breite aus Arten der Gehölzliste 3 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind mindestens 7 verschiedene Gehölze in Gruppen zu 3-7 je Art, wobei keine einen Anteil von 20 % des Gesamten überschreiten darf. Zur L 11 im Südosten und zur freien Landschaft ist die innere Reihe der Hecke, angrenzend an die Fahr- und Stellplatzflächen nur aus wintergrünem Liguster (Ligustrum ovalifolium) aufzubauen. In die Pflanzung sind 14 Solitärbäume der Gehölzliste 3 als Hochstämme einzubringen und dauerhaft zu erhalten.
Die Pflanzmaßnahmen sind nur außerhalb des im Bebauungsplan dargestellten Sichtdreieckes zulässig.
Pflege: Abschnittsweises Auslichten der Gehölze alle 5-7 Jahre, die Innenseite der Ligusterreihe ist im jährlichen Rhythmus zu schneiden, die Gehölze der äußeren Bestandsränder sind alle 10 Jahre auf den Stock zu setzen / zu verjüngen. Kronenerziehungs- und Auslichtungsschnitt der Solitärbäume bei Bedarf.
Fläche: 1.510 m²

Gehölzlisten:

Gehölzliste 1

Qualität: 2 x v. Str. H 60-100, 40-60 oder 40-70 cm
Pflanzabstand im Verband: 0,5 x 0,8 m bei Bodendeckern o.Ä, 0,5 x 0,5 bis 0,3 x 0,5 m

Arten: Apfelrose (Rosa rugosa), Berberitze (Berberis sp.), Bodendeckerrosen (Rosa in Sorten), Efeu (Hedera helix), Fingerstrauch (Potentilla sp.), Glanzrose (Rosa nitida), Hartriegel (Cornus canadensis), Heckenkirsche (Lonicera caerulea, Lonicera xylosteum "Clavey´s Dwarf"), Immergrün (Vinca minor), Johanniskraut (Hypericum sp.), Kranzspiere (Stephanandra incisa "Crispa"), Mahonie (Mahonia aquifolium), Maiblumenstrauch (Deutzia sp.), Scheinquitte in Sorten (Chaenomeles sp.), Schneebeere (Symphoricarpos sp.), Spierstrauch (Spiraea sp.), Zwergliguster (Ligustrum vulgare "Lodense"), Zwergmispel in Sorten (Cotoneaster dammeri sp.).
Weiterhin: bodendeckende Stauden.

Gehölzliste 2

Qualität: Hochstamm 3 x v. StU 14-16 cm

Arten: Baumhasel (Corylus colurna), Blumenesche (Fraxinus ornus), Fächerbaum (Ginkgo biloba), Hainbuche (Carpinus betulus), Linde (Tilia cordata "Rancho"), Mehlbeere (Sorbus intermedia), Säulen-Hainbuche (C.b. "Fastigiata").

Gehölzliste 3

Sträucher

Qualität: 2 x v. Str., H 60-100 cm
Pflanzabstand: 1 x 1 m

Arten: Bergjohannisbeere (Ribes alpinum), Faulbaum (Rhamnus frangula), Feldrose (Rosa arvensis), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hundsrose (Rosa canina), Liguster (Ligustrum vulgare), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Weißer Hartriegel (Cornus alba).

Bäume

Qualität: Hochstamm 3x v. StU. 14-16 cm

Arten: Aspe (Populus tremula), Birke (Betula pendula), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata).

B. HINWEISE

Fachgutachten:

Um die unterschiedlichen fachlichen Belange gerecht in die Planung einbeziehen zu können, wurden die nachfolgend aufgeführten Gutachten erarbeitet:
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.....ULa- Planung, Hilden
- Tragfähigkeitsuntersuchung .....Ing.-Büro Schiefke
- Schallgutachten .....Dr.- Ing. Szymanski & Partner

Grundwasser:

Nach Auskunft des Staatlichen Umweltamtes Aachen befindet sich der Grundwasserstand im Plangebiet bei ca. < 5 m unter Flur. Auf diesen Umstand wird hingewiesen, so dass entsprechende technische Maßnahmen bei der Anlagenplanung berücksichtigt werden können.

PLANUNTERLAGE

Die vorliegende Planunterlage ist z.T. eine Abzeichnung -Vergrößerung der Katasterflurkarte.
Die Flurkarte ist entstanden
im Jahre .....im Maßstab .....
durch
.....
Uraufnahme - vereinfachte - Teil - Neuvermessung
Die Planunterlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen. (z.B. Gebäude)

Die vorliegende Planungsunterlagen wurde z.T neu kartiert nach einwandfreien Fortführungsvermessungen (Nr. 55 FA II) - nach einer Teileuvermessung - und unter Verwendung von Fortführungsvermessungen (vereinfachte Neuvermessung) nach einer Neuvermessung gemäß Ergänzungsbestimmung und Vermessungspunktanweisung. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.

.....den.....

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.
HÜRTGENWALD .....den. 07.11.2001

Dipl.-Ing. Helmar Birkenbach ÖbVI best. Vermessungsingenieur

VERFAHREN

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

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Dieser Plan ist Urkundsplan.
.....den.....

Der Rat hat am 07.02.2001 die Aufstellung/Änderung/Ergänzung des Planes gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen.
HÜRTGENWALD den 26.03.2001 DER BÜRGERMEISTER (Bauch)

Die öffentliche Unterrichtung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches hat vom 08.02.2001 bis 08.03.2001 stattgefunden.
HÜRTGENWALD den 26.03.2001 DER BÜRGERMEISTER (Bauch)

Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches auf Grund des Ratsbeschlusses vom 08.02.2001 in der Zeit vom 19.03.01 bis 19.04.2001 öffentlich ausgelegt worden. Die Offenlegung wurde am 10.03.01 ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.02.01 von der Auslegung benachrichtigt
HÜRTGENWALD den 26.03.2001 DER BÜRGERMEISTER (Bauch)

Änderungen bzw. Ergänzungen erfolgen auf Grund stattgegebener Anregungen gemäß § 3(2) in Verbindung mit § 3 (3) des Baugesetzbuches durch Beschlußfassung des Rates vom
.....den.....

Eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 13 in Verbindung mit § 3 (3) des Baugesetzbuches zu den Änderungen und Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom ..... bis .....
.....den.....

Eine erneute Offenlage gemäß § 3 (2) in Verbindung mit § 3 (3) des Baugesetzbuches zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom ..... bis .....
.....den.....

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat in seiner Sitzung am 08.02.2001 beschlossen worden.
HÜRTGENWALD den 26.03.2001 DER BÜRGERMEISTER (Bauch)

Der Beschluß des Bebauungsplanes, sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme wurden gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches am 22.03.2001 öffentlich bekannt gemacht. Damit ist dieser Bebauungsplan am 22.03.2001 rechtsverbindlich geworden.
HÜRTGENWALD den 26.03.2001 DER BÜRGERMEISTER (Bauch)

Entwurf und Bearbeitung
Köln, den.....
Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Straße 31 - 50939 Köln
Tel.: 0 221/411 011-0 Fax: 41 10 11-22

ERLÄUTERUNGEN

1 überbaubare Fläche 2 nicht überbaubare Fläche

SO SO	Sondergebiet
max. ...ü.NN	max. Höhe über Normal Null
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ	Grundflächenzahl
VK	Verkaufsfläche
SD	Satteldach
ZD	Zeltdach
≥ 20°	Dachneigung
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
P	private Grünflächen
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
z.B. A1	s. text. Festsetzungen Nr. 3
St	Stellplätze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Sichtdreieck
	Änderungen nach Offenlage

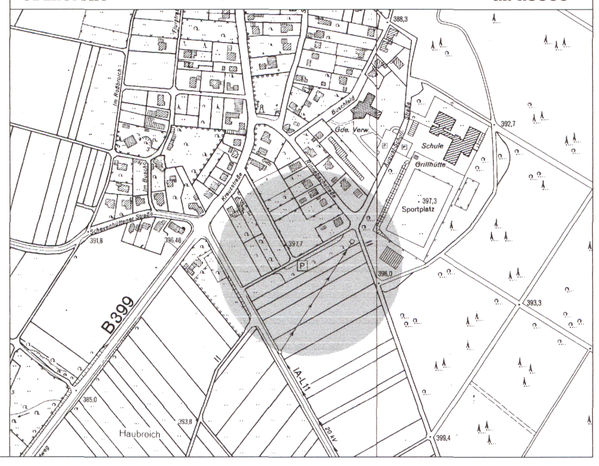
RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
vom 27.08.1997 (BGBL. I S.2141)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
vom 15.09.1977 (BGBL. I S.1763)
geändert durch Änderungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBL. I S.133)

Bauordnung NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.04.1995 (GV. NW S.218)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBL. I S.58)

ÜBERSICHT

M. 1:5000