

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiete „großflächiger Einzelhandel“

Sondergebiet 1 großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung

In dem gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sondergebiet 1 (SO1) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ sind folgende Nutzungen zulässig:

 - Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel mit maximal 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß Hürtgenwälder Sortimentsliste
 - Backshop mit ergänzender Gastronomie
 - Nebenräume und -flächen (Sozialräume, Büro, Anlieferung, Technik)
 - Werbeanlagen,
 - Nebenanlagen,
 - Kfz- und Fahrrad-Stellplätze.

Sondergebiet 2 großflächiger Einzelhandel – Nonfood-Discounter

In dem gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sondergebiet 2 (SO2) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – Nonfood-Discounter“ sind folgende Nutzungen zulässig:

 - Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel mit maximal 1.240 m² Gesamtverkaufsfläche mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Hürtgenwälder Sortimentsliste, wobei maximal 30 % der jeweiligen Verkaufsfläche nahversorgungs- sowie zentrenrelevante Sortimente umfassen darf
 - Nebenräume und -flächen (Sozialräume, Büro, Anlieferung, Technik)
 - Werbeanlagen,
 - Nebenanlagen,
 - Kfz- und Fahrrad-Stellplätze.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann in den Sondergebieten - großflächiger Einzelhandel (SO1 und SO2) die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird für bauliche Anlagen eine maximale Höhe baulicher Anlagen durch Planeinschrieb festgesetzt. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf die Oberkante der Attika beziehungsweise auf die Oberkante des Werbepfahls.
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO dürfen innerhalb der festgesetzten Baufenster bauliche Anlagen mit einer Gebäudelänge über 50 Metern errichtet werden.

Bauliche Anlagen dürfen innerhalb der überbaubaren Flächen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.
 - Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Oberirdische Stellplätze sind innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Fläche herzustellen.

Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen sind auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Randliche Begrünung des Plangebietes

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass die festgesetzten Flächen mit den Ziffern 1 bis 3 mit bodenständigen Sträuchern aus der folgenden Pflanzliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind:

Gewöhnlicher Schneeball - Viburnum opulus	
Hasel - Corylus avellana	
Hundsrose - Rosa canina	
Kornelkirsche - Cornus mas	
Schlehe - Prunus spinosa	
Weißdorn - Crataegus monogyna	
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra	
Roter Hartriegel - Cornus sanguinea	

Mindestqualität: 3 x verpflanzt 60-100 cm, mind. 3 Triebe, Pflanzabstand 1,5 Meter. Zu verwenden sind alle Arten in gleichen Anteilen.

Pro 20 Sträucher ist ein Baum mit Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, aus der folgenden Pflanzliste einzubringen:

Feld-Ahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	- Prunus avium
Gew. Traubenkirsche	- Prunus padus
Vogelbeere	- Sorbus aucuparia
Wildpappel	- Malus sylvestris
Wildbime	- Pyrus pyraister

Zu verwenden sind mindestens vier verschiedene Baumarten.

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzten Flächen 1 – 3 dürfen durch Zufahrten und Nebenanlagen jeweils bis maximal 100 m² baulich in Anspruch bzw. versiegelt werden.
 - Stellplatzbegrünung

Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Fläche ist pro 5 angefangene Stellplätze ein Einzelbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm. Es gilt folgende Pflanzliste:

Feldahorn	- Acer campestre „Elerijk“
Säulenainbuche	- Carpinus betulus „Fastigiata“
Traubenkirsche	- Prunus padus „Schloss Tiefurt“
Mehlbeere	- Sorbus aria „Magnifica“
Stieleiche	- Quercus robur „Fastigiata“
Winterlinde	- Tilia cordata „Rancho“
Blumensche	- Fraxinus ornus „Mecsek“
- Gestalterische Festsetzungen**
 - Werbeanlagen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante und innerhalb der für einen Werbepylon festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Nachrichtliche Übernahmen

Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone

Werbeanlagen sind innerhalb der Anbauverbotszone und mit Wirkung zur L11 ausgeschlossen. Die Anlagen zur Außenwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20 Metern, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.
 - Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Hochfläche im Bereich Vossenack-Bergstein-Grosshau“.

- Hinweise**
 - Artenschutz**

Maßnahmen zur Baufreimachung (hier insbesondere Abschleppen von Oberboden) müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Tieren stattfinden, also nicht zwischen dem 01.03. und 30.09. eines Jahres.

Ausnahmen von diesen Zeiten sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und bedürfen vorab einer örtlichen Kontrolle durch einen Biologen.
 - Bodendenkmal**

Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niederrhein, Zehnhoftstr. 45, 52385 Niederrhein, Tel.: 02425/90390, Fax: 02425/9039-199 unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archaische Bodendenkmäler) handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amts für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
 - Vorbelastung durch Verkehrsemissionen**

Das Plangebiet ist durch Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) der angrenzenden Straßen, insbesondere der L11 vorbelastet.
 - Externe Ausgleichsfläche**

Der Ausgleich für innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichene Eingriffe (entsprechend 20.106 Ökopunkten) erfolgt über das mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren abgestimmte Ökokonto "Weiße Wehe" des Landesbetriebs Wald und Holz NRW. Die Maßnahme sieht Entlichtungen in Bachläufen vor, so dass sich dort wieder eine bodenständige Auenvegetation entwickeln kann.
 - Erdbebengefährdung**

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 2 und geologischer Untergrundklasse R zuzurechnen.
- Hürtgenwälder Sortimentsliste**

(Einzelhandels- und Zentrenkonzept, BBE 2009, Seite 62 – 63)

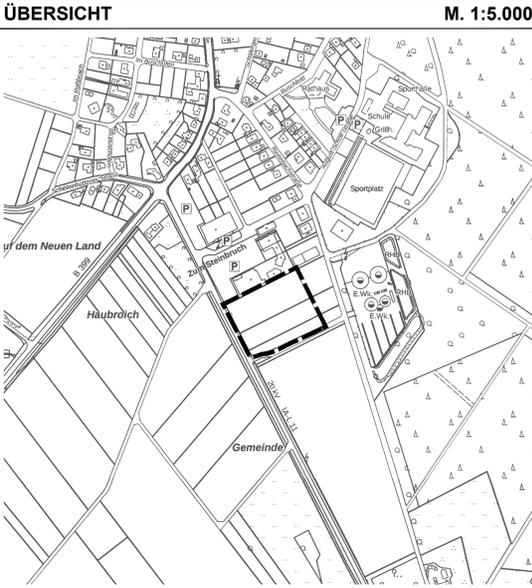
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
WZ 2008	Bezeichnung
47.11; 47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
	Fachhandel mit Nahrungsmitteln
47.73	Apotheken
aus 47.75	Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)
Zentrenrelevante Sortimente	
WZ 2008	Bezeichnung
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
47.42	Telekommunikationsgeräte
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik
aus 47.51	Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Metexier für Bekleidung und Wäsche o h n e Bettwaren
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoffe, Vorhänge, dekorative Decken)
aus 47.54	Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
47.61.0	Bücher
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.63	bespielte Ton- und Bildträger
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe o h n e Sportgroßgeräte, Campingartikel)
47.65	Spielwaren, Bastelartikel
47.71	Bekleidung
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
47.74	medizinische und orthopädische Artikel
aus 47.75	kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel
47.77	Uhren und Schmuck
47.78.1	Augenoptiker
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	
WZ 2008	Bezeichnung
aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken)
47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleinsensoren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schloßer und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatt-einrichtungen; Leatern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
47.52.3	Anstrichmittel, Elektroninstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.53	Tapeten und Bodenbeläge
aus 47.53	Teppiche
47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
aus 47.59.9	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bad- und Strahlerwaren), Kinderwagen
aus 47.59.9	Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Campingartikel und Campingmöbel
aus 47.76.1	Schnittblumen
aus 47.76.1	Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u. a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenandereiserzeugnisse, Blumenserde, Blumentöpfe)
47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
47.79	Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchsgütern
aus 45.40	Mofas

GEMARKUNG: KLEINHAU		FLUR: 20		FLURSTÜCKE: 7 tlw., 8 tlw., 9 tlw.	
PLANUNTERLAGE	VERFAHREN		RECHTSGRUNDLAGEN		
Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage (Lagebezugssystem: ETRS 89) Stand: 15.04.2020 den Anforderungen gem. § 1 PlanZVO entspricht, mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Hürtgenwald, den..... Dipl.-Ing. Helmer Birkenbach Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Der Bebauungsplan wird als Urkundsplan ausgefertigt. Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan überein. Hürtgenwald, den..... Der Bürgermeister (Claßen)	Der Rat der Gemeinde Hürtgenwald hat am 27.08.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 07.09.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Hürtgenwald, den..... Fachbereich II, Abteilung 3 (Riester)	Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 21.09.2020 bis einschließlich 16.10.2020 stattgefunden. Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung wurden am 07.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Hürtgenwald, den..... Fachbereich II, Abteilung 3 (Riester)	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf Grund des Ratsbeschlusses vom in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt worden. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Hürtgenwald, den..... Der Bürgermeister (Claßen)	BAUGESETZBUCH (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist. VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULIETPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung – PlanZV) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung – BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juni 2018, die zuletzt durch Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822) geändert worden ist.	Entwurf und Bearbeitung Köln, den 11.10.2021 Stadtplanung Zimmermann GmbH Linzer Straße 31 · 50939 Köln Tel.: 0221411011-0 · Fax: 41 10 11-22

GEMEINDE HÜRTGENWALD

BEBAUUNGSPLAN NR. F8

"Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs" im Ortsteil KLEINHAU



Art der baulichen Nutzung	SO Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel (überbaubar/ nicht überbaubar)
Vk max.	Maximale Verkaufsfläche
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,8 Grundflächenzahl
GH max.	maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	a abweichende Bauweise
Baugrenzen	Baugrenzen
Verkehrsflächen	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Schutz und Pflege von Natur und Landschaft	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Nummerierung, z.B. 1
Sonstige Planzeichen	FD Nur Flachdach zulässig
	St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung