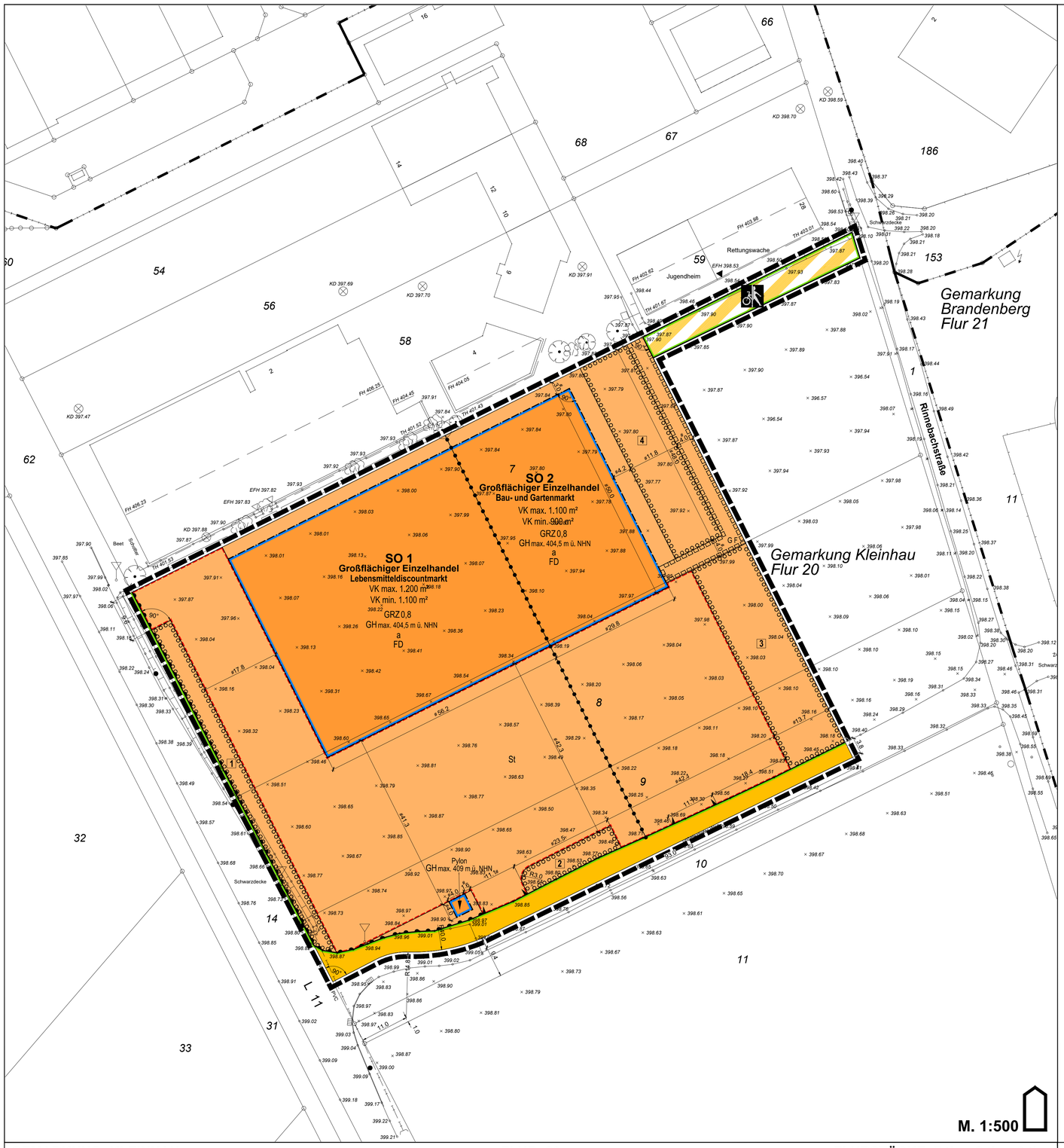


M. 1:500

GEMARKUNG: KLEINHAU | **FLUR: 20** | **FLURSTÜCKE: 7 tlw., 8 tlw., 9 tlw.**

PLANUNTERLAGE

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

Dieser Bebauungsplan-Entwurf ist auf Grund des Beschlusses vom ……. in der Zeit vom ……. bis ……. nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Begründung erneut öffentlich ausgelegt worden.

Ort und Dauer der erneuten Offenlegung wurden am …… ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom … ……. von der erneuten Offenlegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt.

Hürtgenwald, den ……

……

VERFAHREN

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)

Der Bebauungsplan wird als Urkundsplan ausgefertigt. Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan überein.

Hürtgenwald, den ……

……

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.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.09.2020 aufgefordert, zum Planverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Stellung zu nehmen.

Hürtgenwald, den……..……..

……
Fachbereich II, Abteilung 3 (Riester)

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat in seiner Sitzung am …… als Satzung beschlossen worden.

Hürtgenwald, den ……..……..

……

Dieser Bebauungsplan-Entwurf ist auf Grund des Ratsbeschlusses vom …… in der Zeit vom 01.12.2021 bis 12.01.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegt worden.

Ort und Dauer der Offenlegung wurden am …….. ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom …… von der Offenlegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Hürtgenwald, den ……

……
Der Bürgermeister (Claßen)

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am …… ortsüblich bekanntgemacht und ist damit in Kraft getreten.

Hürtgenwald, den ……..……..

……

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB)
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung – PlanZV)
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)
Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018.

Entwurf und Bearbeitung
Köln, den 23.05.2022

Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Straße 31 · 50939 Köln
Tel.: 0221/411011-0 · Fax: 41 10 11-22

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Sondergebiete „großflächiger Einzelhandel"

Sondergebiet 1 großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscountmarkt

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

- Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß Hürtgenwalder Sortimentsliste und mit einer Gesamtverkaufsfläche von mindestens 1.100 m² und maximal 1.200 m²,
- Backshop mit ergänzender Gastronomie,
- Werbeanlagen,
- Nebenanlagen,
- Kfz- und Fahrrad-Stellplätze.

Sondergebiet 2 großflächiger Einzelhandel – Bau- und Gartenmarkt

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

- Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel mit bau- und gartenmarktspezifischen, nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Hürtgenwalder Sortimentsliste, wobei maximal 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche nahversorgungs- sowie zentrenrelevante Randsortimente umfassen darf, und mit einer Gesamtverkaufsfläche von mindestens 900 m² bis maximal 1.100 m²,
- Werbeanlagen,
- Nebenanlagen,
- Kfz- und Fahrrad-Stellplätze.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 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 Werbepylons.

1.3 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.

1.4 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.

1.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Randliche Begrünung des Plangebietes

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass die festgesetzten Flächen mit den Ziffern 1 und 2 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 aucoparia
Wildapfel	- Malus sylvestris
Wildbirne	- Pyrus pyraster

Zu verwenden sind mindestens vier verschiedene Baumarten.

Entwässerungsanlagen (Mulden-Rigolensystem)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass die festgesetzten Flächen mit den Ziffern 3 und 4 mit Regiosaatgut (Grundmischung) der Region 7 (Rheinisches Bergland) auszusäen sind. Als Pflege erfolgt eine zweimal jährliche Mahd mit einem ersten Schnitt nach dem 15.07. eines Jahres. Das Schnittgut ist abzufahren.

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzten Flächen 1 – 4 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 „Elsrijk"
Säulenhainbuche	- Carpinus betulus „Fastigiata"
Traubenkirsche	- Prunus padus „Schloss Tiefurt"
Mehlbeere	- Sorbus aria „Magnifica"
Stieleiche	- Quercus robur „Fastigiata"
Winterlinde	- Tilia cordata "Rancho"
Blumenesche	- Fraxinus ornus „Mecsek"

Zu verwenden sind mindestens zwei verschiedene Baumarten. Je Baum ist eine mindestens 4 m² große, offene und versickerungsfähige Baumscheibe vorzusehen.

2 Gestalterische Festsetzungen

2.1 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.

3 Nachrichtliche Übernahmen

3.1 Landschaftsschutzgebiet

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

4 Hinweise

Artenschutz

Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (hier insbesondere Abschieben 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 archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr.45, 52385 Nideggen, 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 (archäologische 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 19.275 Ökopunkten) erfolgt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB über das mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren abgestimmte Ökokonto "Weiße Wehe" des Landesbetriebs Wald und Holz NRW. Die Maßnahme umfasst Entfichtungen in Bachtälern, so dass sich dort wieder eine bodenständige Auenvegetation entwickeln kann.

Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen

Die Regelungen des § 28 i. V. m. § 25 Straßen- und Wegegesetz NRW sind zu beachten. Anlagen der Außenwerbung dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten von Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 Metern, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn der L11, nicht errichtet werden. Werbeanlagen jeglicher Art in einer Entfernung von bis zu 40,0 m zum Fahrbahnrand der L 11 – Anbaubeschränkungszone – sind separat beim Landesbetrieb Straßenbau NRW zu beantragen

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 2 und geologischer Untergrundklasse R zuzuordnen.

Hürtgenwalder Sortimentsliste

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

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
WZ 2008	**Bezeichnung**
47.11; 47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren Facheinzelhandel 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 Meterware für Bekleidung und Wäsche **o h n e** Bettwaren
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, 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, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
47.52.3 ★	Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, 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, Bast- und Strohwaren), 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, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, 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 Gebrauchtwaren
aus 45.40	Mofas

★ bau- und gartenspezifische Kernsortimente

LEGENDE

Art der baulichen Nutzung
SO — Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel (überbaubar/ nicht überbaubar)
VK max. — Maximale Gesamtverkaufsfläche
VK min. — Mindest Gesamtverkaufsfläche

Maß der baulichen Nutzung
GRZ 0,8 — Grundflächenzahl
GH max. — maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN)

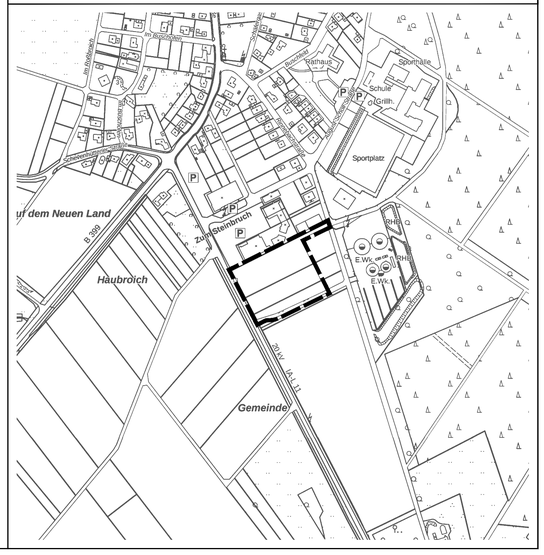
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
a — abweichende Bauweise
Baugrenzen

Verkehrsflächen
öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
Ein- und Ausfahrtsbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
1 — 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
Mit Geh- (G) und Fahrrehten (F) zu belastende Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

GEMEINDE HÜRTGENWALD

BEBAUUNGSPLAN NR. F8 "Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs" im Ortsteil KLEINHAU

ÜBERSICHT — **M. 1:5.000**