



- 1 Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 Sondergebiet 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 nahverorgungsrelevanten 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 Gartencentrum**  
 In dem gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sondergebiet 2 (SO2) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – Bau- und Gartencentrum“ 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 nahverorgungs- sowie zentrenrelevante Kernsortimente 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 Planenschnitt 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 |
| Haseel - Corylus avellana                 |
| Hundsrose - Rosa canina                   |
| Kornelkirsche - Cornus mas                |
| Schlehe - Prunus spinosa                  |
| Waldorn - Crataegus monogyna              |
| Schwarzer Holunder - Sambucus nigra       |
| Roter Harttriegel - 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. Traubekirsche | - Prunus padus      |
| Vogelbeere         | - Sorbus aucuparia  |
| Wildapfel          | - Malus sylvestris  |
| Wildbirne          | - Pyrus pyramidalis |
- Zu verwenden sind mindestens vier verschiedene Baumarten.
- Erwässerungsanlagen (Müden-Rigolensystem)**  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass die festgesetzten Flächen mit den Ziffern 3 und 4 mit Rigolensatz (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. 25 a festgesetzten Flächen 1 – 4 dürfen durch Zufahrten und Nebenanlagen jeweils bis maximal 100 m² baulich in Anspruch genommen bzw. versiegelt werden.
- Stellplatzbegrünung**  
 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Fläche ist pro 5 angefangene Stellplätze ein Einbaumbaum 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“        |
| Silberleiche    | - Quercus robur „Fastigiata“     |
| Winterlinde     | - Tilia cordata „Rancho“         |
| Blumenweiche    | - Fraxinus ornus „Mececk“        |
- 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**
- 4.1 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 Unterer Denkmalbehörde oder dem LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnhostr.-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.

**Vorbereitung 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 Ökoprokten) erfolgt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB über das mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren abgestimmte Ökoprojekt „Weiße Wehe“ des Landesbetriebes Wald und Holz NRW. Die Maßnahme umfasst Entfruchtungen in Bachtälern, so dass sich dort wieder eine bodenständige Auvenvegetation entwickeln kann.

**Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone**  
 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 L11 – Anbaubeschränkungszone – sind separat beim Landesbetrieb Straßenbau NRW zu beantragen.

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

**Kampfmittel**  
 Das Plangebiet war im 2. Weltkrieg verstärkt von Kriegshandlungen betroffen. Insofern ist mit einem erhöhten Kampfmittelrisiko zu rechnen. Auch mässen mit verfallenen Bombentrümmern gerechnet werden, die im Einzelfall problematische Stoffe enthalten können. Konkrete Hinweise dafür liegen für das Plangebiet jedoch nicht vor.

**Außenbeleuchtung**  
 Auf eine nachhaltige und insektenverträgliche Außenbeleuchtung wird auf den Leitlinien zur Neugestaltung und Umrtung von Außenbeleuchtungsanlagen“ des BIN von 2019 hingewiesen.

**Randliche Begrünung des Plangebietes entlang der L11**  
 Innerhalb der festgesetzten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB mit der Ziffer 1 dürfen Straßenbestandteile durch die geplante Anpflanzungen nicht in Anspruch genommen werden. Ziffer 7.12 der Richtlinien für die Anlage von Landesstraßen -RAL- ist zu beachten. Für die Bepflanzung sind die „Richtlinien für die landschaftspflegerische Begleitplanung im Straßenbau“-RLBP- und die „Empfehlungen für die landschaftspflegerische Ausführung im Straßenbau“-ELA- maßgebend. Hilfen für die Einrtung der Straße im Landschaftsraum geben die „Empfehlungen für die Einbindung von Straßen in die Landschaft“-ESL-.

**Hürtgenwalder Sortimentsliste**  
 (Einzelhandels- und Zentrenkonzept, BBE 2008, Seite 62 – 63)

**Nahverorgungsrelevante Sortimente**

WZ 2008	Bezeichnung
47.11.47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
aus 47.75	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
aus 47.63	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.63	beispiellos Ton- und Bildträger
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe o h n e Sportgeräte, 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, Kleinereisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schloßer und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstattanrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
47.52.3	★ Anstrichmittel, Elektronisalatonszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.53	★ Tapeten und Bodenbeläge
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. Drechlerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren), Kindervagen
aus 47.59.9	★ Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Sportgeräte, Campingartikel und Campingmöbel
aus 47.76.1	Schnittblumen
aus 47.76.1	★ Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u. a. Baumschul-, Topf- und Bestpflanzungen, Weihnachtsbäume, Blumendüngererzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)
47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Gedenkmünzen
47.79	Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwagen
aus 45.40	Mfafs

★ bau- und gartenspezifische Kernsortimente

<b>GEMARKUNG: KLEINHAU</b>		<b>FLUR: 20</b>		<b>FLURSTÜCKE: 7 tlw., 8 tlw., 9 tlw.</b>	
<b>PLANUNTERLAGE</b>		<b>VERFAHREN</b>		<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	
Es wird bezugst, dass die Planunterlage (Lagebezugssystem: ETRS 89) Stand: 15.04.2020	Der Rat der Gemeinde Hürtgenwald hat am 27.08.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.	Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 21.09.2020 bis einschließlich 16.10.2020 stattgefunden.	Dieser Bebauungsplan-Entwurf ist auf Grund des Ratsbeschlusses vom 27.08.2020 in der Zeit vom 01.12.2021 bis 12.01.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegt worden.	<b>BAUGESETZBUCH (BauGB)</b> Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).	<b>VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung – PlanZV)</b> Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
den Anforderungen gem. § 1 PlanZVO entspricht, mit dem antitlichen Katasterarchiv übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 07.09.2020 ortsüblich bekanntgemacht.	Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung wurden am 07.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.	Ort und Dauer der Offenlegung wurden am 07.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.	<b>VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNVO)</b> BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788).	<b>BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)</b> Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018.
Hürtgenwald, den... 30.03.2023 Der Bürgermeister	Hürtgenwald, den... 30.03.2023 Der Bürgermeister	Hürtgenwald, den... 30.03.2023 Der Bürgermeister	Hürtgenwald, den... 30.03.2023 Der Bürgermeister	Entwurf und Bearbeitung Köln, den 03.08.2022	
Dipl.-Ing. Helmer Birkenbach Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Fachbereich II, Abteilung 3 (Riester) (Stephan Cranen)	Fachbereich II, Abteilung 3 (Riester) (Stephan Cranen)	Fachbereich II, Abteilung 3 (Riester) (Stephan Cranen)	Stadtplanung Zimmermann GmbH Linzler Straße 31 • 50939 Köln Tel.: 0221/411011-0 • Fax: 41 11 11-22	
Dieser Bebauungsplan-Entwurf ist auf Grund des Beschlusses vom 27.08.2020 in der Zeit vom 01.12.2021 bis 12.01.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Begründung erneut öffentlich ausgelegt worden.	Der Bebauungsplan wird als Urkundsplan ausfertigt. Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan überein.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 07.09.2020 ortsüblich bekanntgemacht und ist damit in Kraft getreten.	Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.09.2020 ortsüblich bekanntgemacht und ist damit in Kraft getreten.		
Ort und Dauer der erneuten Offenlegung wurden am 07.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.09.2020 von der erneuten Offenlegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beteiligt.	Ort und Dauer der erneuten Offenlegung wurden am 07.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.09.2020 von der erneuten Offenlegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beteiligt.		
Hürtgenwald, den... 30.03.2023 Der Bürgermeister	Hürtgenwald, den... 30.03.2023 Der Bürgermeister	Hürtgenwald, den... 30.03.2023 Der Bürgermeister	Hürtgenwald, den... 30.03.2023 Der Bürgermeister		

**LEGENDE**

**Art der baulichen Nutzung**  
 SO 1 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (überbaubar/ nicht überbaubar)  
 VK max. Maximale Gesamtverkaufsfläche  
 VK min. Minimale 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**  
 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 Fahrrechten (F) zu belastende Flächen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
 Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

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

**ÜBERSICHT M. 1:5.000**