Bebauungsplan 016 a
Fachmarktzentrum Eschweilerstraße

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
Gemäß § 8 BauNVO werden GE, Gewerbegebiete festgesetzt

zulässig sind gem. § 8 (2) i.V.m. § 1 (9) BauNVO
- Gewerbebetriebe aller Art
- Schank- und Speisewirtschaften
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

nicht zulässig sind gem. § 1 (9) BauNVO
- Lagerhäuser, Lagerplätze u. öffentliche Betriebe
- Gewerbebetriebe mit sexuellem Bezug
- Tankstellen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbe
- Vergnügungsstätten

ausnahmsweise zulässig sind gem. § 8 (3) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die in der Abstandsliste 1998 des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen I - VII nicht zulässig sind.

Gemäß § 11 (1) BauNVO werden SO, sonstige Sondergebiete festgesetzt

a) Zweckbestimmung

Gemäß § 11 (3) Abs. 3 BauNVO ist die Zweckbestimmung des SO "Lebensmittel-Verbrauchermarkt" ein Lebensmittel-Verbrauchermarkt zur Nahversorgung.

b) Zulässige Nutzungsarten

Gemäß § 11 (3) BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des "Lebensmittel-Verbrauchermarkts" folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:

1.Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln (inkl. Getränke, Tabakwaren) als Kernsortiment und Drogerieartikeln, kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln sowie Heim- und Kleintiernahrung als Randsortiment, welches dem Kernsortiment sachlich zugeordnet und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnet ist, sowie einem Nebensortiment gemäß den Festsetzungen unter d)

2.Lager, Technik-, Büro- und Sozialräume im Zusammenhang mit dem beschriebenen Einzelhandel Nr. 1

c) Zulässige Verkaufsfläche

Es wird festgesetzt, dass innerhalb des "Lebensmittel-Verbrauchermarkts" insgesamt eine Verkaufsfläche von maximal 1.600 qm zulässig ist. Von der Gesamtverkaufsfläche müssen mindestens 80 % auf das Kernsortiment und das Randsortiment gemäß b) 1. entfallen. Die Verkaufsflächen des Nebensortimentes dürfen somit einen Anteil von maximal 20% der Gesamtverkaufsfläche, in der Summe maximal 320 qm, nicht überschreiten.

d) Nebensortiment

Als Nebensortiment sind Waren der folgenden Warengruppen zulässig, wobei die Verkaufsfläche pro Warengruppe auf jeweils maximal 50 qm (Summe höchstens 320 qm) beschränkt ist:

Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
Schuhe, Leder- und Täschnerwaren
Haushaltstextilien (Haus-, Tisch-, Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten,
Meterware für Bekleidung und Wäsche,
Heimtextilien (Raumdekoration, Teppicherzeugnisse, Bettwaren)
Blumen (Schnittblumen, Blumenbinderzeugnisse, Trockenblumen)g
Papier- und Schreibwaren, Büroartikel, Zeitschriften, Zeitungen, Bücher
Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel
Spielwaren, Basteln
Sportartikel, Reitsport, Angel-, Waffen- und Jagdbedarf, Sport- und Freizeitboote, Campingartikel (Zelte und Zubehör)
Elektrohaushaltsgeräte, Beleuchtungsartikel
Unterhaltungselektronik und -Zubehör, Ton- und Filmträger (bespielt und unbespielt)
Computer, Computerteile und -Zubehör, Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone
Foto- und optische Erzeugnisse,
Fahrräder, Fahrradteile und -Zubehör
Zoologischer Bedarf und Lebendtiere
Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck

Die Verkaufsflächenbegrenzung auf jeweils 50 qm pro Warengruppe gilt nicht für die folgenden Warengruppen:

Bau- und Heimwerker, Gartenbedarf
Tapeten, Bodenbeläge
Kfz- Zubehör
Wohnmöbel aller Art (einschl. Büro-, Bad-, Küchen-, Camping- und Gartenmöbel)

Zusätzlich allgemein zulässig: Lager-, Technik-, Büro- und Sozialräume im Zusammenhang mit Einzelhandel

2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

Baulinien und Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Gemäß § 23 (3) BauNVO dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise um bis zu 1m überschritten werden, jedoch nur auf einer Länge von max. 50% der zugehörigen Gebäudeaußenwand.

3 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

Stellplätze sind nur zulässig:
- innerhalb der überbaubaren Fläche als Garagen, Tief- oder Kellergaragen
- innerhalb der Fläche für Stellplätze auch als offene Stellplätze

4 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 1 Nr. 25 a und Nr.25b BauGB)

4.1 Der in der Planzeichnung festgesetzte Bergahorn (Acer pseudoplatanus) ist innerhalb einer mind. 4 x 4 m großen Baumscheibe, die mit Bodendeckern gemäß Pflanzenliste 2 zu begrünen ist, dauerhaft zu erhalten. Bei einer Beseitigung im Traufbereich des Baumes ist versicherungspflichtiger Belag zu verwenden. Eine Versiegelung im Traufbereich ist unzulässig. Bestrichtigungen infolge von Erschließung und Bebauung sind durch Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu vermeiden. Der Wurzel- und Kronenbereich des Baums ist vollständig durch Wurzelschutzzäune vor Baustellenaktivitäten zu schützen. Das Schneiden von Wurzeln mit mehr als 5 cm Durchmesser ist unzulässig. Bei Ausfall ist ein Hochstamm der gleichen Art nachzupflanzen (3x verpflanzt mit Drahtballierung, STU 20 - 25 cm).

4.2 Entlang der westlichen Grenze des Gewerbe- sowie des Sondergebietes sowie auf der nördlichen Grenze des Gewerbegebietes ist auf der als Fläche für Anpflanzungen festgesetzten Böschung eine durchgehende zweireihige Strauchhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich heimische Laubgehölze aus Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hundsrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea) und Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) in den Qualitäten verpflanzte Sträucher, 60-100 cm zu verwenden. Die Reihen sind in einem Abstand von 1 m und um 1 m versetzt anzulegen, dabei ist ein Abstand von 2 m zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche einzuhalten. Die Hecke ist freiwachsend auszubilden.

4.3 Entlang der nördlichen Grenze des Gewerbegebietes ist auf der für Anpflanzungen festgesetzten Fläche eine durchgehende einreihige Strauchhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich heimische Laubgehölze aus Weißdorn (Crataegus monogyna), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) und Hundsrose (Rosa canina) in den Qualitäten verpflanzte Sträucher, 60-100 cm zu verwenden. Die Pflanzen sind in einem Abstand von 1 m zu pflanzen, dabei ist ein Abstand von 1 m zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche einzuhalten. Die Hecke ist periodisch zu pflegen um eine Endhöhe von 2 m einzuhalten.

4.4 Innerhalb des Sonder- sowie des Gewerbegebiets ist im Bereich der Fläche für Stellplätze pro 6 Stellplätze (ST) mindestens ein mittelkroniger, heimischer Laubbaum gemäß Pflanzenliste 1 (3x verpflanzt mit Drahtballierung Stammumfang 18-20cm) innerhalb eines mindestens 2 m breiten Grünstreifen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall entsprechend zu ersetzen. Die Grünstreifen sind mit Bodendeckern gemäß Pflanzenliste 2 zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

4.5 Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen südlich des Wendehammers der Eschweilerstraße sind 7 mittelkronige, heimische Laubbäume gemäß Pflanzenliste 1 (3x verpflanzt mit Drahtballierung Stammumfang 18-20cm) in einem als Pflanzbeet anzulegenden Grünstreifen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall entsprechend zu ersetzen. Der Grünstreifen ist mit Bodendeckern gemäß Pflanzenliste 2 zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

4.6 Westlich entlang der Eschweilerstraße ist innerhalb des Gewerbegebietes eine Baumreihe aus mind. 12 mittelkronigen, heimischen Laubbäumen gemäß Pflanzenliste 1 (3x verpflanzt mit Drahtballierung Stammumfang 18-20cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzung erfolgt in Baumscheiben (Mindestgröße 4 m²), die mit Bodendeckern gemäß Pflanzenliste 2 zu begrünen sind. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

4.7 Die Flachdächer der Gebäude sind mit einem Erdsubstrat (Aufbau mind. 6cm) zu versehen und extensiv flächendeckend zu bepflanzen. Terrassen, Zuwegungen, Lichtbänder, Lichtkuppeln, technisch notwendige Einrichtungen u. ä. sind zulässig bis zu einer Gesamtfläche von 200 qm und einer maximalen Höhe von 0.5m.

4.8 Die nicht überbaubaren und die nicht unterbauten Grundstücksflächen sind außer den Stellplätzen sowie den Zu-, Aus- und Umfahrten bzw. Wegen dauerhaft zu begrünen.

Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1

Acer platanoides Cleveland	Kegelförmiger Spitzahorn
Acer platanoides 'Emerald Queen'	Kegelförmiger Spitzahorn
Fraxinus excelsior 'Atlas'	Gemeine Esche 'Atlas'
Prunus avium 'plena'	Gefüllt blühende Vogelkirsche
Tilia cordata 'greenspire'	Stadt-Linde

Pflanzenliste 2

Euonymus fortunei 'Dart´s Blanket'	Kriechspindel
Hedera helix	Efeu
Rosa 'Sommerwind'	Bodendecker-Rose
Rosa rugosa	Apfelrose
Symphoricarpos chenaultii 'Hancock'	Niedrige Purpurbeere

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb des Sonder- sowie des Gewerbegebiets sind Zugänge und Fußwegeflächen nur in wasserdurchlässigen Materialien wie Schottertassen, Kies- oder Sandmaterialien, Pflaster mit Rasenfuge oder Öko-Drainpflaster zulässig.

6 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9(4) BauGB i.V. mit § 86 BauONW)

Gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauONW wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur bis zu einer max. Größe von 1 m x 2 m zulässig sind und nur an Fassaden mit Ausrichtung parallel zur Eschweilerstrasse und zur Fläche für Stellplätze (ST) angebracht werden dürfen. Ausgenommen sind mit Gebäuden verbundene Werbeanlagen an der Stätte der Leistung. Hier sind auch größere Formate zulässig.

7 Höhe baulicher Anlagen (gemäß §16 u. 18 BauNVO)

Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich jeweils auf die Oberkante Attika. Bei einer zulässigen maximalen Anzahl von einem Vollgeschoss beträgt die maximal zulässige OK 83,80NHN, bei einer zulässigen maximalen Anzahl von zwei Vollgeschossen beträgt die maximal zulässige OK 87.30NHN.

Von den festgesetzten Gebäudehöhen können für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Vordächer inkl. der statisch notwendigen Konstruktionen wie Pylonsstützen, Kragarme etc. bis zur Höhe von max. OK 87.00NHN Ausnahmen zugelassen werden.

8 Hinweise

8.1 Bodendenkmalschutz
Der Stadtteil Hermülheim ist durch das häufige Vorkommen archäologischer Fundstellen - insbesondere aus römischer und fränkischer Zeit - gekennzeichnet. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW - insbesondere die Anzeigepflicht gemäß § 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW - sind bei Bodenbewegungen und Baumaßnahmen zu beachten.

8.2 Beseitigung des Niederschlagswassers

Die Ableitung des Niederschlagswassers, des Dach- und Hangwassers über den noch zu erstellenden Kanal zur Sammelversickerung für das Gewerbegebiet Kalscheuren (Bpl 333a) ist zwingend und im Rahmen des Bauantragverfahrens zu beantragen. Ausnahmsweise kann das Niederschlagswasser bis zur Fertigstellung des Kanals in die bestehende Kanalisation in der Eschweilerstraße geleitet werden.

8.3 Baugrundverhältnisse
i
Wegen der Bodenverhältnisse im Ausgebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Baurordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten

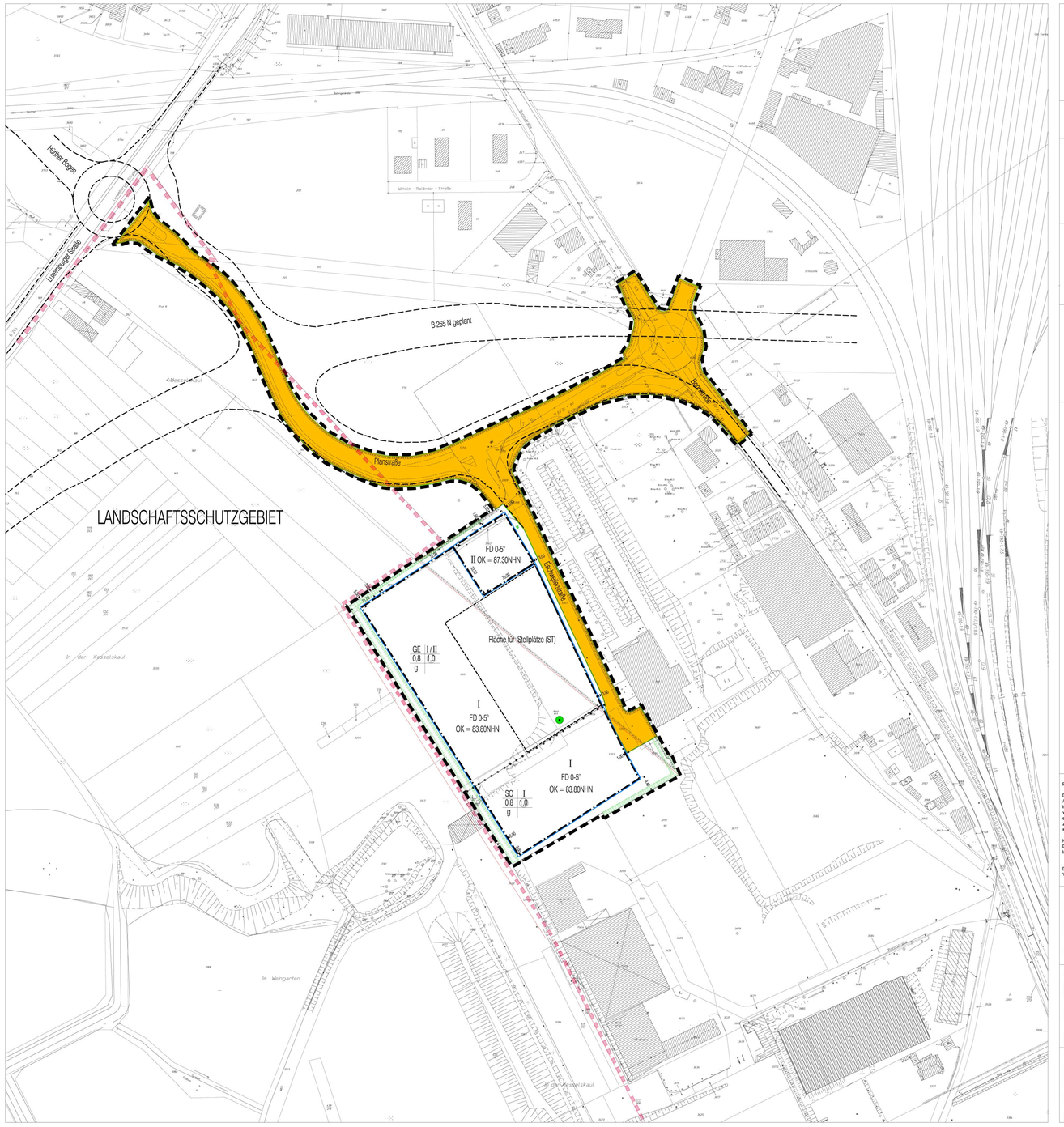
8.4 Grundwasserverhältnisse

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

8.5 Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Durch den Bpl wird ein Eingriff in die Natur und Landschaft vorbereitet, der im Umweltbericht innerhalb der Begründung zum Bpl bilanziert wird. Es entsteht ein Defizit von ~~44524~~ ökologischen Wertpunkten (ÖWE), das innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden kann. Deshalb sollen Ausgleichsmaßnahmen auf einer 1,1ha großen Teilfläche der geplanten Ausgleichsfläche "Am Ackerfuhrs Pfädchen" im Stadtteil Knapsack, Gemarkung Bennerath, Flur 5, Flurstück 3201 teilweise durchgeführt werden. Diese Fläche verbleibt im Eigentum der RWE Power. Eine entsprechende Dienstbarkeit wird ins Grundbuch eingetragen. Die Umsetzung wird vertraglich mit dem Investor für das Fachmarktzentrum gesichert.

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S.1359) i. V. m. den Überleitungsvorschriften des § 244 BauGB Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133)
Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 01.03.2000 (GV Bl. 2000, S. 256)



STADT HÜRTH

Fachmarktzentrum Eschweilerstraße

Gemarkung : Hermülheim Flur : 6 / 2 M = 1 : 1000

Bebauungsplan Nr.

016a

5.-Ausfertigung

KARTENGRUNDLAGE

Flurgrenze — Flurstücksgrenze

Im Kataster	Nicht im Kataster	Im Kataster	Nicht im Kataster
		Wohngebäude mit Geschosszahl und Hausnummer	Wirtschaftsgebäude
			Öffentliches Gebäude

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GE	Gewerbegebiete	0.8	Grundflächenzahl	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
SO	sonstige Sondergebiete Einzelhandel	1,0	Geschossflächenzahl		
		OK 83,80 NHN	Höhe der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß		

BAUWEISE, -LINIEN, - GRENZEN

Baugrenze

g geschlossene Bauweise

VERKEHRSFLÄCHEN, GRÜNFLÄCHEN UND SONSTIGE FLÄCHEN

öffentliche Straßenverkehrsflächen (Details Verkehrsfläche unverbindlich)

Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

ST Fläche für Stellplätze (ST)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

zu erhaltende Bäume

Kennzeichnung: Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind

Landschaftsschutzgebiet nachrichtlich

Fläche für Anpflanzungen

FD Flachdach

0 - 5° Dachneigung

PLANGRUNDLAGE

Die vorliegende Plangrundlage ist eine Ablichtung / Vergrößerung der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 1966 durch Urau/nahme / vereinfachte Neukartierung. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z.B. Gebäude). Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.

Hürth, 29.01.2007
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Dipl.-Ing. Ludemann
Vermessungsrätin

KATASTERNACHWEIS

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Hürth, 29.01.2007
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Dipl.-Ing. Ludemann
Vermessungsrätin

GEOMETRISCHE FESTLEGUNG

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

Hürth, 29.01.2007
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Dipl.-Ing. Siry
Stadtbaudirektor

AUFSTELLUNGBESCHLUSS

Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 18.09.2006 die Aufstellung dieses Planes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Hürth, 29.01.2007
Der Bürgermeister

Walther Boecker

BESCHLUSS FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 15.08.2006 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen.

Hürth, 29.01.2007
Der Bürgermeister

Walther Boecker

ÖFFENTLICHE UNTERRICHTUNG / BÜRGERANHÖRUNG

Dieser Plan hat entsprechend dem Beschluss des Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Hürth in der Zeit vom 18.09.2006 bis einschließlich 20.10.2006 zur öffentlichen Unterrichtung ausgelegen.
Die Bürgeranhörung fand am 26.09.2006 statt.

Hürth, 31.01.2007
Der Bürgermeister
In Vertretung

Dipl.-Ing. Franzen
Technischer Beigeordneter

ENTWURFSBEARBEITUNG

Dieser Plan erhält Festsetzungen gemäß BauGB § 9 (1) Ziffern 1, 2, 4, 11, 25

Hürth, 29.01.2007
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Dipl.-Ing. Siry
Stadtbaudirektor

BESCHLUSS ÜBER DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 16.01.2007 die öffentliche Auslegung dieses Plans gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Hürth, 29.01.2007
Der Bürgermeister

Walther Boecker

BESCHLUSS ÜBER DIE 2.ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 27.03.2007 die 2. öffentliche Auslegung dieses Planes gemäß § 3 (2) i.V.m. § 3 (3) BauGB beschlossen.

Hürth, 05.04.2007
Der Bürgermeister

Walther Boecker

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Dieser Plan hat entsprechend dem Beschluss über die öffentliche Auslegung des Ausschusses für Planung und Umwelt der Stadt Hürth vom 05.04. bis einschl. 19.04.2007 öffentlich ausgelegen.

Hürth, 17.05.2006
Der Bürgermeister
In Vertretung

Dipl.-Ing. Franzen
Technischer Beigeordneter

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Dieser Plan hat entsprechend dem Beschluss über die öffentliche Auslegung des Ausschusses für Planung und Umwelt der Stadt Hürth in der Zeit vom 13.02. bis einschl. 13.03.2007 öffentlich ausgelegen.

Hürth, 15.03.2007
Der Bürgermeister
In Vertretung

Dipl.-Ing. Franzen
Technischer Beigeordneter

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Hürth am 19.06.2007 als Satzung beschlossen worden

Hürth, 06.07.2007
Der Bürgermeister

Walther Boecker

BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Beteiligung gemäß § 10 (3) BauGB ist am erfolgt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan inkraft.

Hürth,
Der Bürgermeister

Walther Boecker

Bearbeitet: Ueli Schnetzer - Architekt und Stadtplaner - 24.01.2007
Geändert: 27.03.2007

Der Aufstellung liegen folgende Gesetzesfassungen zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 13.01.1990 (BGBl I S.132)
Planzeichenverordnung (PlanVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)