

# A. Planungsrechtliche Festsetzungen

# 1. Art der baulichen Nutzung

# 1.1 Sondergebiet (SO)

Das Sondergebiet (30)

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteldiscountmarkt" dient der Unterbringung eines nicht großflächigen Lebensmitteldiscountmarktes. Zulässig ist ein Lebensmitteldiscountmarkt mit max. 800 m² Verkaufsfläche. Auf mind. 80 % der Verkaufsfläche hat die Veräußerung der nahversorgungsrelevanten Kernsortimente 47.2 (Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren), 47.73 (Apotheken), 47.75 (Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel) und "aus 47.78.9" (Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel) gemäß der nachstehend abgedruckten Hürther Sortimentsliste (Einzelhandelskonzept der Stadt Hürth, BBE Juli 2016) zu erfolgen. Zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß der Hürther Sortimentsliste sind auf max. 20 % der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscountmarkts zulässig.

# 1.2 Hürther Sortimentsliste

nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
nahversorgu	ngsrelevante Sortimente		
47.2 47.73	Nahrungs- und Cenussmittel, Reformwaren, Getranke, Tabakwaren Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
aus 47.78 9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		-
zentrenreleva	ante Sortimente	nicht-zentrer	nrelevante Sortimente
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		H
47.42	Tolokommunikationsgoräto		
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		÷
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bett- wäsche), Kurzwaren, Schneidereibedart, Handarbeiten sowie Meterware für Eeklei- dung und Wäsche		
		aus 4/.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisen- waren, Bauartikel, Installationsbedarf fur Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
		47.53	Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Ta- poton
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wi Herd, Waschmaschine)
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromö bel
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Claswaren		
		47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Be- stecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Körbwaren (u. a. Drechs- lerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwarer Kinderwagen)
		aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
		aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Be- darfsartikel für dem Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
47.61.0	Bücher		
47.62 1	Fachzeitschriften Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen	-	
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büro- artikel		
47.63	Ton- und Bildträger		

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Sportgroßgerate, Campingarlikel
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
aus 47.76.1	Schnittblumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (ink Futtermittel für Haustiere)
47.77	Uhren und Schmuck		-
47.78.1	Augenoptiker		-
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Ge- schenkartikel	-	-
		47.79	Antiquitäten und Gebrauchtwaren
		45.32	Kraftwagenteile und -zubehör

# 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) Die zulässige GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis 0,8 GRZ überschritten werden.

# 2.2 Höhe baulicher Anlagen Die zeichnerisch festgesetzte maximale Firsthöhe (FH) darf ausnahmsweise überschritten werden durch

 nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (z.B. Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von max. 2,00 m,

### Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m.

Diese technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

# 3. Stellplätze Stellplätze sind nur innerhalb der mit "St" ausgewiesenen Flächen zulässig. Darüber hinaus sind untergeordnete, der Zweckbestimmung des SO-Gebietes dienende Nebenanlagen zulässig.

#### 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutperiode europäischer Vogelarten durchzuführen, d.h. im Zeitraum zwischen Ende August und Ende Februar. Ein Rückschnitt im Traufbereich von Gehölzen ist nur

im Zeitraum von November bis Februar zulässig.

5. Grünordnerische Festsetzungen
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen
und unversiegelt zu erhalten. Innerhalb und außerhalb der
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sind gemäß Grünordnungsplan folgende
Bepflanzungen vorzusehen:

### Pflanzung von 10 kleinkronigen Laubbäumen heimischer und standortgerechter Arten (lebensraumtypisch, in der Qualität Hochstamm 16-18 cm) innerhalb der Stellplatzanlage (Ziff. 2 des Grünordnungsplans);

 Pflanzung eines kleinkronigen, drei mittelkronigen und vier großkronigen Laubbäumen heimischer und standortgerechter Arten (z.B. Hainbuche, Feldahorn, Eberesche in der Qualität Hochstamm 16-18 cm) in den südlich bzw. südöstlich an die Stellplatzanlage anschließenden Pflanzflächen (Ziff. 3 bzw. 1 des Grünordnungsplans);

 Pflanzung eines mittelkronigen Laubbaums heimischer und standortgerechter Arten (z.B. Feldahorn, Eberesche) in der Pflanzfläche südlich des Baufeldes (Ziff. 5 des Grünordnungsplans);

• Pflanzung heimischer Straucharten (z.B. Eingriffeliger Weißdorn, Roter Hartriegel, Gemeine Hasel, Rote Heckenkirche, Gewöhnlicher Schneeball, Pfaffenhütchen und Rotbuche) in den Pflanzflächen an der nördlichen, südlichen und westlichen Grenze des

Vorhabengrundstücks (Ziff. 3 des Grünordnungsplans);

 Pflanzung von Stauden und Bodendeckern in den Pflanzflächen östlich der Stellplatzanlage sowie südlich an das Baufeld angrenzend (Ziff. 1 und 5 des Grünordnungsplans). In der östlichen Pflanzfläche sowie der Pflanzfläche südlich des Baufeldes ist zusätzlich jeweils eine Hecke zu pflanzen, die als Sicht- und Immissionsschutz zur öffentlichen Straße bzw. als Sichtschutz zur Mülleinhausung dient (Ziff. 1 und 5 des Grünordnungsplans); • Einsaat einer Extensivwiese mit Bodendeckern östlich des Baufeldes (Ziff. 4 des Grünordnungsplans). In den im Grünordnungsplan ausgewiesenen Bereichen sind Maßnahmen zum Schutz des Wurzelraums der betreffenden Bäume vorzunehmen. Die Einzelheiten werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

# 6. Bodendenkmäler Die bauliche Nutzung im Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 2

Satz 1 Nr. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde im Rahmen der Erdeingriffe sichergestellt ist. Die dafür anfallenden Kosten sind gemäß § 29 Abs. 1 DSchG NRW im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu übernehmen. Die Einzelheiten sind vor dem Erdeingriff mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Hürth und dem LRS - Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.

# Hinweise

1.1 Kampfmittel
Luftbilder und historische Unterlagen liefern Hinweise auf
einen Verdacht auf Kampfmittel. Bei Erdarbeiten mit
erheblichen mechanischen Belastungen wird zusätzlich
eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

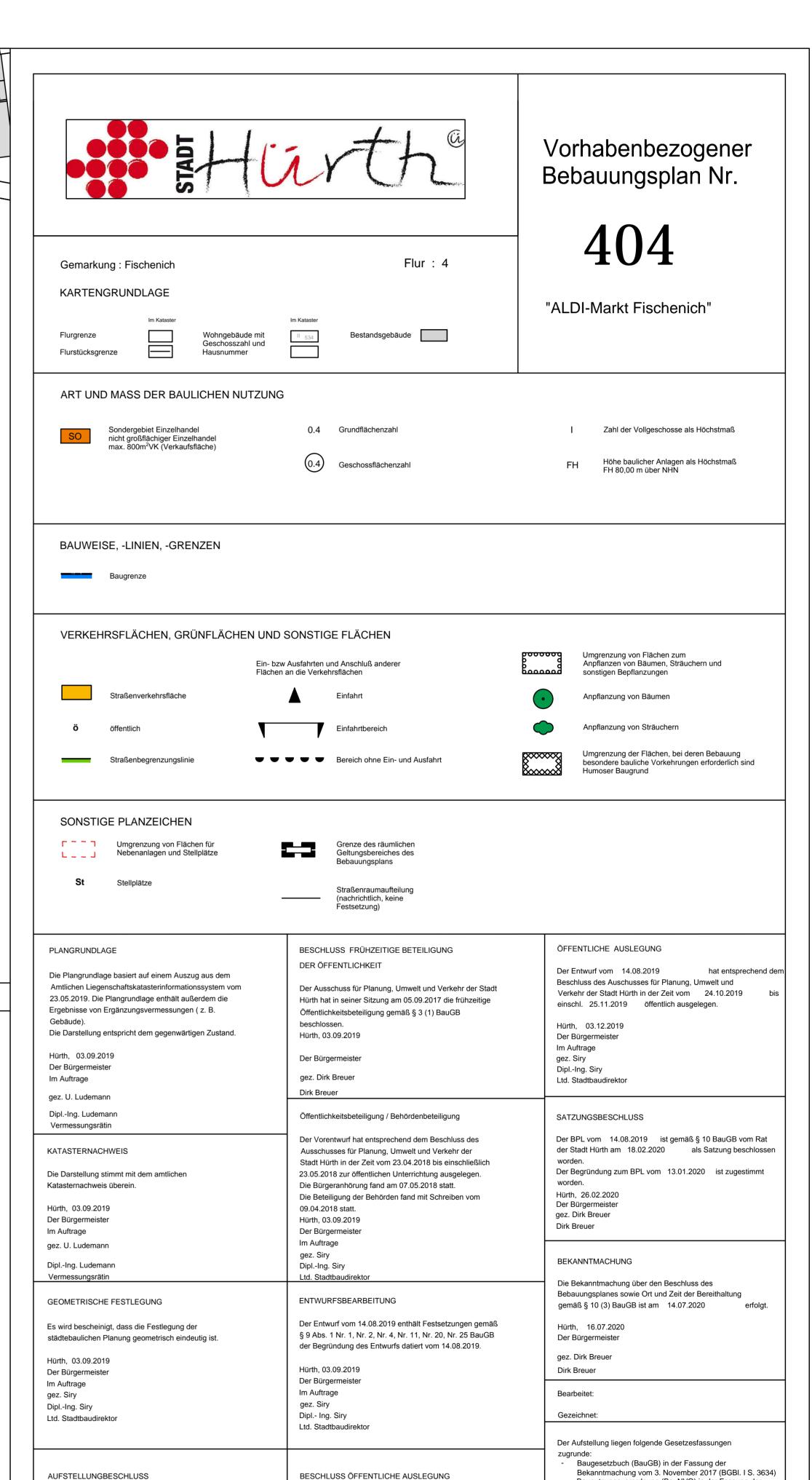
### 1.2 Bergbau Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Grundwasserabsenkungen

Eine Zunahme ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Nach Beendigung der Sümpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Aus diesen Gründen sind Bodenbewegungen möglich, welche ggf. zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie mögliche Bodenbewegungen müssen bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

werden noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben.

# 1.3 Baugrund

Die Bauvorschriften des Eurocodes 7 "Geotechnik" DIN EN 1997-1, die Normblätter der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung NRW sind zu beachten.



Der Ausschuss für Planung , Umwelt und Verkehr der

öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 (2)

BauGB beschlossen.

Hürth, 03.09.2019

Der Bürgermeister

gez. Dirk Breuer

Dirk Breuer

Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 03.09.2019 die

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Verkehr der Stadt Hürth hat in seiner Sitzung am 14.03.2017 die Aufstellung dieses Planes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Hürth, 03.09.2019

Der Bürgermeister

gez. Dirk Breuer

Dirk Breuer

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der

Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990

(BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des

Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBI. I S. 1509)

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine

dargestellte Einzelheiten sind unverbindlich.

vom 01.03.2000 (GV Bl. 2000, S. 256)

HINWEISE

Begründung.