SCHLOSS-STADT HÜCKESWAGEN

Bebauungsplan Nr. 80 Ortschaft Wiehagen "Am Grünenthal"

- Vorentwurf -

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 (1) Nr. 1 BauGB); Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel -Nahversorgung- (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandel für die Nahversorgung.

Im Sondergebiet sind Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung (Lebensmittelvollsortimenter) mit einer Gesamtverkaufsfläche von mindestens 900 qm und maximal 1.400 qm zulässig. Darüber hinaus ist eine Bäckerei mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 150 qm zulässig.

Zulässig ist der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Kernsortiment). Gemäß „Hückeswagener Sortimentsliste" des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Schloss-Stadt Hückeswagen (2011) sind folgende Sortimente nahversorgungsrelevant:

- Nahrungs- und Genussmittel (WZ 47.11.1, WZ 47.2.0)
- Gesundheit, Körperpflege (WZ 47.75.0, WZ 47.78.9, WZ 47.73.0)
- Blumen (WZ 47.76.1)
- Sanitätswaren/ orthopädische Artikel (WZ 47.74.0)
- Zeitungen, Zeitschriften (WZ 47.62.1)

Zusätzlich sind auch zentrenrelevante oder nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Rand- und Nebensortimenten gemäß „Hückeswagener Sortimentsliste" auf bis zu 20 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gesamthöhe des geplanten Lebensmittelvollsortimenters wird auf 8,00 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt wird die mittlere OK Endausbau der Stellplatzfläche im Eingangsbereich als BP 1: 326,00 m NHN festgesetzt.

Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe wird definiert als der höchste Punkt des Daches. Dies ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Teile notwendiger technischer Anlagen (bspw. Schornsteine, Belüftungsanlagen, Luftauslässe, Rauch- und Wärmeabzug, Treppenaufgänge) sowie durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie um maximal 3 m überschritten werden.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Vordächer, Treppen, Rampen oder sonstige, untergeordnete Bauteile ist um bis zu 3 m zulässig.

1.4 Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 BauNVO)

Die dem Vorhaben zugeordneten Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.

Innerhalb der Flächen für Stellplätze ist weiterhin auch die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

1.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Anbauverbotszone

Die Anbauverbotszone in einer Tiefe von 20 m ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 237 wird als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Der zeichnerisch festgesetzte Bereich ist von sichtbehindernden Anlagen jeglicher Art sowie Aufwuchs ab einer Höhe von 80 cm dauerhaft freizuhalten.

2 Nachrichtliche Übernahme

2.1 Hochspannungsfreileitung

Der Verlauf der 220-/380-kvV-Hochspannungsfreileitung Ronsdorf - Bornig mit Achse und äußeren Leitersellen wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

2.2 Sichtdreiecke

Die Bereiche der Sichtdreiecke, die außerhalb des Geltungsbereiches und somit der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (S: Sichtdreiecke), werden nachrichtlich übernommen.

3 Hinweise

3.1 Artenschutz (Baufeldfreimachung)

Zur Vermeidung von Tötungen von Jungfieren oder einer Zerstörung von Gelegen gemäß BNatSchG §44 (1) Nr. 1 und 3 muss die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit zwischen Ende Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.

Sollte die Baufeldfreimachung erst nach Ende Februar erfolgen, ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Sollte Im Rahmen dessen ein Besatz festgestellt werden, ist mit der Fach-, Genehmigungsbehörde das weitere Vorgehen abzustimmen.

3.2 Bodendenkmäler

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Bauffirmen auf die Anzeigepflicht bei der Schloss-Stadt Hückeswagen (Untere Denkmalbehörde) oder beim LVR Amt für Bodendenkmalpflege Im Rheinland, Bonn hingewiesen werden.

3.3 Ökologischer Ausgleich

Im Rahmen des landespflegerischen Fachbeitrages wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Details werden Im weiteren Verfahren veröffentlicht.

4 Anhang

Hückeswagener Liste

Nahversorgungsrelevante Sortimente (Sortiment, Nr. nach WZ' 2008, Bezeichnung)

- Nahrungs- und Genussmittel
  - 47,11,1Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken u. Tabakwaren ohne ausgeprägten Schwerpunkt
  - 47,2,0 Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken u. Tabakwaren
- Gesundheit, Körperpflege
  - 47,75,0 Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (hier nur Körperpflegemittel)
  - 47,78,9 sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (hier nur Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren und Kerzen)
  - 47,73,0 Apotheken
- Blumen
  - 47,76,1 Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (hier nur Blumen)
- Sanitätswaren/ orthopädische Artikel
  - 47,74,0 Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
- Zeitungen, Zeitschriften
  - 47,62,1 Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

Zentrenrelevante Sortimente (Sortiment, Nr. nach WZ' 2008, Bezeichnung)

- Bücher
  - 47,61,0 Einzelhandel mit Büchern
  - 47,79,2 Antiquariate
- Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel sowie Künstler- und Bastelbedarf
  - 47,62,2 Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
  - 47,78,9 sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (hier nur Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Bürozwecke)
- Gesundheit, Körperpflege
  - 47,75,0 Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (hier nur kosmetischen Erzeugnissen und Parfümerieartikel)
- Optik, Hörgeräteakustik
  - 47,78,1 Augenoptiker (hier zzgl. Akustiker)
- Bekleidung (inkl. Sport-, Arbeitsschutz und Berufsbekleidung)
  - 47,71,0 Einzelhandel mit Bekleidung (inkl. Babybekleidung)
- Schuhe (inkl. Sportschuhe), Lederwaren
  - 47,72,1 Einzelhandel mit Schuhen
  - 47,72,2 Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck
- sonst. Bekleidung, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten
  - 47,79,9 Einzelhandel mit sonstigen Gebrauchtwaren (hier nur Bekleidung)
  - 47,51,0 Einzelhandel mit Textilien (hier nur Kurzwaren, Schneiderei- u. Handarbeitsbedarf, Meterware für Bekleidung)
- Uhren/Schmuck
  - 47,77,0 Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
- Sportartikel
  - 47,64,2 Einzelhandel mit Sport- u. Campingartikeln ohne Campingmöbel (hier ohne Campingartikel u. Sportgroßgeräte)
  - 47,64,1 Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen u. -zubehör
- Freizeit, Spielwaren
  - 47,65,0 Einzelhandel mit Spielwaren
  - 47,78,9 sonstiger Facheinzelhandel anderweitig nicht genannt (hier nur Einzelhandel mit Handelswaffen u. Munition)
  - 47,64,2 Einzelhandel mit Sport- u. Campingartikeln ohne Campingmöbel (hier nur Anglerbedarf)
  - 47,78,3 Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikeln (hier nur Briefmarken u. Münzen)
  - 47,59,3 Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
- Elektrokleingeräte
  - 47,54,0 Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (hier nur Elektrokleingeräte)
- Unterhaltungselektronik, Musik, Video
  - 47,43,0 Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
  - 47,63,0 Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
- Leuchten, Lampen
  - 47,59,9 Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (hier nur Leuchten, Lampen)
- Computer und Zubehör
  - 47,41,0 Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
- Foto
  - 47,78,2 Einzelhandel mit Foto- u. optischen Erzeugnissen (hier ohne Augenoptiker)
- Telekommunikationsartikel
  - 47,42,0 Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
- Haushaltswaren (inkl. GPK, Geschenkartikel)
  - 47,59,9 Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (hier ohne Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln u. Grillgeräten für Garten u. Camping, Kohle-, Gas- u. Ölöfen)
  - 47,59,2 Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen u. Glaswaren
  - 47,78,3 Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerbl. Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikeln (hier nur Geschenkartikel)
- Haus-/ Bett-/ Tischwäsche
  - 47,51,0 Einzelhandel mit Textilien (hier nur Haus-/ Bett-/ Tischwäsche)
- Heimtextilien/ Gardinen, (ohne abgepasste Teppiche und Läufer)
  - 47,53,0 Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (hier nur Vorhänge und abgepasste Teppiche und Läufer)
  - 47,51,0 Einzelhandel mit Textilien (hier nur Möbel- und Dekorationsstoffe u. Ä.)
  - 47,79,1 Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (hier nur antike Teppiche)
- Wohneinrichtungsbedarf, Kunst, Antiquitäten (ohne Möbel)
  - 47,78,3 Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (hier nur Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse)
  - 47,59,9 Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (hier nur Holz-, Kork-, Flecht- oder Kortwaren)
  - 47,79,1 Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (hier nur Antiquitäten)

Nicht zentrenrelevante Sortimente (Sortiment, Nr. nach WZ' 2008, Bezeichnung)

- Bau- und Gartenmarktsortimente
  - 47,52,1 Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt
  - 47,52,3 Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
  - 47,53,0 Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (hier nur Fußbodenbeläge und Tapeten)
  - 47,59,9 Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (hier nur; Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln u. Grillgeräten für Garten u. Camping, Kohle-, Gas- u. Ölöfen
  - 47,76,1 Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämerelen und Düngemitteln (hier nur Pflanzen, Sämerelen und Düngemitteln)
- Kfz und Kraftradzubehör
  - 45,32,0 Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
  - 45,40,0 Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (hier nur Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
- Zoologischer Bedarf
  - 47,76,2 Einzelhandel mit zoologischem Bedarf u. lebenden Tieren (inkl. Tiernahrung)
- Sportartikel
  - 47,64,2 Einzelhandel mit Sport- u. Campingartikeln ohne Campingmöbel (hier nur Sport- u. Campinggroßgeräte ohne kleinteilige Sportartikel)
- Elektrogroßgeräte
  - 47,54,0 Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (hier nur Elektrogroßgeräte)
- abgepasste Teppiche und Läufer
  - 47,53,0 Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen undTapeten (hier nur abgepasste Teppiche und Läufer)
  - 47,79,1 Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (hier nur antike Teppiche)
- Möbel
  - 47,59,1 Einzelhandel mit Wohnmöbeln (inklusive Büro- und Babymöbel, Kinderwagen)
  - 47,59,9 Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (hier nur Garten- u. Campingmöbel)
  - 47,79,9 Einzelhandel mit sonstigen Gebrauchtwaren (hier nur Möbel)
  - 47,79,1 Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (hier nur Möbel)
  - 47,51,0 Einzelhandel mit Textilien (hier nur Matratzen und Bettwaren wie z. B. Oberbetten und Kopfkissen)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916),

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW). In der Fassung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b).

Zeichnerische Festsetzungen

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

SO — Sondergebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)
(1,6) — Geschossflächenzahl (GFZ)
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH max. 334 m ü. NHN — Höhe der baulichen Anlagen in m über NHN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

a — Abweichende Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich
Einfahrtsbereich (private Zufahrt)

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

Hauptversorgungsleitung oberirdische Leitung

6. Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB

St — Zweckbestimmung: Stellplätze

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB

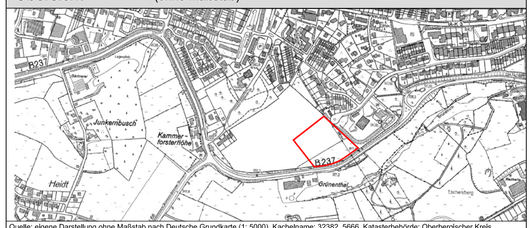
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen, hier Anbauverbotszone § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

unverbindliche Legende Vermesserangaben/ Bemaßung

5 — Gebäude
Durchfahrt, Arkade
FD — Flachdach
II — Anzahl der Vollgeschosse
Flurkarte
Flurstücksgrenze
1625 — Flurstücksnummer
65,38 — vorh. Höhen
5,00 — Längenmaß
#5,00 — Parallelmaß
90° — Winkelmaß
BP1 = 326 m NHN — Höhenbezugspunkt
Sichtdreieck

Übersicht (ohne Maßstab)



Quelle: eigene Darstellung ohne Maßstab nach Deutsche Grundkarte (1: 5000), Kachelname: 32382_5666, Katasterbehörde: Oberbergischer Kreis, Fortführungsstand der Rasterdaten: 2010-12-06; Bereitgestellt von Land NRW (2018): Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), zugegriffen am 21.08.2018 über https://www.tim-online.nrw.de

SCHLOSS-STADT HÜCKESWAGEN
Bebauungsplan Nr. 80
"Am Grünenthal"
Ortschaft Wiehagen
- Vorentwurf -

VDH
Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0

Z-Nr.:	PM-B-18-48-BP-01-03	Maßstab:	1 : 500	Stand:	20.04.2021
bearbeitet:	Mahmout/Straube	gezeichnet:	Nowak		

Entwurf

VDH
VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: Info@vdh.com

1. Aufstellung
Der Rat der Schloss-Stadt Hückeswagen hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Schloss-Stadt Hückeswagen am ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

5. Auslegungsbeschluss
Der Rat der Schloss-Stadt Hückeswagen hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

7. Beteiligung der Behörden
Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ..... aufgefordert, bis zum ..... zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

9. Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

Plangrundlage
Dieser Plan wurde auf Grundlage des Vermessers Frenken mit Stand vom Mai 2019 erstellt.

2. Bekanntmachung der Aufstellung
Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Schloss-Stadt Hückeswagen am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

4. Frühzeitige Behördenbeteiligung
Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ..... von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum ....hierzu zu äußern.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

6. Öffentliche Auslegung
Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Schloss-Stadt Hückeswagen am ..... vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

8. Satzungsbeschluss
Der Rat der Schloss-Stadt Hückeswagen hat den Bebauungsplan am ..... gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

10. Bekanntmachung
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am ..... im Amtsblatt der Schloss-Stadt Hückeswagen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.
Datum / Unterschrift Bürgermeister