



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 (Lebensmittelverkömmerter) 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 Sortimentkatalog“ des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Schloss-Stadt Hückeswagen (2011) sind folgende Sortimente nahversorgungsrelevant:
o Nahrungs- und Genussmittel (WZ 47.11, WZ 47.2.0)
o Gesundheit, Körperpflege (WZ 47.5.0, WZ 47.78.9, WZ 47.73.0)
o Blumen (WZ 47.78.1)
o Sanitätswaren/ orthopädische Artikel (WZ 47.74.0)
o Zeitungen, Zeitschriften (WZ 47.82.1)
Zusätzlich sind auch zentrenrelevante oder nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Rand- und Nebensortimente gemäß „Hückeswagener Sortimentkatalog“ 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 Lebensmittelverkömmerter 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 NN 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 Wärmezüge, 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)**
A: Anbauverbotszone
Die Anbauverbotszone in einer Teile von 20 m ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 237 wird als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist festgesetzt. Der zahlenmäßig festgesetzte Bereich ist von abtiefenden Anlagen jeglicher Art sowie Aufwuchs ab einer Höhe von 80 cm dauerhaft freizuhalten.
S: Sichtdreieck
Der zahlenmäßig 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-kV-Hochspannungsfreileitung Rosdorf - Bornig mit Achse und äußeren Leitersäulen 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: Sichtdreieck), werden nachrichtlich übernommen.

3 Hinweise

- 3.1 Artenschutz (Baufeldfreimachung)**
Zur Vermeldung von Tötungen von Jungtieren 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 Bodenkennmäler**
Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodenkennmäler 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 Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Schloss-Stadt Hückeswagen (Untere Denkmalbehörde) oder beim LVN Amt für Bodenkennmäler im Rheinland, Bonn hingewiesen werden.
- 3.3 Ökologischer Ausgleich**
Im Rahmen des landesplanerischen Fachbeitrages wird eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung erstellt. Details werden im weiteren Verfahren veröffentlicht.

4 Anhang

- Hückeswagener Liste Nahversorgungsrelevante Sortimente (Sortiment, Nr. nach WZ* 2008, Bezeichnung)**
- Nahrungs- und Genussmittel
 - 47.11.1 Einzelhandel 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 Fach 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
 - 47.82.1 Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
- Zentrenrelevante Sortimente (Sortiment, Nr. nach WZ* 2008, Bezeichnung)**
- Bücher
 - 47.61.0 Einzelhandel mit Büchern
 - 47.79.2 Antiquariate

2 Zeichnerische Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
SO Sondergebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO
0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
(1,6) Geschossflächenzahl (GFZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH max. 334 m ü. NN Höhe der baulichen Anlagen in m über NNH
- 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 Hauptwasserleitungen

- Hauptversorgungsleitung oberirdische Leitung

6. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

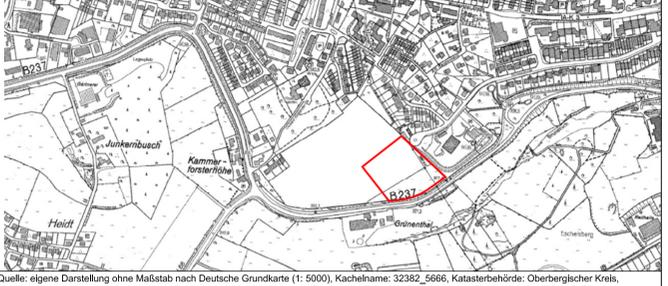
7. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsflächen § 9 (1) Nr. 4, 22 BauNVO
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 freizuhaltenen Schutzflächen, hier Anbauverbotszone und Sichtdreieck § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (1) BauGB

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

- Gebäude
Durchfahrt, Arkade
Flachdach
II Anzahl der Vollgeschosse
- Flurkarte
Flurstücksgrenze
1625 Flurstücksnummer
65,38 vorh. Höhen
- Längenmaß
Parallelmaß
Winkelmaß
- BPM = 326 m NNH Höhenbezugspunkt

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-deby-2-0), zugegriffen am 21.08.2018 über <https://www.tlm-online.nrw.de>

SCHLOSS-STADT HÜCKESWAGEN

Bebauungsplan Nr. 80
"Am Grüenthal"
Ortschaft Wiehagen
- Vorentwurf -

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

Z-Nr.: PM-B-18-48-BP-01-04
Maßstab: 1 : 500
Stand: 11.05.2021

bearbeitet: Mahmout/Straube
gezeichnet: Nowak

<p>Entwurf</p> <p>VDH VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdh.com</p>	<p>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.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>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 bis zum öffentlich ausliegen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>5. Auslegungsbefehl Der Rat der Schloss-Stadt Hückeswagen hat am beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>Z. 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.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>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.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>
	<p>Plangrundlage Dieser Plan wurde auf Grundlage des Vermessers Freinken mit Stand vom Mai 2019 erstellt.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Schloss-Stadt Hückeswagen am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>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.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>6. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am im Amtsblatt der Schloss-Stadt Hückeswagen am vom bis zum öffentlich ausliegen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>8. Satzungsbeschluss Der Rat der Schloss-Stadt Hückeswagen hat den Bebauungsplan als Satzung am mit Begründung als Satzung beschlossen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>

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. 1729).
Bauutzungsverordnung (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).