



FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 - 11 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet - Lebensmittelvollsortimenter (§ 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)
 VKmax. 1.600 m² Verkaufsfäche in Quadratmetern als Höchstmaß

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18 und 19 BauNVO)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
 GH max. 10,0 m Maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen in Metern über Bezugspunkt als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.2)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie
Ein- und Ausfahrtsbereich

Sonstige Festsetzungen

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
St Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Vorgesehene Stellplatzaufteilung
Gepantes Gebäude
Vorgesehene Baumpflanzungen (unverbindliche Standortdarstellung)

Zeichen der Kartengrundlage

11 Vorhandenes Gebäude
 129 Flurstücksnummer
 Flurgrenze
 Flurstücksgrenze

Rechtsgrundlagen in der jeweils geltenden Fassung

Rechtsgrundlagen in der jeweils geltenden Fassung
Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenvordnung - PlanZV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666)

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Das sonstige Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter“ dient der Unterbringung eines Lebensmittelvollsortimenters als Hauptbetrieb einschließlich ergänzender Nutzungen mit einer Gesamtverkaufsfäche von maximal 1.600 qm (VKmax). Als Hauptbetrieb ergänzende Nutzungen sind bis zu einer Verkaufsfäche von max. 200 qm folgende Nutzungen zulässig, sofern die Gesamtverkaufsfäche von 1.600 qm nicht überschritten wird:
 - Backshop, Kiosk, Blumenshop, Lotto/Toto, Post, Schuster, SB-Terminal für Bankgeschäfte.
 Als Hauptsortimente des Lebensmittelvollsortimenters sind ausschließlich die folgenden Sortimente gemäß der Niederkrüchter Sortimentsliste der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Niederkrüchten (Dr. Jansen GmbH, Köln, Oktober 2016) zulässig:
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Drogerie-, Kosmetikartikel (Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel)
 Die Niederkrüchter Sortimentsliste ist auf der Planurkunde abgebildet.
 - Auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfäche des Lebensmittelvollsortimenters ist der Verkauf sonstiger (zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter) Sortimente als Randsortimente sowie als Aktionswaren zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Grundflächenzahl
 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einem Maß von 0,85 zulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)**
 - Die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.2 und dem obersten Dachabschluss.
 - Unterer Bezugspunkt ist eine maximale Erdeschossfußbodenhöhe von 55,50 m über Normalhöhennull (NHN).
 - Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch erforderliche haustechnische Anlagen um bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn dies die Betriebsart oder der -ablauf erfordern.
 - Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**
 - Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der festgesetzten Flächen für Stellplätze errichtet werden. Garagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.
 - Anschluss sonstiger Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Außerhalb des im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Bereichs für Ein- und Ausfahrten sind weitere Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - Die nicht von Gebäuden, Stellplätzen, Zuwegungen und Zufahrten sowie Nebenanlagen in Anspruch genommenen Grundstücksflächen sind wie folgt zu begrünen:
 - Die mit ① gekennzeichneten Pflanzflächen entlang des Brempster Weges sowie die Pflanzflächen im Umfeld der Verkehrsflächen, die für die Verwendung standortgerechter lebensraumtypischer Gehölze zu beengt sind, sind mit Gehölzen und bodendeckenden Kleingehölzen der folgenden Pflanzenauswahlliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei liegt der Schwerpunkt auf blühenden Gehölzen. Die Gehölze sind einzeln oder in Gruppen zu setzen (Str. 2xv. i.C. 100/150 cm). Bei den bodendeckenden Kleingehölzen sind vier bis sechs Pflanzen / m² (v. Str. i.C. 30/40 cm) zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind dauerhaft gegenüber Befahren und Betreten zu schützen und zu pflegen.

Pflanzenliste Gehölze

 - Amelanchier ovalis - Felsenbirne
 - Buddleja alternifolia - Sommerflieder
 - Hydrangea paniculata - „Early Sensation“ – Rispen Hortensie
 - „Rosa „Schneewittchen“ - Strauchrose
 - (oder vergleichbare Laubgehölze)

Bodendeckende Kleingehölze

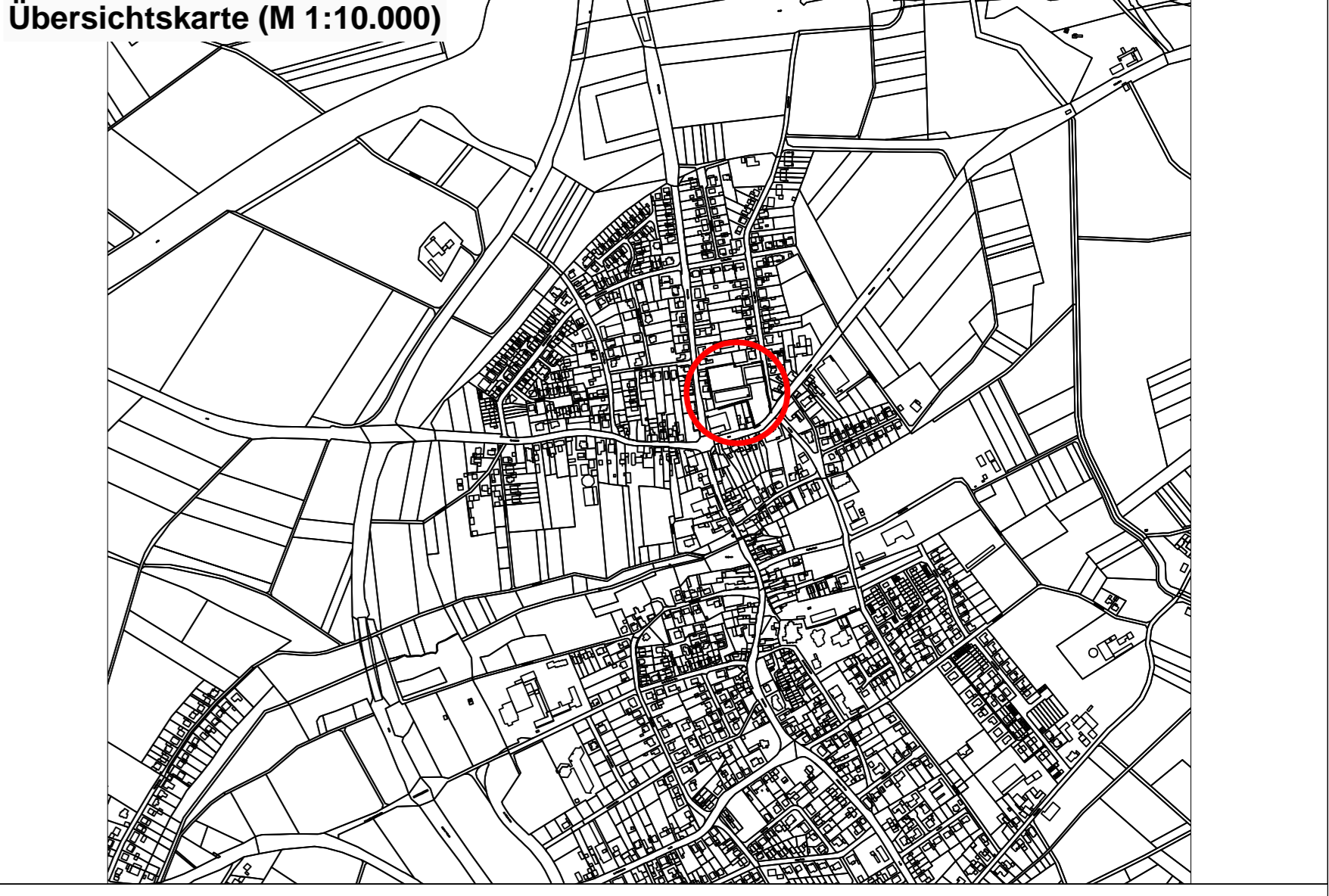
 - Deutzia x rosea – Deutzie
 - Ligustrum vulgare „Lodense“ – Liguster
 - Potentilla fruticosa „Manchu“ – Fingerstrauch
 - Rosa „Max Graf“ - Rose
 - Spirea jap. „Little Princess“ - Rosa Zwerg-Spiere
 - (oder vergleichbare Bodendecker)
 - Innerhalb der mit ② gekennzeichneten Flächen nördlich, westlich und südlich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind zur ökologischen Aufwertung und zur Eingrünung des Gebäudes auf den nicht überbauten Grundstücksflächen Einzelgehölze und Gehölzgruppen mit lebensraumtypischen Gehölzen der folgenden Pflanzenauswahlliste in einem Verbund von max. 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen (Str. 2xv. i.C. 100/150 cm). Dies gilt auch für ausreichend große Pflanzflächen an der Stellplatzanlage, wie bspw. an der nördlichen Grenze. Die Pflanzflächen sind dauerhaft gegenüber Befahren und Betreten zu schützen und zu pflegen. Die Anlage von Rettungswegen innerhalb der Pflanzflächen ist zulässig.

Pflanzenliste

 - Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 - Corylus avellana - Haselnuss
 - Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 - Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster
 - Rosa canina - Hundsrose
 - Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
 - (oder vergleichbare, heimische und standortgerechte Laubgehölze)
 - Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt 22 mittelkronige Laubbäume nach folgender Maßgabe anzupflanzen:
 - Auf der Stellplatzanlage (Kennzeichnung mit ③) 11 Stück „Acer campestre „Eisrijk“ – Feldahorn (Hochstamm 3xv. m. B. StU 16/18 cm) oder vergleichbare, heimische und standortgerechte Laubbäume. Je Baum ist eine offene Fläche bzw. eine mit Rasengittersteinen bedeckte Fläche in einer Größe von mindestens 12 qm zu schaffen; die Bäume sind durch Rammschutzbügel zu sichern.
 - Nördlich und südlich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Kennzeichnung mit ④) Je 5 Stück „Malus sylvestris“ – Wildapfel und Pyrus pyraeaster – Wildbirne (Hochstamm 3xv. m. B. StU 10 – 12 cm) oder vergleichbare, heimische und standortgerechte Wildobstbäume sowie 1 Stück „Malus sylvestris“ – Wildapfel am Fußweg an der nordöstlichen Grundstücksbegrenzung und 1 Stück Pyrus pyraeaster – Wildbirne an der südwestlichen Grundstücksbegrenzung.
 - Die oben beschriebenen Bepflanzungsmaßnahmen sind innerhalb der ersten Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Inbetriebnahme durchzuführen. Dazu gehörte eine fachgerechte Pflanzung der Gehölze, die dauerhaft zu erhalten und bei Verlusten gleichwertig zu ersetzen sind. Folgende Maßgaben sind zur nachhaltigen Sicherung des Gehölzbestandes zu beachten:
 - Eine regelmäßige Kontrolle der Pflanzungen. Dabei sind abgestorbene Pflanzen oder Pflanzenteile fachgerecht zu entfernen. Abgestorbene Pflanzen sind zu ersetzen.
 - Ziersträucher sind- falls erforderlich - mit einem Pflegeschnitt zu versehen.
 - Generell sind Schnittmaßnahmen aus Gründen des Artenschutzes zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.
 - Falls erforderlich ist an den Baumkronen insb. im Bereich der Stellplätze in den darauffolgenden Jahren ein Erziehungsschnitt vorzunehmen.
 Weitere Pflegemaßnahmen sind in der Folge nur dann durchzuführen, wenn es erforderlich werden sollte, unerwünschten Entwicklungen vorzubeugen.

- Einehrbarkeit von Vorschriften**
 Normen und sonstige technische Regelwerke, auf die in diesem Bebauungsplan Bezug genommen wird, können während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Gemeindeverwaltung Niederkrüchten, Rathaus Elmpt, Laurentiusstraße 19, 41372 Niederkrüchten, eingesehen werden.
- Kompensationsmaßnahmen**
 Das auf Grundlage der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zu diesem Bebauungsplan ermittelte Defizit von 3.285 ökologischen Wertepunkten ist über das Ökotoiko der Gemeinde Niederkrüchten, Ausgleichsflächen für die Bauleitplanung zu kompensieren.
 Als Standort für die Ausgleichsfläche ist der Bereich der Ersatzforstfläche Boscherhausen, Gemarkung Niederkrüchten, Flur 78, Flurstück 79 vorgesehen.
- Artenschutz**
 Vor Beginn jeder Bautätigkeit (vor der Baufeldräumung und vor dem Entfernen von Vegetationsstrukturen, z. B. Umbrechen der Grünlandflächen) ist zu prüfen, ob Lebensstätten, für die ein Risiko der Verletzung artenschutzrechtlicher Bestimmungen potenziell bestehen kann, von den Maßnahmen betroffen sind. Die Baufeldräumung bzw. die Beseitigung von Gehölzen hat aus Gründen des Artenschutzes außerhalb der Brutzeit, d. h. im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zu erfolgen. Davon kann in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde abgewichen werden.

Niederkrüchter Sortimentsliste Nahversorgungsrelevante Sortimente: <ul style="list-style-type: none"> - Nahrungs- und Genussmittel - Drogerie-/Kosmetikartikel, pharmazeutische Artikel Zentrenrelevante Sortimente: <ul style="list-style-type: none"> - Blumen/Zimmerpflanzen - Sanitätswaren, Orthopädie - Optik, Hörgeräteakustik - Papier/Bürobedarf/Schreibwaren - Bücher, Zeitschriften - Spielwaren - Bekleidung, Wäsche - Schuhe, Lederwaren - Sportbekleidung, -schuhe - Uhren, Schmuck - Spiel-, Bastelwaren - Sportartikel (ohne Teilsortiment Angelartikel, Campingartikel, Jagdartikel, Reitartikel) - Elektroküngeräte - Unterhaltungselektronik und Kommunikation - Computer und Zubehör, Büromaschinen - Foto - Glas, Porzellan, Keramik (GPK) - Haushaltswaren - Geschenkartikel 	Nicht zentrenrelevante Sortimente: <ul style="list-style-type: none"> - Freilandpflanzen, Sämereien/Düngemittel - Tiere/Zoologischer Bedarf/Ferrierter - Bürobedarf/Organisationsartikel (mit gewerblicher Ausrichtung) - Angelartikel, Campingartikel, Jagdartikel, Reitartikel (aus dem Sortiment Sportartikel) - Sportgroßgeräte - Fahrrad und Zubehör - Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“) - Leuchtendlampen - Haus- und Heimtextilien, Bettwaren - Kunst/Antiquitäten, Bilder/-rahmen - Möbel, Büromöbel, Küchen - Matratzen und Latennoße - Bau- und Heimwerkerbedarf - Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche - Gartenbedarf - Autozubehör - Motorradbedarf (ohne Motorradbekleidung)
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Gemeinde Niederkrüchten
Bebauungsplan Nie-127
 "Vollsortimenter Hochstraße"
ENTWURF

Planverfasser:
atelier stadt & haus
 Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
 Hallesstraße 30
 45141 Essen
 mail@ash-planung.de
 Telefon: 02 01 / 560 5139 0
 Telefax: 02 01 / 560 5139 5
 www.ash-planung.de

_ Ausfertigung
 Datum: 29.07.2019

Es wird bescheinigt, dass
 1. die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt und
 2. die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Öffentlich bestellter Vermessungsgenieur

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss stimmte am diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Niederkrüchten, den

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am Zeit vom bis einschließlich ausgelegen.

Niederkrüchten, den

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 7 GO am vom Rat der Gemeinde Niederkrüchten als Satzung beschlossen.

Niederkrüchten, den

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Niederkrüchten vom wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.
 In dieser Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4, 215 Abs. 1 BauGB und § 7 Abs. 6 GO hingewiesen.
 Dieser Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt.

Niederkrüchten, den

Bürgermeister