

# Gemeinde Niederkrüchten Bbauungsplan Nie-121 "Gewerbering/Sohlweg"



**Zeichen der Kartenunterlage**

	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
	Flurstückskennzeichnung
	Katastralgrenze
	Katastralgrenze für Grundstücke
	Hauptwohnungsbereich mit Hausnummer
	Nebenwohnungsbereich mit Hausnummer
	Grenz-Verkehrsfläche (Zweckverflechtung)

Es wird bescheinigt, dass  
1. Die Darstellung mit dem amtlichen Katastralnachweis (vom April 2015) übereinstimmt und  
2. Die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Viersen, den 31.05.2017  
gez. Scholl (Siegel)  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat diesem Bbauungsplan mit Begründung am 15.05.2017 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Niederkrüchten, den 27.06.2018  
gez. Wassong (Siegel)  
Der Bürgermeister

Dieser Bbauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung am 24.05.2017 in der Zeit vom 06.06.2017 bis einschließlich 07.07.2017 öffentlich ausliegen.

Niederkrüchten, den 27.06.2018  
gez. Wassong (Siegel)  
Der Bürgermeister

Dieser Bbauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung am 26.02.2018 in der Zeit vom 26.03.2018 bis einschließlich 27.04.2018 erneut öffentlich ausliegen.

Niederkrüchten, den 27.06.2018  
gez. Wassong (Siegel)  
Der Bürgermeister

Dieser Bbauungsplan mit Begründung hat gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO am 26.06.2018 vom Rat der Gemeinde Niederkrüchten als Satzung beschlossen worden.

Niederkrüchten, den 27.06.2018  
gez. Wassong (Siegel)  
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Niederkrüchten vom 26.06.2018 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.08.2018 ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4, § 215 Abs. 1 BauGB und § 7 Abs. 6 GO hingewiesen.

Dieser Bbauungsplan hat am 17.08.2018 Rechtskraft erlangt.

Niederkrüchten, den 21.08.2018  
gez. Wassong (Siegel)  
Der Bürgermeister

## Textliche Festsetzungen

- 1 Textliche Festsetzungen**
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung**  
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende der gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes nicht zulässig sind:
    - Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. der „Niederkrüchter Liste“
    - Büro- und dienstleistungsbetriebe
    - Anlagen für sportliche Zwecke
 Abweichend von dieser Festsetzung wird gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass Verkaufsstellen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn diese
    - einem produzierenden und/oder verarbeitenden Gewerbebetrieb oder einem Handwerksbetrieb räumlich und betrieblich zugeordnet sind und
    - deren Verkaufsstelle der Geschossfläche des zugehörigen Hauptbetriebs untergeordnet ist.
 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende der gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bbauungsplanes sind:
    - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebskräfte sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
    - Vergnügungstätten

**1.1.2 Zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung des vorbeugenden Immissionsschutzes**  
Im GE1 sind die in der Abstandsliste zum Abstandserrlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklasse I bis IV sowie Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten nicht zulässig. Die mit einem (\*) gekennzeichneten Betriebsarten der Abstandsklasse IV und V sind zulässig.  
Im GE2 sind die in der Abstandsliste zum Abstandserrlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklasse I bis IV sowie Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten nicht zulässig. Die mit einem (\*) gekennzeichneten Betriebsarten der Abstandsklasse III und IV sind zulässig.  
Im GE3 sind die in der Abstandsliste zum Abstandserrlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklasse I bis III sowie Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten nicht zulässig. Die mit einem (\*) gekennzeichneten Betriebsarten der Abstandsklasse II und III sind zulässig.

**1.1.3 Zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung des Umgangs mit Gefahrstoffen**  
Betriebe und Betriebsbereiche, die in den Anwendungsbereich der 12. BImSchV fallen, sind innerhalb des Gewerbegebietes gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**  
Innerhalb der Gewerbegebiete darf die Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 Bau-NVO die im Bbauungsplan eingetragene maximale Höhe von 81,00 m über Normalhöhen-Null (NHN) nicht überschreiten.  
Bei geneigten Dächern ist die Firsthöhe als Oberkante für die Einhaltung der maximalen Höhe baulicher Anlagen maßgebend. Bei Flachdächern ist die Hauptgesimshöhe für die Einhaltung der maximalen Höhe maßgebend.  
Für Einrichtungen und Anlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen, sowie für einzelne Bauteile und Anlagen, wenn Betriebsart und -ablauf es erfordern, können Bauhöhen bis maximal 86,00 m über NHN zugelassen werden.

**1.3 Garagen und Stellplätze**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge im Sinne des § 12 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind.

**1.4 Nebenanlagen**  
Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, davon ausgenommen sind Anlagen und Einrichtungen zur Grundstücksentwässerung, Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

**1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind vollflächig mit standortheimischen Gehölzen der folgenden Pflanzenauswahl zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu sichern. Pflanzensorten sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen. Die Pflanzen sind im Verbund in einem Abstand von maximal 1,50 m x 1,50 m zu setzen.

**Pflanzenauswahl**  
Baumarten, Hochstämme, Stammumfang (SU) in 1,00 m Höhe mind. 18 - 20 cm:  
Acer campestre Feldahorn  
Acer pseudoplatanus Bergahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Quercus robur Steileiche  
Sorbus aucuparia Eberesche  
Tilia cordata Winterlinde  
Ulmus laevis Feltulpenbaum  
Straucharten, mind. 2 x verpflanzt und 50/100 cm hoch:  
Cornus mas Koralleiche  
Cornus sanguinea Roter Hartrieel  
Corylus avellana Hasel  
Castanea monogyna Weißdorn  
Eucryphia europaea Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster  
Prunus spinosa Schlehe  
Rhamnus frangula Faulbaum  
Rosa canina Hundrose  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

**2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauNRO**  
Folgende Werbemittel sind im räumlichen Geltungsbereich des Bbauungsplans Nie-121 nicht zulässig:  
• Werbemittel und Werbemasten mit mehr als 10,0 m Höhe über dem höchsten Punkt der öffentlichen Straße, zu der diese ausgerichtet sind sowie  
• Werbung mit wechselnden oder bewegtem Licht.

**3 Kennzeichnungen**  
Eine Teilfläche des Plangebiets ist gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet. In diesem Bereich befinden sich humose Böden, die empfindlich gegen Bodendruck sind und im Allgemeinen kaum tragfähig. Die Bauvorschriften des Eurocodes 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalen Anhang, der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsbeurteilung im Erd- und Grundbau“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau: Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Landesbauordnung NRW sind zu beachten.

**4 Hinweise**  
**4.1 Einsehbarkeit von Vorschriften**  
Normen und sonstige technische Regelwerke, auf die in diesem Bbauungsplan Bezug genommen wird, können während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Gemeindeverwaltung Niederkrüchten, Rathaus Elmpf, Laurentiusstr. 19, 41372 Niederkrüchten, eingesehen werden.

**4.2 Kompensationsmaßnahmen**  
Das auf Grundlage der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zu diesem Bbauungsplan ermittelte Defizit von 4.302 ökologischen Wertepunkten ist über das Ökokoonto der Gemeinde Niederkrüchten, Ausgleichsflächen für die Bauleitplanung - Ersatzforstflächen Boscherhausen, Gemarkung Niederkrüchten, Flur 78, Flurstück 78, zu kompensieren.

**4.3 Abstandsliste**  
Die Abstandsliste zum Abstandserrlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 ist der Begründung zum Bbauungsplan als Anlage beigefügt.

**5 Anhang „Niederkrüchter Liste“**  
Nahversorgungsrelevante Sortimente:  
• Nahrung- und Genussmittel  
• Drogerie-/Kosmetikartikel, pharmazeutische Artikel

Zentrenrelevante Sortimente:  
• Blumen/Zimmerpflanzen  
• Sanitätswaren, Orthopädie  
• Optik, Hörgeräteakustik  
• Papierbedarf/Schreibwaren  
• Bücher, Zeitschriften  
• Spielwaren  
• Bekleidung, Wäsche  
• Schuhe, Lederwaren  
• Sportbekleidung, -schuhe  
• Uhren, Schmuck  
• Spiel-, Bastelwaren  
• Sportartikel (ohne Teilsortiment Angelartikel, Campingartikel, Jagdartikel, Reitarartikel)  
• Elektrokleingeräte  
• Unterhaltungselektronik und Kommunikation  
• Computer und Zubehör, Büromaschinen  
• Foto  
• Glas, Porzellan, Keramik (GPK)  
• Haushaltswaren  
• Geschenkartikel

Nicht zentrenrelevante Sortimente:  
• Freilandpflanzen, Sämlingen/Düngemittel  
• Tierärztliche Bedarf/Tierfutter  
• Bürodienstleistungen (mit gewerblicher Ausrichtung)  
• Angelartikel, Campingartikel, Jagdartikel, Reitarartikel (aus dem Sortiment Sportartikel)  
• Sportgroßgeräte  
• Fahrräder und Zubehör  
• Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“)  
• Leuchten/Lampen  
• Haus- und Heimtextilien, Bettwaren  
• Kunst/Anquitäten, Bilder/rahmen  
• Möbel, Büromöbel, Küchen  
• Matten und Lattenroste  
• Bau- und Heimwerkbedarf  
• Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche  
• Gartenbedarf  
• Autzubehör  
• Motorbedarf (ohne Motorradbekleidung)

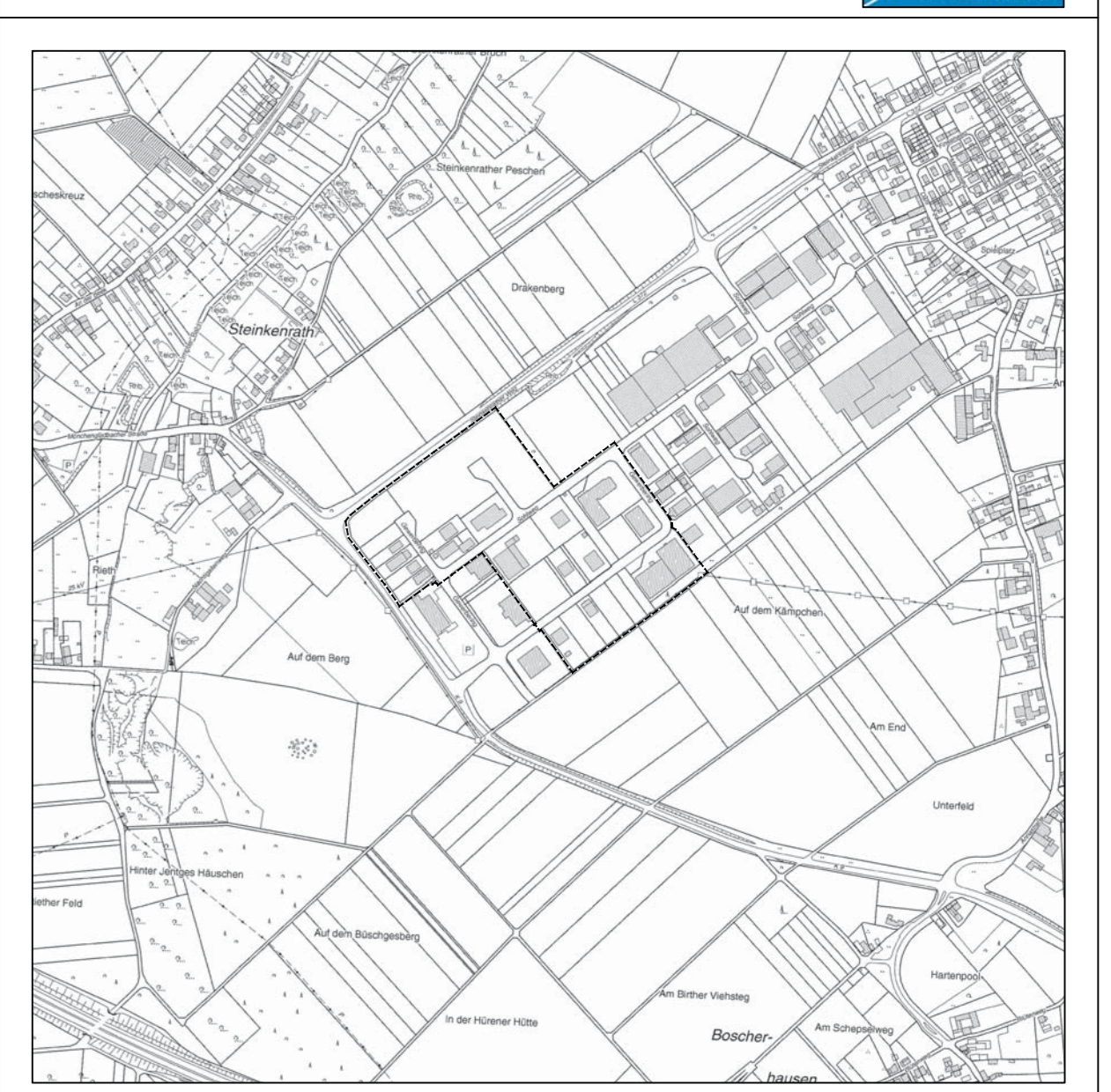
## Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)  
**GE** Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
**0,8** Grundflächenzahl (GRZ)  
**1,6** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß  
OK max. = 81,00 m ü. NHN  
Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Meter über Normalhöhen-Null
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)  
Elektrizität
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen  
zur Bestimmung der Maßnahmen siehe textliche Festsetzungen zum Bbauungsplan
- Sonstige Pflanzzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bbauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Kennzeichnung**  
Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

## Rechtsgrundlagen

- In der jeweils aktuellen Fassung:
- Baugesetzbuch (BauGB)**  
i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)**  
i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanVO 1990)**  
S. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenbaus in der Stadt v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW)**  
i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch § 90 Abs. 1 S. 2 der Landesbauordnung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)**  
i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666 - SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW S. 90)
- Landeswassergesetz (LWG NW)**  
i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.07.2016 (GV. NRW S. 559)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NW)**  
i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW S. 934)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

## Gemeinde Niederkrüchten



## Bbauungsplan Nie-121 "Gewerbering/Sohlweg" Satzung - M 1:1.000

..... Ausfertigung

Planverfasser: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH  
Köln, den 11.07.2018  
gez. Dominik Geyer

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH  
Neuwerk 45, 50667 Köln  
Fax 0221 9407210, Fax 0221 9407218  
info@stadteplanung-dr-jansen.de  
www.stadteplanung-dr-jansen.de