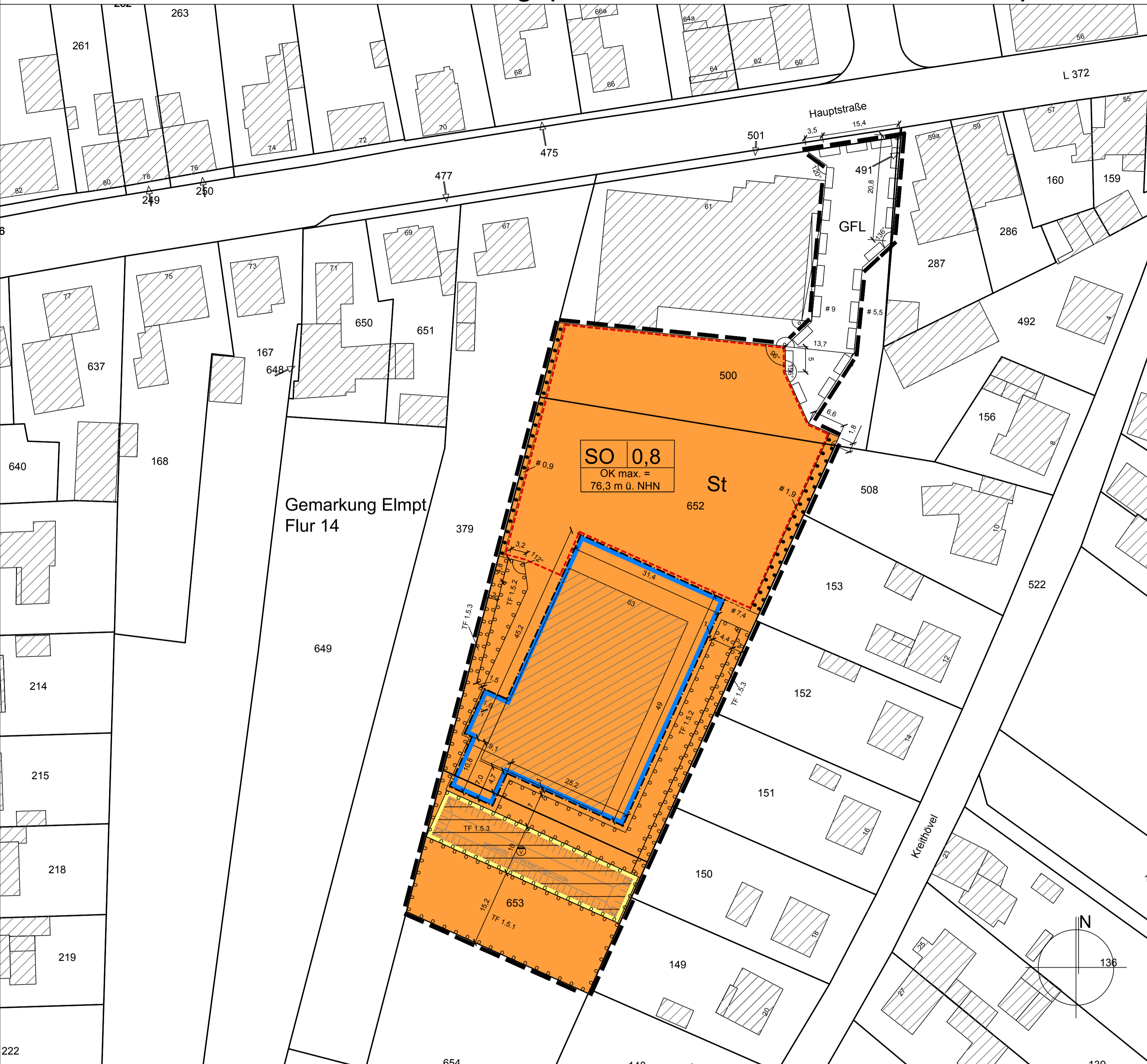


Gemeinde Niederkrüchten Bebauungsplan Elm - 120 „Einzelhandel Hauptstraße“



Es wird bescheinigt, dass 1. Die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (.....) übereinstimmt und 2. Die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Essen, den 02.03.2018 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat diesem Bebauungsplanentwurf mit Begründung am 04.03.2015 zugestimmt und die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 04.03.2015 beschlossen. Niederkrüchten, den 27.06.2018 Der Bürgermeister	Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB diesem Bebauungsplan einschließlich Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Niederkrüchten, den 27.06.2018 Der Bürgermeister	Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.03.2018 in der Zeit vom 26.03.2018 bis einschließlich 27.04.2018 öffentlich ausgelegt. Niederkrüchten, den 27.06.2018 Der Bürgermeister	Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 7 GO am 26.06.2018 vom Rat der Gemeinde Niederkrüchten als Satzung beschlossen. Niederkrüchten, den 27.06.2018 Der Bürgermeister	Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Niederkrüchten vom 26.06.2018 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. In dieser Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4, 215 Abs. 1 BauGB und § 7 Abs. 6 GO hingewiesen. Dieser Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt. Niederkrüchten, den Der Bürgermeister
---	--	---	---	---	---

Textliche Festsetzungen

- 1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
- Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel, Lebensmitteldiscountcenter“**
- 1.1.1 Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, Lebensmitteldiscountcenter“ festgesetzt.
Das Sondergebiet dient ausschließlich der Unterbringung eines Lebensmitteldiscounters mit Backshop mit einer zulässigen Verkaufsfläche (Vkf) von maximal 1.070 qm. Die Nutzungen im Sondergebiet dürfen das Wohner nicht wesentlich stören.
- 1.1.2 Als Hauptsortimente sind ausschließlich die nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der Niederkrüchterer Liste zulässig.
Auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche ist der Verkauf zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente gemäß der Niederkrüchterer Liste als Randsortimente sowie als Aktionswaren zulässig.
Die Niederkrüchterer Liste ist auf der Planurkunde im Anhang zu den textlichen Festsetzungen abgebildet.
- 1.2 Baugrenzen**
- Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachüberstände, Be- und Entlüftungsanlagen), dürfen die Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO i. V. m. § 31 BauGB ausnahmsweise um maximal 1,0 Meter überschreiten.
- 1.3 Stellplätze**
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird festgesetzt, dass Stellplätze für Kraftfahrzeuge, mit Ausnahme von Stellflächen für Lieferfahrzeuge, nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze „St“ zulässig sind.
- 1.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Die mit „GFL“ festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger im Sondergebiet sowie zugunsten der Versorgungsunternehmen und der Gemeinde Niederkrüchten zu belasten.
- 1.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Bst. a) BauGB)
- 1.5.1 Die vor Planaufstellung im Bereich der geplanten Versickerungsmulde befindlichen zwölf jungen Einzelbäume, die zur vorhabenbedingten Kompensation bei der Errichtung des Netto-Marktes gepflanzt wurden, sind im Zeitraum vom 01.10.-29.02. in die festgesetzte Fläche fachgerecht umzupflanzen, dort nach Umpflanzung dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Eventuelle Gehölzausfälle sind in gleicher Qualität zu ersetzen. Die festgesetzte Fläche ist ansonsten mit einer standortgerechten Rasen- und Kräuteransaat anzulegen und als extensive Rasenflächen zu erhalten.
- 1.5.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Baum-/ Strauchhecken aus Strauchgehölzen der nachfolgenden Pflanzliste anzulegen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Je 1 m² der festgesetzten Flächen ist mindestens ein Strauch zu pflanzen. Je angefangene 5 m Länge der Fläche ist ein Baum zu pflanzen.

Gattung	Art	Deutscher Name	Qualität
Bäume:			
Acer	campestre	Feldahorn	3 mal verpflanzt mit Ballen, 200- 250 cm
Carpinus	Betulus	Hainbuche	
Prunus	Padus	Traubenkirsche	
Sorbus	Aucuparia	Eberesche	
Sträucher:			
Corylus	Avellana	Haselnuss	Sträucher, ohne Ballen (o. B.), 100-150 cm
Crataegus	Laevigata	Zweiggriffiger Weißdorn	Sträucher, o. B., 100-150 cm
Crataegus	Monogyna	Eingriffiger Weißdorn	Sträucher, o. B., 100-150 cm
Euonymus	Europaea	Pfaffenhütchen	Sträucher, o. B., 100-150 cm
Ilex	Aquifolium	Stechpalme	Sträucher 2 mal verpflanzt, mit Ballen, 60-80 cm
Prunus	Spinosa	Schlehe	Sträucher, o.B., 60-100 cm
Rosa	Canina	Hunds-Rose	Sträucher, o. B., 100-150 cm
Sambucus	Nigra	Schwarzer Holunder	Sträucher, o. B., 100-150 cm
Viburnum	Lantana	Wolliger Schneeball	Sträucher, o. B., 100-150 cm
Viburnum	Opulus	Gewöhnlicher Schneeball	Sträucher, o. B., 100-150 cm

- 1.5.3 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen sind mit einer standortgerechten Rasen-/ Kräutermischung anzulegen und als extensive Rasenflächen zu erhalten. Hiervon sind hydrodynamisch besonders belastete Flächen des Regenwasserversickerungsbeckens, zum Beispiel die Einleitstelle ausgenommen.

- Anhang**
- Niederkrüchterer Liste**
- Nahversorgungsrelevante Sortimente:**
- Nahrungs- und Genussmittel
 - Drogerie-/Kosmetikartikel, pharmazeutische Artikel
- Zentrenrelevante Sortimente:**
- 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)
 - Elektrokleingeräte
 - Unterhaltungselektronik und Kommunikation
 - Computer und Zubehör, Büromaschinen
 - Foto
 - Glas, Porzellan, Keramik (GPK)
 - Haushaltswaren
 - Geschenkartikel
- Nicht zentrenrelevante Sortimente:**
- Freilandpflanzen, Sämereien/Düngemittel
 - Tiere/zoologischer Bedarf/Tierfutter
 - Bürobedarf/Organisationsartikel (mit gewerblicher Ausrichtung)
 - Angelartikel, Campingartikel, Jagdartikel, Reitartikel (aus dem Sortiment Sportartikel)
 - Sportgroßgeräte
 - Fahrräder und Zubehör
 - Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“)
 - Leuchten/Lampen
 - Kunst- und Heimtextilien, Bettwaren
 - Kunst-/Antiquitäten, Bilder/-rahmen
 - Möbel, Büromöbel, Küchen
 - Matratzen und Lattenroste
 - Bau- und Heimwerkerbedarf
 - Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche
 - Gartenbedarf
 - Autozubehör
 - Motorradbedarf (ohne Motorradbekleidung)

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 11 BauNVO)
- SO** Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: „großflächiger Einzelhandel, Lebensmitteldiscountcenter“
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,8** Grundflächenzahl (GRZ)
OK max. = 76,3 m ü. NHN
Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Meter über Normalhöhen Null
- Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- GFL** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- TF 1.5.1** Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gem. textl. Festsetzung Nr. 1.5.1 oder 1.5.3 nach Planeintrag
- TF 1.5.2** Flächen zur Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- TF 1.5.3** Flächen zur Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, bei schmalen Flächen
- Sonstige Planzeichen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- ☉** Flächen für die Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

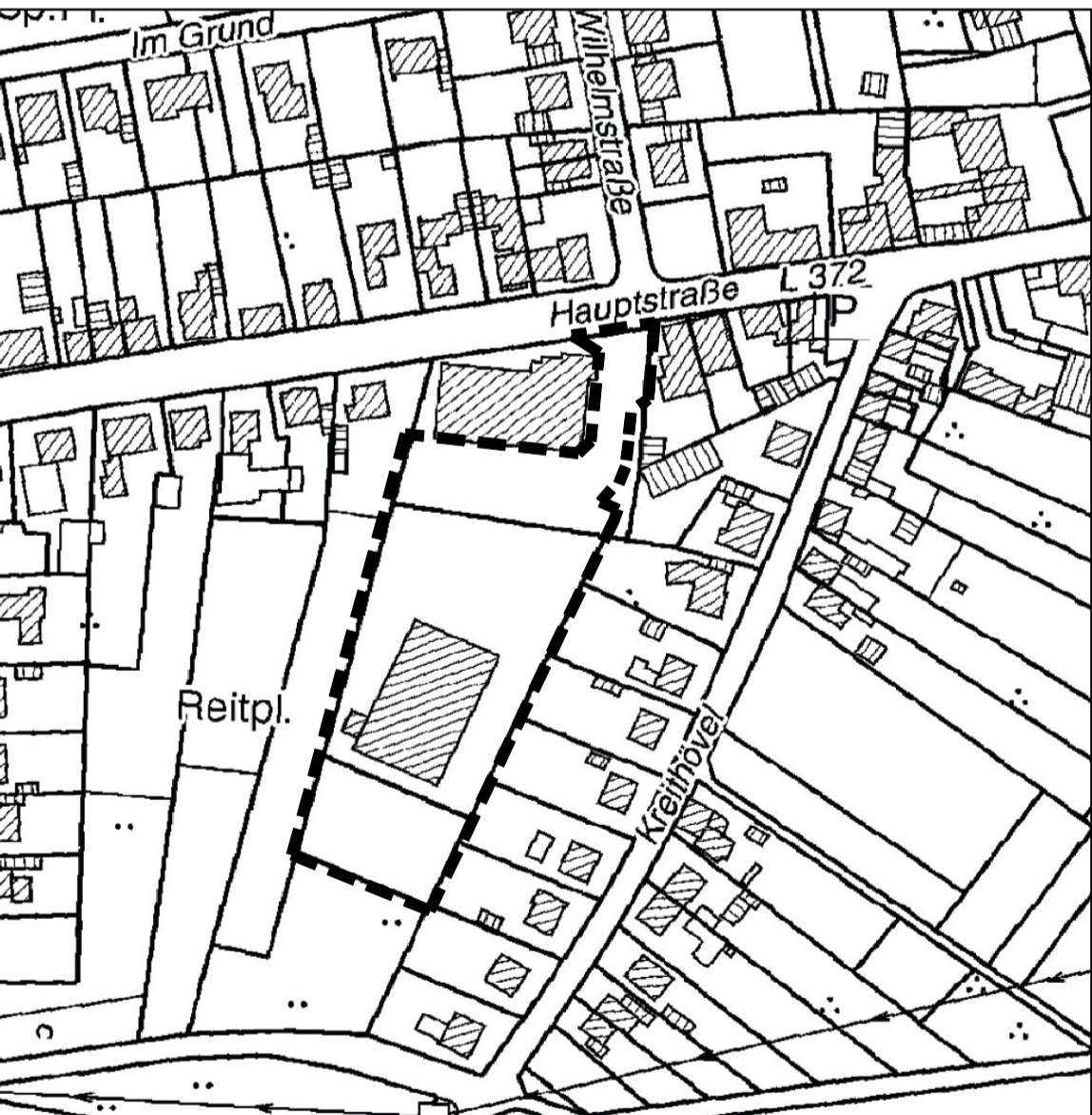
Zeichen der Kartengrundlage

- Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze/-nummer
 - Gebäude
- Weitere Signaturen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NRW).
- Die Höhen der Kartengrundlage beziehen sich auf NHN.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO 1990)**
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts 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 NW)**
i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966)
- Die angegebenen Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Satzungsbeschluss maßgebenden Fassung.**

Gemeinde Niederkrüchten



Übersicht Maßstab 1:2.500

Bebauungsplan Elm-120
„Einzelhandel Hauptstraße“
M 1:500

Köln, den 11.05.2018

H+B Stadtplanung
Bele und Haase PartG mbB, Stadtplaner
Kunibertskloster 7-9
50668 Köln
Tel. 0221 952 686 33 · Fax 0221 899 941 32
post@hb-stadtplanung.de

Planverfasser