



Katasterkoordinaten (ETRS89/UTM32N)		
Punktnummer	Rechtswert	Höchstwert
1	32.301.604.100	5.677.776.911
2	32.301.525.227	5.677.722.344
3	32.301.527.227	5.677.719.530
4	32.301.529.733	5.677.715.579
5	32.301.532.822	5.677.711.031
6	32.301.537.619	5.677.703.851
7	32.301.546.086	5.677.692.489
8	32.301.566.905	5.677.666.053
9	32.301.570.836	5.677.661.181
10	32.301.577.409	5.677.653.034
11	32.301.582.259	5.677.647.050
12	32.301.659.416	5.677.696.080

I Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Das sonstige Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter“ dient der Unterbringung eines Lebensmittelvollsortimenters als Hauptbetrieb einschließlich ergänzender Nutzungen mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.800 m² (VKmax). Als den Hauptbetrieb ergänzende Nutzungen sind bis zu einer Verkaufsfläche von max. 200 m² von 1.800 m² (VKmax) folgende Nutzungen zulässig: Backshop, Kiosk, Blumenshop, Lotto/Toto, Post und Schuster. Als Hauptsortimente des Lebensmittelvollsortimenters sind ausschließlich die folgenden Sortimente gemäß der Niederkrüchener 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 Niederkrüchener Sortimentsliste ist auf der Planurkunde abgebildet.
 - Auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters ist der Verkauf sonstiger (zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter) Sortimente als Randsortimente sowie als Aktionswaren 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. 2.2 und dem obersten Dachabschluss.
 - Unterer Bezugspunkt ist jeweils die gemittelte Höhe der vorhandenen Overhelfelder Straße an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie.
 - 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 erfordert.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Eine Anlieferzone des Lebensmittelvollsortimenters ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit dem Index [1] vorzusehen.
- Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**
 - Stellplätze dürfen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze errichtet werden.
 - Innerhalb der Fläche für Stellplätze ist auch die Errichtung von Versickerungsrigolen unterhalb der Stellplatzanlage zulässig.
- Anschluss sonstiger Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Außerhalb der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Bereiche für Ein- und Ausfahrten sind weitere Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.
- Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
 - Das im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zu versickern.
- Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Die im Bebauungsplan mit dem Index [A] und [B] festgesetzten Schallschutzwände sind in schallschützender Weise (Schalldämmmaß > 24 dB(A)) zu errichten. Die Schallschutzwand mit dem Index [A] muss eine Höhe von mind. 68,5 m ü. NNH, entsprechend 2 m über dem Niveau der Stellplatzanlage aufweisen, die Schallschutzwand mit dem Index [B] muss eine Höhe von mind. 70,0 m ü. NNH, entsprechend 3,5 m über dem Niveau der Stellplatzanlage aufweisen.
 - Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis geführt wird, dass geringere Schallschutzmaßnahmen ausreichen, um den Schutz benachbarter Nutzungen vor Gewerbelärm sicherzustellen.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)**
 - Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Index [M 1] ist entlang der Grundstücksgrenzen im Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze eine Schnitthecke anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pro 1,00 lfd. M. sind mindestens vier Pflanzen zu setzen. Auf der Fläche zwischen Schnitthecke und Baugrenze sind bodendeckende Kleingehölze anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pro Quadratmeter sind vier bis sechs Pflanzen zu setzen. Die Pflanzflächen sind dauerhaft gegenüber Befahren und Betreten zu schützen und zu pflegen. Die Anlage von Rettungswegen innerhalb der Pflanzflächen ist zulässig.

- Pflanzenliste**
Schnitthecken (Qualität: Str., 2 x v., i. C., 60/100 o. 100/150):
- Carpinus betulus – Hainbuche
 - Crataegus monogyna – Weißdorn
 - Fagus sylvatica – Rotbuche
 - Ligustrum vulgare – Liguster
- Bodendeckende Kleingehölze (Qualität: Str., v., i. C., 30/40):
- Spiraea jap. "Little Princess" – Rosa Zwerg-Spiräe
 - Ligustrum vulgare "Lodense" – Liguster
 - Ligustrum obtusifolium regelianum – Liguster
 - Rosa Land Brandenburg – Rose
 - Lonicera nitida "Maigrün" – Heckenmyrte
 - Potentilla fruticosa mandshurica – Fingerstrauch
- Bodendeckende Kleingehölze gemäß Festsetzung 8.1**
- Sträucher/Gehölze i. C., 31, 60-100):
- Cornus sanguinea – Roter Hartnigel
 - Corylus avellana – Haselnuss
 - Eucorynus europaeus – Pfaffenhütchen
 - Ligustrum vulgare – Gewöhnlicher Liguster
 - Rosa canina – Hundrose
 - Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
- Einzelbäume gemäß Festsetzung 8.3

- 8.3 Innerhalb der Fläche für Stellplätze sind mindestens 5 St. bodenständige Kleinbäume mit einem Abstand von mindestens 3,0 m zu angrenzenden Verkehrsflächen sowie im Abstand von mindestens 10,0 m in der Reihe oder als Gruppen anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je Einzelbaum ist hierbei eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10,0 m² vorzusehen. Die Pflanzflächen sind in homogener Mischung der Körnung 0–32 mm auf Löss-Lava-/Bims-Basis entsprechend der Empfehlungen der FLI für Baumpflanzungen – Teil 2 herzustellen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen und mit bodendeckenden Kleingehölzen zu bepflanzen. Pro Quadratmeter sind vier bis sechs Pflanzen zu setzen.
- Pflanzenliste**
Einzelbäume II. Ordnung (Qualität: H., 3 x v., m. B., SIU 16/18 o. 18/20):
- Acer campestre "Elsätk" – Feldahorn
 - Crataegus laevigata "Paul Scarlet" – Rottorn
 - Sorbus aucuparia – Vogelbeere
 - Sorbus intermedia – Mehlbeere
 - Tilia cordata "Rancho" – Winterlinde (kleinkronig)
- Bodendeckende Kleingehölze gemäß Festsetzung 8.1

- 8.4 Sämtliche festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Inbetriebnahme fertig zu stellen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mindestens gleichwertig zu ersetzen. Dabei sind folgende Maßgaben zu beachten:
- Die Pflanzungen sind regelmäßig zu kontrollieren, dabei sind abgestorbene Pflanzen oder Pflanzenteile zu entfernen und ggf. zu ersetzen
 - Sträucher und Heister sind mit einem Pflegeschnitt zu versehen.
 - Schnittmaßnahmen sind zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen
 - Baumkronen sind in den darauffolgenden Jahren mit einem Erziehungsschnitt zu versehen
 - Hecken sind zweimal jährlich zu schneiden
 - Die weitere Pflege ist den Erfordernissen anzupassen

II Hinweise

- Außerkräften von Vorschriften**
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Elm-83 „Overhelfelder Straße/Heineland“. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Elm-124 „Vollsortimenter Overhelfelder Straße“ verliert dieser seine Rechtskraft. Die bisherigen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen vollständig ersetzt.
- Erdbebenen**
Gemäß der Karte der Erdbebenen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) ist das Plangebiet der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse 5 zuzuordnen.
- Kampfmittelgefährdung**
Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., ist das „Merkbblatt für Baugrundergriffe“ auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.
- Einsparbarkeit 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 Elnp, Laurentiusstraße 19, 41372 Niederkrüchten, eingesehen werden.
- Kompensationsmaßnahmen**
Das auf Grundlage der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zu diesem Bebauungsplan ermittelte Defizit von 6.653 ökologischen Wertepunkten ist über das Okotondo der Gemeinde Niederkrüchten, Ausgleichsflächen für die Bauleitplanung – Ersatzforstflächen Boscherhausen, Gemarkung Niederkrüchten, Flur 78, Flurstück 79, zu kompensieren.
- Artenschutz**
Vor Beginn jeder Bautätigkeit (vor der Baufeldräumung und vor dem Entfernen von Vegetationsstrukturen, z. B. Umbrechen der Ackerflächen) ist zu prüfen, ob Lebensstätten, für die ein Risiko der Verletzung artenschutzrechtlicher Bestimmungen besteht, von den Maßnahmen betroffen sind. Ackerbruch beziehungsweise Baufeldräumung sind aus Gründen des Artenschutzes außerhalb der Brutzeit, d. h. im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres durchzuführen. Davon kann in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde abgewichen werden.
- Niederschlagswasserversickerung**
Für Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung beziehungsweise -rückhaltung im Änderungsbereich sind bei der Unteren Wasserbehörde – Kreis Viersen, Amt für Technischen Umweltschutz und Kreisstraßen, Rathausmarkt 3, 41747 Viersen – die erforderlichen Anträge zu stellen und gutachterlich der Nachweis zu führen, dass eine Beeinträchtigung der Allgemeinheit durch vorgesehene Versickerungsanlagen ausgeschlossen werden kann. Notwendige Genehmigungen sind rechtzeitig vor Baubeginn durch den Bauherren einzuholen.

Niederkrüchener Sortimentsliste	
Naturversorgungsrelevante Sortimente:	Nicht zentrenrelevante Sortimente:
<ul style="list-style-type: none"> Freilandpflanzen, Sämlinge/Düngemittel Drogerie-/Kosmetikartikel, pharmazeutische Artikel 	<ul style="list-style-type: none"> Tiere/Zoologischer Bedarf/Tierfutter Bürobedarf/Organisationsartikel (mit gewerblicher Ausrichtung) Angelartikel, Campingartikel, Jagdartikel, Reitarartikel (aus dem Sortiment Sportartikel) Sportgeräte Fahrräder und Zubehör Elektrogeräte („Weiße Ware“) Leuchten/Lampen Haus- und Heimtextilien, Bettwaren Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche Gartenbedarf Autobezug Motorradbedarf (ohne Motorradbekleidung)
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, Reitarartikel) Elektrogeräte Unterhaltungselektronik und Kommunikation Computer und Zubehör, Büromaschinen Foto Glas, Porzellan, Keramik (GPK) Haushaltwaren Geschenkartikel 	

- Rechtsgrundlagen in der jeweils geltenden Fassung**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 – PlanZ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW., S. 666)

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet – Lebensmittelvollsortimenter (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

VKmax Verkaufsfläche in Quadratmetern als Höchstmaß

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

0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß

GHmax Gebäudehöhe in Metern über Bezugspunkt als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 2.2)

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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrtbereich

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

z. B. [M 1] Nummerierung der Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen 6.1 und 6.2)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

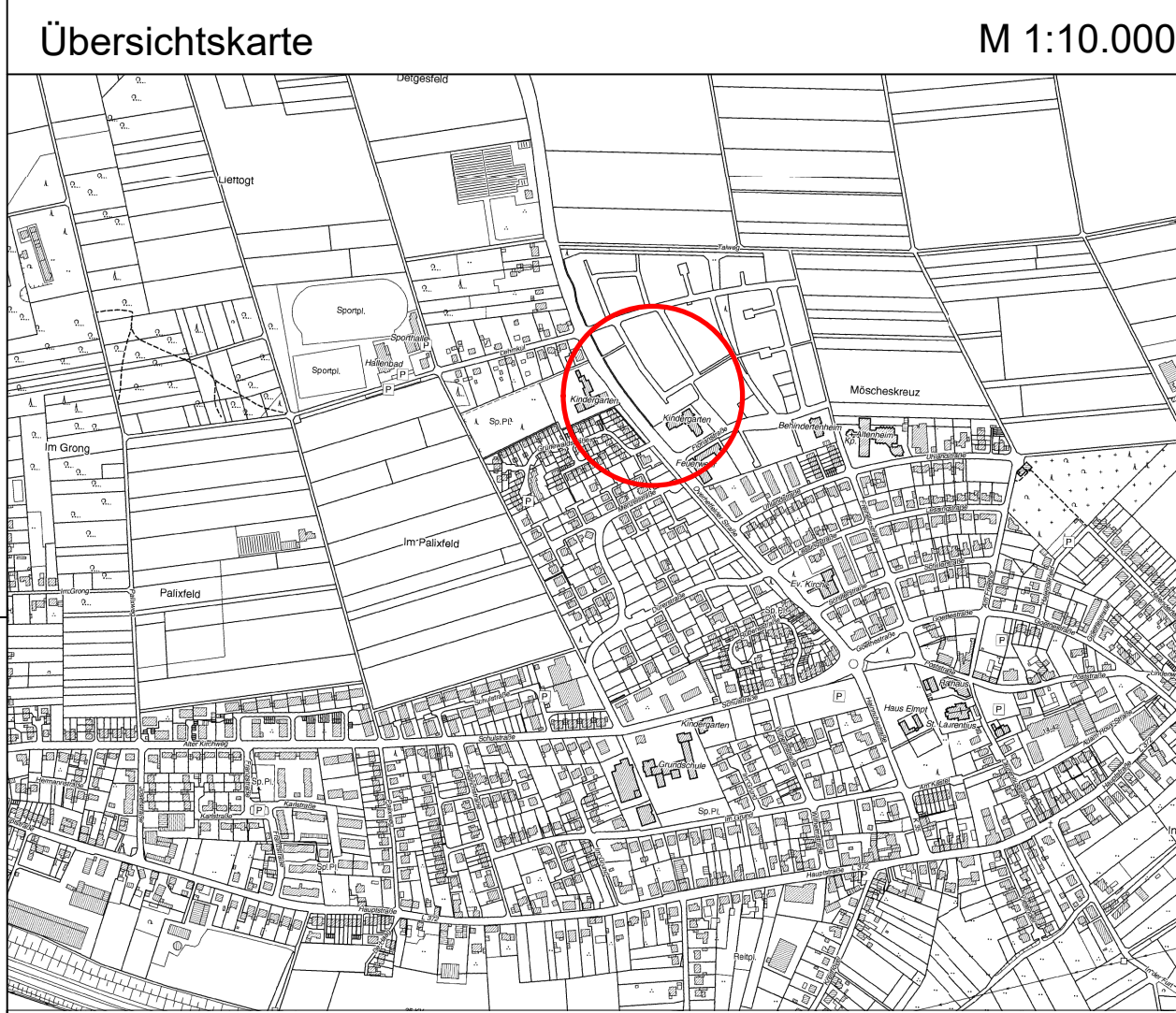
St Stellplätze

Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Lärmschutzwand
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher überbaubarer Grundstücksflächen und Pflanzflächen

Sonstige Signaturen
z. B. Koordinatenpunkt



Gemeinde Niederkrüchten

Bebauungsplan Elm-124
„Vollsortimenter Overhelfelder Straße“

M 1:500

Es wird bescheinigt, dass
1. die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (02/2017) übereinstimmt und
2. die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Viersen, den 20.06.2018
gez. Scholl
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss stimmte am 21.06.2018 diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Niederkrüchten, den 12.10.2018
gez. Wassong
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.06.2018 in der Zeit vom 09.07.2018 bis einschließlich 17.08.2018 öffentlich ausgelegt.

Niederkrüchten, den 12.10.2018
gez. Wassong
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 7 GO am 11.10.2018 vom Rat der Gemeinde Niederkrüchten als Satzung beschlossen.

Niederkrüchten, den 12.10.2018
gez. Wassong
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Niederkrüchten vom 11.10.2018 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.05.2019 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 29.05.2019 Rechtskraft erlangt.

Niederkrüchten, den 31.05.2019
gez. Wassong
Bürgermeister

Planverfasser:
 rheinuhr.stadtplaner
berning schmidt dipl.-ingenieure

Unterschrift: _____

_Ausfertigung
Datum: 24.09.2018