

# GEMEINDE HÜRTGENWALD

## BEBAUUNGSPLAN NR. F4

### "Nahversorgungszentrum Kleinhau"

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

#### Planungsrechtliche Festsetzungen

- Sondergebiet – SO „Nahversorgungszentrum“**  
Als allgemeine Zweckbestimmung für das Sondergebiet - SO wird ein „Nahversorgungszentrum“ festgesetzt.

In dem gemäß § 11 BauNVO festgesetzten Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einzelhandel
- Dienstleistungen
- Gastronomie
- Stellplätze

Gebäude und Räume für freie Berufe

Es wird festgesetzt, dass für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, Räume und Gebäude zulässig sind.

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen**  
Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten privaten Grünfläche 4 Bäume (Heister, 2 x verpflanzt mit Ballen, 200-250) zu pflanzen und zu erhalten sind. Folgende Baumarten sind zulässig:

- Salweide (*Salix caprea*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)

- Hinweise:**

**Bodendenkmal**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr.45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90390, Fax: 02425/9039-199 unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische Bodendenkmäler) handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**Einzelhandel**

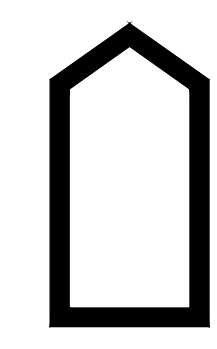
Der Bebauungsplan F 4 „Nahversorgungszentrum Kleinhau“ liegt innerhalb des „Zentralen Versorgungsbereichs Kleinhau“ gemäß „Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Hürtgenwald“ (BBE, 2009, Seite 51). Steuerungen im Bebauungsplan zum großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandel sind daher nicht erforderlich. Die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplans NRW (LEP) „Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ werden berücksichtigt bzw. beachtet.

**Umweltbericht**

Eine Umweltprüfung wurde gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt; auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes wurde verzichtet.



M. 1:500



PLANUNTERLAGE	VERFAHREN	RECHTSGRUNDLAGEN	ERLÄUTERUNGEN	ÜBERSICHT	
<p>Die vorliegende Planunterlage ist z.F. eine Abzeichnung -Vergrößerung der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre .....im Maßstab ..... durch .....</p> <p>Uraufnahme - vereinfachte - Teil - Neuvermessung Die Planunterlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen. (z.B. Gebäude)</p> <p>Die vorliegende Planungsunterlagen wurde z.T neu kartiert nach einwandfreien Fortführungsvermessungen (Nr. 55 FA II) - nach einer Teilneuvermessung - und unter Verwendung von Fortführungsvermessungen (vereinfachte Neuvermessung) nach einer Neuvermessung gemäß Ergänzungsbestimmung und Vermessungspunktanweisung. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.</p> <p>Kreuzau, den.....</p> <p>Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.</p> <p>Kreuzau, den.....</p> <p>gez.</p> <p>Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</p> <p>Kreuzau, den.....</p> <p>gez.</p> <p>Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Dieser Plan ist Urkundsplan.</p> <p>.....den.....</p>	<p>Der Rat hat am .....die Aufstellung/Änderung/ Ergänzung des Planes gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen.</p> <p>Hürtgenwald, den.....</p> <p>Der Bürgermeister (Buch)</p> <p>Die öffentliche Unterrichtung gemäß §3 (1) des Baugesetzbuches hat am ..... stattgefunden.</p> <p>Hürtgenwald, den .....</p> <p>Der Bürgermeister (Buch)</p> <p>Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches auf Grund des Ratsbeschlusses vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt worden. Die Offenlegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... von der Auslegung benachrichtigt</p> <p>Hürtgenwald, den.....</p> <p>Der Bürgermeister (Buch)</p> <p>Änderungen bzw. Ergänzungen erfolgen auf Grund stattdgebeener Anregungen gemäß § 3(2) in Verbindung mit § 3 (3) des Baugesetzbuches durch Beschlußfassung des Rates vom.....</p> <p>Hürtgenwald, den.....</p> <p>Der Bürgermeister (Buch)</p>	<p>Eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 13 in Verbindung mit § 3 (3) des Baugesetzbuches zu den Änderungen und Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom.....bis.....</p> <p>Hürtgenwald, den .....</p> <p>Der Bürgermeister (Buch)</p> <p>Eine erneute Offenlage gemäß § 4a des Baugesetzbuches zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom .....bis .....</p> <p>Hürtgenwald, den.....</p> <p>Der Bürgermeister (Buch)</p> <p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat in seiner Sitzung am ..... beschlossen worden.</p> <p>Hürtgenwald, den .....</p> <p>Der Bürgermeister (Buch)</p> <p>Der Beschluß des Bebauungsplanes, sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme wurden gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches am ..... öffentlich bekannt gemacht. Damit ist dieser Bebauungsplan am .....rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Hürtgenwald, den.....</p> <p>Der Bürgermeister (Buch)</p>	<p>Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 BGBl. I S. 2414</p> <p>Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl. I S.1763) geändert durch Änderungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133)</p> <p>Bauordnung NW (BauO NRW), in der Fassung der der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256)</p> <p>Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)</p> <p>Entwurf und Bearbeitung Köln, den 10.09.2013</p> <p><b>Stadtplanung Zimmermann GmbH</b> Linzer Straße 31 · 50939 Köln Tel.: 0221/411011-0 · Fax: 411011-22</p>	<p>1 überbaubare Fläche 2 nicht überbaubare Fläche</p> <p><b>SO SO</b> Sondergebiet Zweckbestimmung: Nahversorgungszentrum</p> <p>0,6 Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p>SD Satteldach</p> <p>FH: max. ü. NHN maximale Firsthöhe über Normalhöhennull</p> <p>GH: 3,35 m ü. OK Gelände Gebäudehöhe über Oberkante Gelände</p> <p><b>P</b> Baugrenze private Grünfläche</p> <p>----- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</p> <p>----- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern</p> <p>----- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt sowie Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</p> <p>----- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs</p>	<p>M 1: 2.500</p>