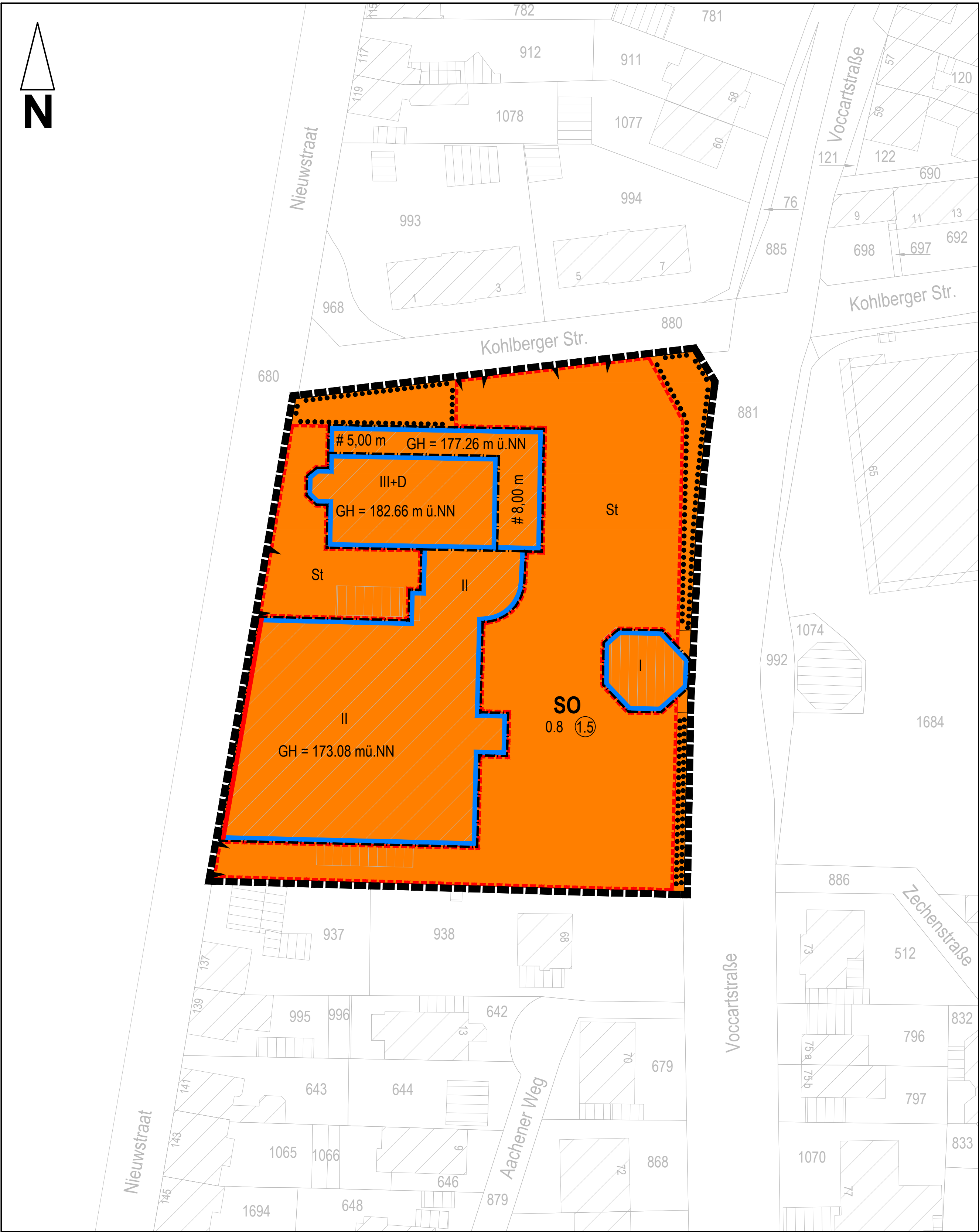
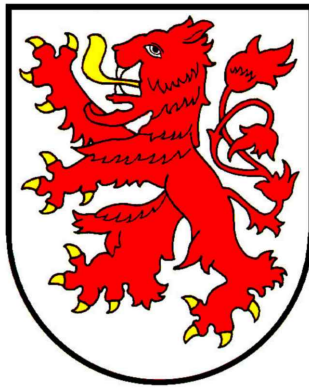


Stadt Herzogenrath

2. Änderung des Bebauungsplans I/19 "SO Fachmarktzentrum Voccartstraße West"

Entwurf zur Offenlage



Textliche Festsetzung	
1. Art und Maß der baulichen Nutzung	
1.1 Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Büro- und Geschäftsgebäude (§11 Abs. 3 BauNVO)	
(1) Das Sondergebiet dient vorwiegend zur Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Büro- und Geschäftsgebäuden	
(2) Zulässig sind:	
1. großflächige Einzelhandelsbetriebe,	ausgeschlossen sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß Herzogenrather Liste, Fortschreibung (2012) des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Herzogenrath; siehe Anlage 1, sowie mit Gebrauchsgütern dieser Liste
2. Büro- und Geschäftshäuser	
3. Der bestehende großflächige Elektronik-Fachmarkt darf unabhängig von der Festsetzung unter (2) Nr. 1 fortgeführt werden. Modernisierungen und Erweiterungen sind zulässig, soweit sie sich an das Maß der baulichen Nutzung halten und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.	
(1) Ausnahmsweise können zugelassen werden:	
1. Wohnungen	
2. Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften	
3. Sport- und Sonnenstudios	
2.1 GRZ (§19 BauNVO)	Eine Überschreitung der GRZ um 0,1 durch Stellplätze ist gemäß §19 Abs. 4 Satz 3 (BauNVO) zulässig.
3. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25 b)	Vorhandener Bestand von Grün- und Anpflanzflächen bleibt erhalten und wird unterhalten. Bei abgängigen Bäumen und Sträuchern sind entsprechend neue Bäume bzw. Sträucher anzupflanzen.
4. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)	Das gesamte Plangebiet wird als Fläche gekennzeichnet, unter der der Bergbau umgeht.
Anlage 1: Herzogenrather Liste zur Definition nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren (aus WZ-Nr. 47.11 / 47.2)
pharmazeutische Artikel	Arzneimittel (WZ-Nr. 47.73.0)
Drogeriewaren, Kosmetik	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (inkl. Wasch-/Reinigungsmittel) (aus WZ-Nr. 47.75.0 / 47.78.9)
zentrenrelevante Sortimente	
Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (aus WZ-Nr. 47.62.2) Bücher (aus WZ-Nr. 47.61.0) Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (WZ-Nr. 47.62.1)
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (aus WZ-Nr. 47.78.3)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71.0) Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (WZ-Nr. 47.43.0) Ton- und Bildträger (WZ-Nr. 47.63.0) Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software (WZ-Nr. 47.41.0) Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42.0) elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte) (WZ-Nr. 47.54.0)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1) Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 47.51.0) Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte) (aus WZ-Nr. 47.59.9) keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Vorhänge und Gardinen (aus WZ-Nr. 47.53.0) Bastelartikel (aus WZ-Nr. 47.65.0)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Sportartikel	Spielwaren (aus WZ-Nr. 47.65.0) Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitbote, Yachten (Sportbekleidung, -schuhe, -geräte) (aus WZ-Nr. 47.64.2) Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
medizinische, orthopädische Artikel	medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.64.1)

RECHTSGRUNDLAGE	
o Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist	
o Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), das zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.	
o Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.	
o Bauordnung Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 21. Juli 2018, die zuletzt durch das Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172) geändert worden ist.	
o Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.	

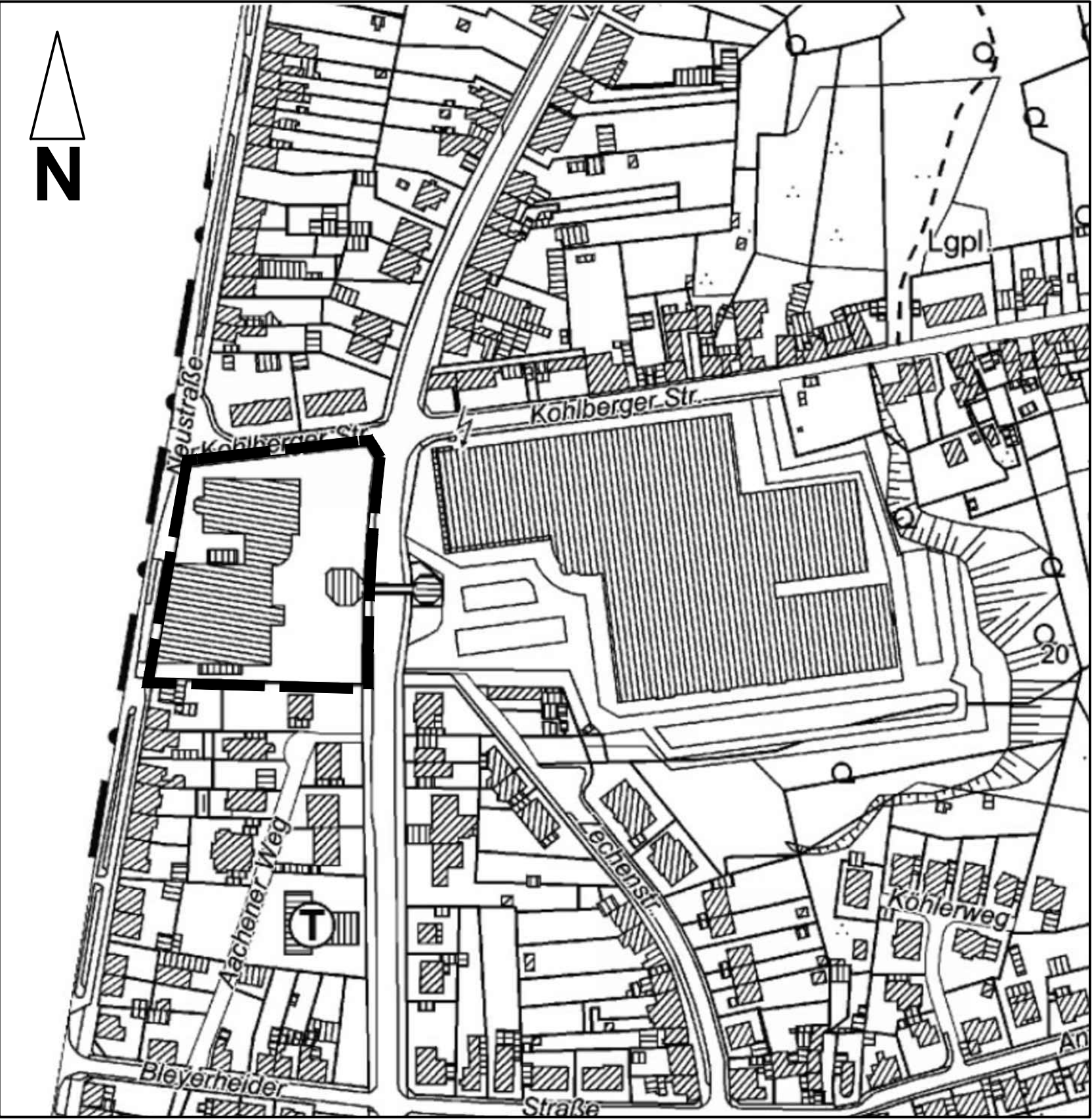
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	
Der Rat der Stadt Herzogenrath hat in seiner Sitzung am _____ gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans I/19 "SO Fachmarktzentrum Voccartstraße West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.	
Herzogenrath, den _____	
Dr. Benjamin Fadavian (Bürgermeister)	

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans I/19 "SO Fachmarktzentrum Voccartstraße West" hat mit allen Anlagen gem. § 3 (2) BauGB, entsprechend dem Beschluss des Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung der Stadt Herzogenrath vom _____ nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich offengelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ von der Auslegung benachrichtigt.	
Herzogenrath, den _____	
Dr. Benjamin Fadavian (Bürgermeister)	

SATZUNGSBESCHLUSS	
Der Rat der Stadt Herzogenrath hat in seiner Sitzung am _____ den Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans I/19 "SO Fachmarktzentrum Voccartstraße West" gefasst.	
Herzogenrath, den _____	
Dr. Benjamin Fadavian (Bürgermeister)	

INKRAFTTRETEN	
Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der am _____ erfolgten Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft getreten.	
Herzogenrath, den _____	
Dr. Benjamin Fadavian (Bürgermeister)	

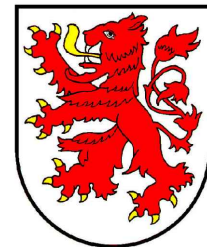
ENTWURF UND BEARBEITUNG	
Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplanes erfolgte durch:	
Beratungsgesellschaft für kommunale Infrastruktur mbH Jülicher Straße 318-320 52070 Aachen.	
BKI.	



Übersichtskarte M 1:2.000

Legende	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
SO	Sonstige Sondergebiete - Großflächiger Einzelhandelsbetrieb und Büro- und Geschäftshäuser-
Maß der baulichen Nutzung III 0,8 1,5 GH = 173,08	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Grundflächenzahl Geschossflächenzahl Gebäudehöhe als Höchstmaß über Normalnull
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
Baulinie Baugrenze	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
	Sonstige Planzeichen St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Stadt Herzogenrath



2. Änderung des Bebauungsplans I/19 "SO Fachmarktzentrum Voccartstraße West"

Entwurf zur Offenlage

Maßstab 1:500