

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet werden folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zugelassen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3. Nr. 5 BauNVO)

1.2 Mischgebiet MI₁ nach § 6 BauNVO

Im Mischgebiet MI₁ werden folgende nach § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO zulässige oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zugelassen:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Läden und Einzelhandelsbetriebe, die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Gewerbebetriebe, die auch dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen (§ 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO),
- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO).

1.3 Mischgebiet MI₂ nach § 6 BauNVO

Im Mischgebiet MI₂ werden folgende nach § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO zulässige oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zugelassen:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Läden und Einzelhandelsbetriebe, die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),

- Gewerbebetriebe, die auch dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen (§ 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO).

1.4 Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO

Garagen, Carports und sonstige überdachte und offene Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den zeichnerisch ausdrücklich hierfür festgesetzten Flächen (*Flächen für Garagen, Flächen für Stellplätze sowie Flächen für Stellplätze und Carports*) zulässig. Zwischen einer Garage und der vorgelagerten Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten (Aufstellbereich/Stauraum).

Entlang der Straßenverkehrsfläche sind in den festgesetzten Flächen Garagen bis zu einer maximalen Länge von 9 m zulässig.

Des Weiteren sind in festgesetzten Bereichen mit Ausnahme von Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen und Müllbehälterschranke Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO **nicht zulässig**.

1.5 Nebenanlagen und Einfriedigungen nach § 14 BauNVO

Zwischen der Straßenverkehrsfläche sowie der Flucht der vorderen Baugrenze werden nur transparente Einfriedigungen (z.B. Stahlgitterzäune, Maschendrahtzäune), die nicht höher als 1,00 m sind und gemauerte Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,50 m zugelassen, die wiederum durch transparente Einfriedigungselemente (Gitterstäbe, Maschendraht) bis auf 1,00 m aufgestockt werden können. Die Errichtung von Mauerpfeilern aus gestalterischen oder konstruktiven Gründen darf nur in einer schlanken Form, also nicht als Mauer Scheibe, erfolgen.

Hinter der Fluchtlinie der jeweiligen rückwärtigen Baugrenzen sind Gartengerätehäuser bis zu einer Gesamtgrundfläche von 5 qm je 100 qm Grundstücksfläche zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO)

2.1 Vollgeschosse

Die Bebauung darf die im Planeinschrieb bezeichnete Anzahl der Vollgeschosse nicht überschreiten.

2.2 Gebäudehöhenbeschränkung

Die maximale Traufhöhe (TH) von 6,50 m und die maximale Firsthöhe (FH) von 10,00 m sind einzuhalten. Der für die Ermittlung der Traufhöhe notwendige Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante-Dachhaut definiert. Unter Firsthöhe ist die oberste Begrenzung bei einer einzelnen Dachseite oder bei zwei oben zusammenstoßenden Dachseiten zu verstehen.

Als Ausgangshöhe für Trauf- und Firsthöhen sowie die Bemessung der Abstandflächen von Gebäuden oder Bauteilen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist die Oberkante der fertigen Straßenverkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen.

3. Örtliche Bauvorschriften

(gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 86 BauO NRW)

3.1 Dachform / Dachneigung

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sind nur geneigte Dächer zulässig. Ausnahmsweise sind Gebäude mit Flachdächern zulässig, sofern die Höhe die festgesetzte Traufhöhe (siehe Punkt 2.2 Gebäudehöhenbeschränkung) nicht überschreitet.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Pult- oder Tonnendächern sind ausschließlich gegenläufige Pult- oder Tonnendächer (zwei gegenüberliegende Traufenseiten) zulässig. Die Differenz der Firsthöhen darf 1,50 m nicht überschreiten.

3.2 Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dachgauben sind generell zulässig. Es ist ein Abstand zur Giebelwand von mind. 1,50 m einzuhalten. Ihre maximale Länge darf 50 % der Traufenlänge der betroffenen Dachseite nicht überschreiten (Dachüberstände von mehr als 0,60 m pro Dachseite bleiben bei der in Ansatz zu bringenden Traufenlänge unberücksichtigt).

Dacheinschnitte sind generell zulässig. Sie müssen einen Abstand zur Giebelwand von 1,50 m, zur Traufe von 0,75 m und zum First von 1,50 m einhalten. Die Gesamtlänge aller Dacheinschnitte einer Dachseite darf 50 % der Traufenlänge der betroffenen Dachseite nicht überschreiten (Dachüberstände von mehr als 0,60 m pro Dachseite bleiben in der in Ansatz zu bringenden Traufenlänge unberücksichtigt).

4. Geräuschimmission

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitergemeinschaft für Immissionschutz – LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

5. Versickerung

Für die vorderen, südlichen Baugrundstücke im **Teilbereich A** entlang der Hilfarther Straße ist die Niederschlagsentwässerung an den öffentlichen Kanal anzuschließen. Versickerungen sind nicht zulässig, da auf Grund der ehemaligen Tankstellennutzung leichte Verunreinigungen des Bodens nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

Für die nördlich des Wendehammers gelegenen Grundstücke des Teilbereichs A wird eine Versickerung zugelassen, da diese Flächen von der ehemaligen Tankstelle nicht beansprucht worden sind.

6. Freiflächennutzung

Für die vorderen, südlichen Baugrundstücke im **Teilbereich A** entlang der Hilfarther Straße sind Nutzgärten nicht zulässig, da auf Grund der ehemaligen Tankstellennutzung leichte Verunreinigungen des Bodens nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

Für die nördlich des Wendehammers gelegenen Grundstücke des Teilbereichs A werden Nutzgärten zugelassen, da diese Flächen von der ehemaligen Tankstelle nicht beansprucht worden sind.

Hinweise

- Baugrundverhältnisse:
Das Plangebiet liegt in einem Auebereich. Wegen der Bodenverhältnisse im Auebgebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweis im Erd- und Grundbau“ der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- Bodenbeschaffenheit:
Eingriffe in den Boden sind stets unter gutachterlicher Aufsicht zu begleiten. Ausgekoffertes Material ist mindestens alle 200 cbm auf die Parameter der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (TR boden) Stand 05.11.2014“ gemäß Tabelle II.1.2-2: „Zuordnungswerte für die Verwendung in bodenähnlichen Anwendungen-Feststoffgehalte im Bodenmaterial und Tabelle II.1.2-3 „Zuordnungswerte für die Verwendung in bodenähnlichen Anwendungen – Eluatkonzentrationen im Bodenmaterial“ zu untersuchen. Auffälliges Material ist vorab von unauffälligem Material zu trennen und ebenfalls chemisch-analytisch zu untersuchen. Ein Wiedereinbau ist nur möglich, wenn die Zuordnungswerte Z0* eingehalten werden. Das bedeutet für die Parameter PAK n. EPA maximal 3 mg/kg und für Benzo(a)pyren maximal 0,6 mg/kg.

**Bebauungsplan 1-045-0, Hückelhoven,
Hilfarther Straße / Heidehof**



-Textliche Festsetzungen-

- Grundwasserverhältnisse:

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserbestand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein künftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

Aufgrund bergbaubedingten Absenkungen des Grundwasserspiegels und dem Wiederanstieg des Wassers nach Ende der Tagebausümpfungen auf den ursprünglichen Pegel wird empfohlen, dass bei tiefgründenden Bauwerken entsprechend bauliche Maßnahmen, z.B. Abdichtungen, zu treffen sind.

Es ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitung – auch kein zeitweiliges Abpumpen – ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

- Kampfmittelbeseitigung:

Die Existenz von Kampfmitteln kann im Bereich dieses Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Die Arbeiten sind sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich einzuschalten. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion gemäß dem „Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen im Regierungsbezirk Köln“ empfohlen.

- Erdbebenzone:

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zur DIN 4149 (Fassung April 2005). Die sich aus der DIN 4149 (Geltung seit 2005) ergebenden bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bauausführung zu beachten.

- Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW):

Die Bestimmungen des Nachbarschutzgesetzes (NachbG NRW) sind bei Pflanzungen zu beachten.

**Der Bebauungsplan 1-045-0, Hückelhoven, Hilfarther Straße / Heidehof
ist mit Bekanntmachung vom 22.05.2015 rechtsverbindlich geworden.**