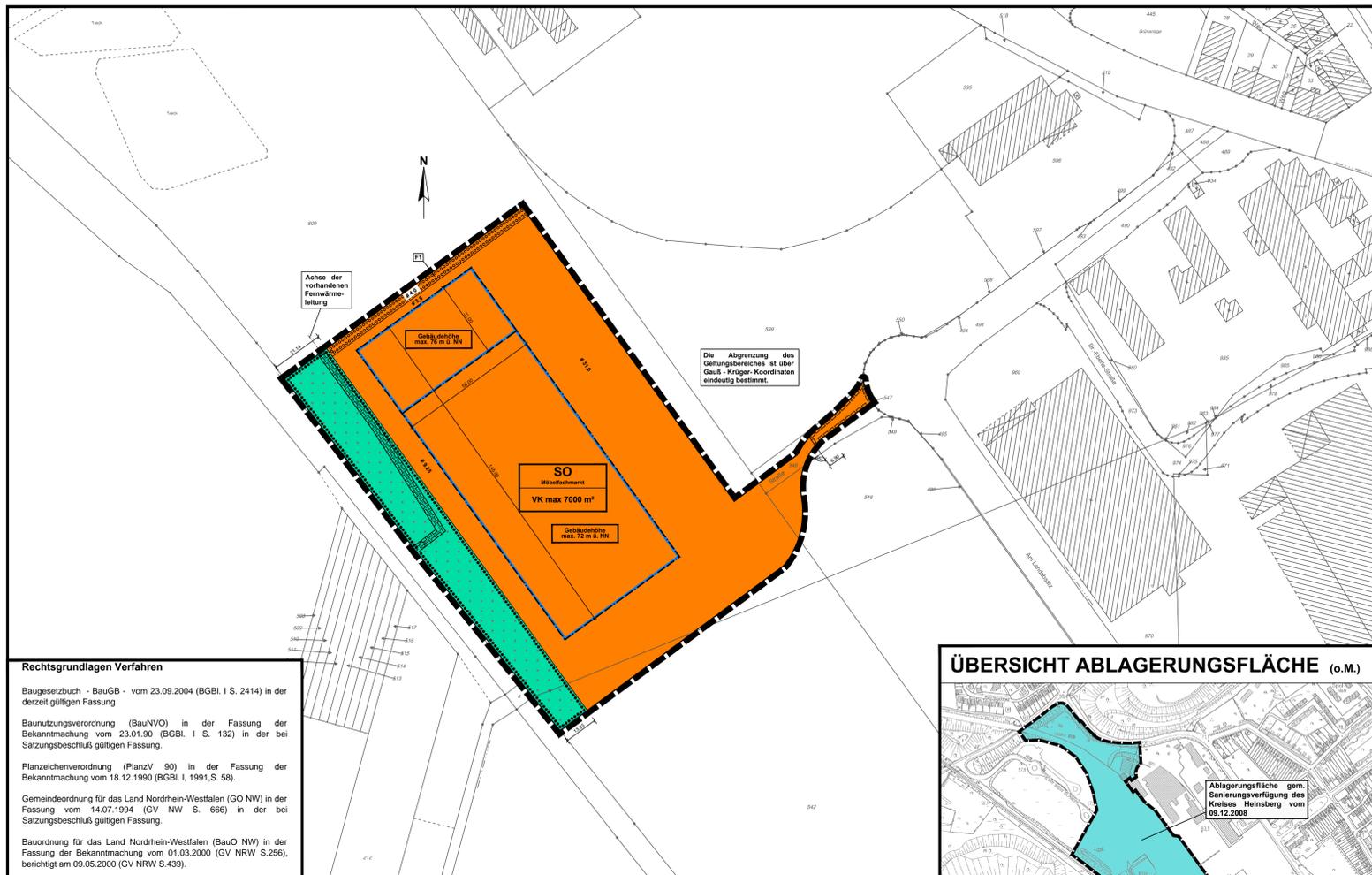


# BEBAUUNGSPLAN 1-100-0/K, HÜCKELHOVEN, AM LANDABSATZ - NORTHWEST



**Rechtsgrundlagen Verfahren**

Baugesetzbuch - BauGB - vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NW S. 686) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S.256), berichtigt am 09.05.2000 (GV NRW S.439).

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)
- Sondergebiet "Möbelfachmarkt" gem. § 11 BauNVO**

Zulässig sind max. 7.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Neben dem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment Möbel sind folgende zentrenrelevante bzw. nicht zentrenrelevante Randsortimente mit den jeweils bezeichneten maximalen Verkaufsflächen zulässig:

### Nicht zentrenrelevante Randsortimente:

- Baumarktsortiment (Tapeten und Zubehör, Malerbedarf, Teppichboden) max. 670 m<sup>2</sup>
- Lampen max. 245 m<sup>2</sup>

### Zentrenrelevante Randsortimente:

- Haushaltswaren / Boutiqueartikel<sup>1)</sup> max. 315 m<sup>2</sup>
- Teppiche, Gardinen, Deko, Zubehör max. 280 m<sup>2</sup>
- Heimtextilien / Bettwaren max. 85 m<sup>2</sup>
- Elektrogeräte (Kleinelektro) max. 20 m<sup>2</sup>

1) Boutiqueware: Wohnaccessoires, Geschenkartikel (z.B. Kerzen, Servietten, Dekofiguren, Kunstblumen, Weihnachtsartikel, Osterdeko etc.)

Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet "Möbelfachmarkt" zugeordnet sind, sind nur zulässig, wenn ein gutachterlicher Nachweis der Unbedenklichkeit des Grundstückes z.B. bezgl. des Schallschutzes, des Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vorliegt.

Durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen ist sicherzustellen, dass in den Schlafräumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird: Nachts 25 dB (A).

## 2. Überbaubare Grundstücksflächen

- Für das Sondergebiet "Möbelfachmarkt" gilt:**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Einkaufswagenterminals und private Verkehrsflächen zulässig. Der Verkauf und die Ausstellung von Waren ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausnahmsweise werden „Sonstige kleinflächige Verkaufsstände“ z.B. Imbiss, Schließdienst o.ä. (bis maximal 15 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) bis zu einer Gesamtfläche von maximal 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen.

## 3. Gebäudehöhen

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch Werbeanlagen, technische Anlagen, der Technik dienende Dachaufbauten u.ä. um bis zu 3 m überschritten werden.

## 4. Grünordnerische Festsetzungen

- Grünfläche F1:**

In der Grünfläche F1 ist ein 4 m breiter und ca. 98 m langer Grünstreifen anzulegen. Auf diesem Grünstreifen ist eine Naturhecke zu pflanzen. Hierbei sind mittig alle 2 m und jeweils 1 m versetzt zueinander insgesamt ca. 90 Gehölze zweizeilig zu setzen. Zu den benachbarten Flächen ist ein Grenzabstand von jeweils 1 m einzuhalten.

### Pflanzschema:

m	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1											
2		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
3											
4											

### Pflanzenauswahl:

Zu verwenden ist eine Auswahl der nachfolgend aufgeführten Pflanzen

- cornus sanguinea (Hartnagel)
- euonymus europaeus (Pfaffenhücheln)
- rhamnus frangula (Faulbaum)
- rosa canina (Hundsrose)
- viburnum opulus (Schneeball)

### Pflanzgröße:

Strauch, zweimal verpflanzt, 100 - 150 cm

### Pflege:

Die Hecke soll nicht als Schnitthecke beschränkt bleiben, sondern weitgehend frei wachsen können und nur zu den Grundstücksgrenzen hin oder bei übermäßigem Wuchs nach Bedarf eingekürzt werden.

(Hinweis: Da der vorhandene Boden überwiegend aus Haldenmaterial, Kies und Schotter besteht, empfiehlt sich ein Boden austausch bis auf 80 cm Tiefe.)

## 5. Entwässerung

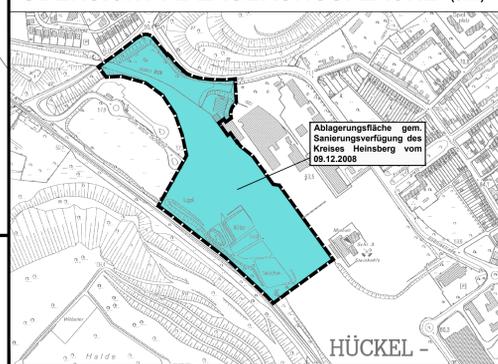
Die Beseitigung des Schmutzwassers hat durch Einleitung in das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat durch Einleitung in das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.

## 6. Festsetzungen zum Umgang mit dem Boden

Aushub- und Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten, da das Antreffen von lokalen Belastungen bei Eingriffen in den Boden nicht ausgeschlossen werden kann. Sollten Auffüllmaterialien vom Gelände entfernt werden, sind diese mindestens alle 500 Tonnen auf eine Deklarationsanalytik entsprechend den Mitteilungen der Ländereinigungs-Gesellschaft Abfall (LAGA) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln“ vom 6. November 1997 nach Tabelle II.1.2-2 zu untersuchen. Bei Belastungen des Materials größer als die Zuordnungswerte Z. 1.1 ist der Entsorgungsweg mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg abzustimmen. Das bei Aushubarbeiten anfallende und mit Schadstoffen belastete Material, z.B. visuell auffälliger oder verdächtig riechender Boden, ist von anderem Boden/Bauschutt zu trennen und einer ordnungsgemäßen Verwertung/Beseitigung zuzuführen. Werden derartige Materialien vorgefunden, so ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Heinsberg darüber zu informieren und der Untersuchungsumfang sowie der Beseitigungs-/Verwertungsweg abzustimmen. Die Aushubmengen sind dabei zu dokumentieren. Auf die Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung BGBl. S. 1488) vom 17. Juni 2002 in der zurzeit gültigen Fassung wird hingewiesen.

## ÜBERSICHT ABLAGERUNGSFLÄCHE (o.M.)



## 7. Sonstige Festsetzungen

Nicht überbaute und nicht versiegelte Flächen sind mit einer mindestens 30 cm unbelasteten Mutterbodenschicht abzudecken.

### Hinweise

#### Umgang mit dem Boden

Der Aushub kann in den Bereich der Anfüllung auf dem Gelände der ehemaligen Brikettfabrik (westlich der Stützmauer) ohne weitere Untersuchung umgelagert werden. Die Lage des Umlagerungsbereiches ergibt sich aus der Sanierungsverfügung des Kreises Heinsberg vom 09.12.2008 (siehe "Übersicht Ablagerungsfläche").

#### Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer mit Bergematerial verfüllten Fläche, in der unterschiedlich mächtige sowie stark und kleinräumig wechselnde Verfüllmaterialien auftreten können. Die Baugrundverhältnisse sind daher zu untersuchen und zu bewerten. Unter dem Plangebiet sind unterschiedliche Baugrundverhältnisse zu erwarten (zwei unterschiedliche Grundwasserleiter). Der Untergrund von Teilen des Plangebietes besteht aus Bergematerial. Aufgrund des hohen Sulfatgehaltes des Untergrundes in diesen Bereichen ist mit einer Betonaggressivität des Bodens und des Wassers zu rechnen. Die Verwendung von entsprechend resistenten Baustoffen ist gegebenenfalls erforderlich.

#### Anpflanzungen

Es dürfen auf den nicht überbauten oder nicht versiegelten Flächen keine Pflanzen angebaut werden, die sich für den Verzehr eignen.

#### Seismologie

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T gem. 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), über der seismisch aktiven oberflächennahen Störung der Rurrand-Verwerfung, in deren Einflussbereich unterschiedliche Absenkungen der Geländeoberfläche auftreten können. Die sich aus der DIN 4149 (Geltung seit 2005) ergebenden bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bauausführung zu beachten.

#### Bewässerung

Aufgrund der erhöhten Sulfat- und Chloridbelastung des Grundwassers, die durch großflächig aufgebracht Bergematerial hervorgerufen wird, ist das Grundwasser für eine Bewässerung von Grünflächen nicht zu verwenden.

#### Kampfmittelbeseitigung

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf macht darauf aufmerksam, dass die Existenz von Kampfmitteln im Bereich dieses Plangebietes nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. 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.



**HÜCKELHOVEN**  
ZUKUNFT ZWISCHEN RHEIN UND MAAS

**STADT  
HÜCKELHOVEN**  
BEBAUUNGSPLAN  
NR. **1-100-0/K**

## BEZ.: AM LANDABSATZ - NORTHWEST

M.: 1:1000  
GEMARKUNG: HÜ.-RA.

STADTTEIL: HÜCKELHOVEN  
FLUR: 41

## VERMERKE

DIE FLURKARTE BASIERT AUF EINEM AUSZUG AUS DER AUTOMATISIERTEN LIEGENSCHAFTSKARTE DES VERMESSUNGS- UND KATASTERAMTES DES KREISES HEINSBERG VOM JUNI 2011.

DER AUSSCHUSS FÜR WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG UND STRUKTURFRAGEN DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 04.07.2011 GEM. § 2 (1) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG BESCHLOSSEN, DIESEN BEBAUUNGSPLAN AUFZUSTELLEN.

HEINSBERG, DEN 05.07.2012

HÜCKELHOVEN, DEN 05.07.2012

gez. Knaut  
(SIEGEL) LTD. KREISVERMESSUNGSDIREKTOR

DER BÜRGERMEISTER  
IM AUFTRAG  
gez. Müller-Dick  
(SIEGEL) DIPL. ING. MÜLLER-DICK

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 09.11.2011 DEN BEBAUUNGSPLANENTWURF UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG BESCHLOSSEN.

DER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 3 (2) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN ZEIT VOM 27.12.2011 BIS 27.01.2012 OFFENGELEGEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 05.07.2012  
DER BÜRGERMEISTER  
IM AUFTRAG  
gez. Müller-Dick  
(SIEGEL) DIPL. ING. MÜLLER-DICK

HÜCKELHOVEN, DEN 05.07.2012  
DER BÜRGERMEISTER  
IM AUFTRAG  
gez. Müller-Dick  
(SIEGEL) DIPL. ING. MÜLLER-DICK

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 (1) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG DURCH BESCHLUSS DES RATES AM 29.02.2012 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 (3) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 29.06.2012 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

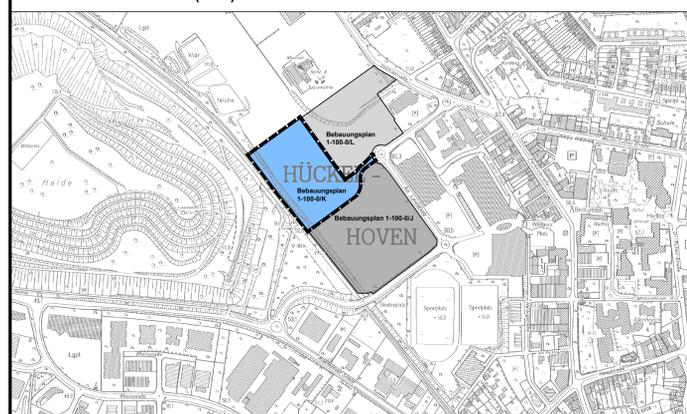
HÜCKELHOVEN, DEN 09.07.2012  
DER BÜRGERMEISTER  
gez. Bernd Jansen  
(SIEGEL) BERND JANSEN

HÜCKELHOVEN, DEN 09.07.2012  
DER BÜRGERMEISTER  
gez. Bernd Jansen  
(SIEGEL) BERND JANSEN

## PLANZEICHEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990

- SO** Sondergebiet Zweckbestimmung Möbelfachmarkt (§ 4 BauNVO)
- VK** Verkaufsfläche
- Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Flächen für Wald** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchstabe b) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und den Versorgungsträgern zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## ÜBERSICHT (o.M.)



61/65 SPH

STAND: 29.06.2012 (RECHTSKRAFT)

AMT FÜR  
STADTPLANUNG UND  
GEBÄUDEMANAGEMENT

**STADT HÜCKELHOVEN**  
BEBAUUNGSPLAN NR. **1-100-0/K**  
HÜCKELHOVEN, AM LANDABSATZ-NORTHWEST