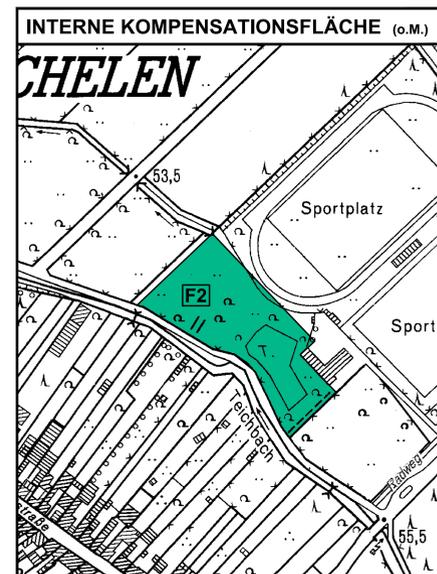
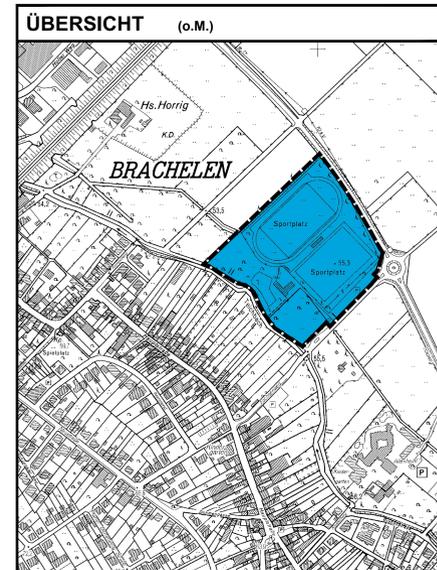
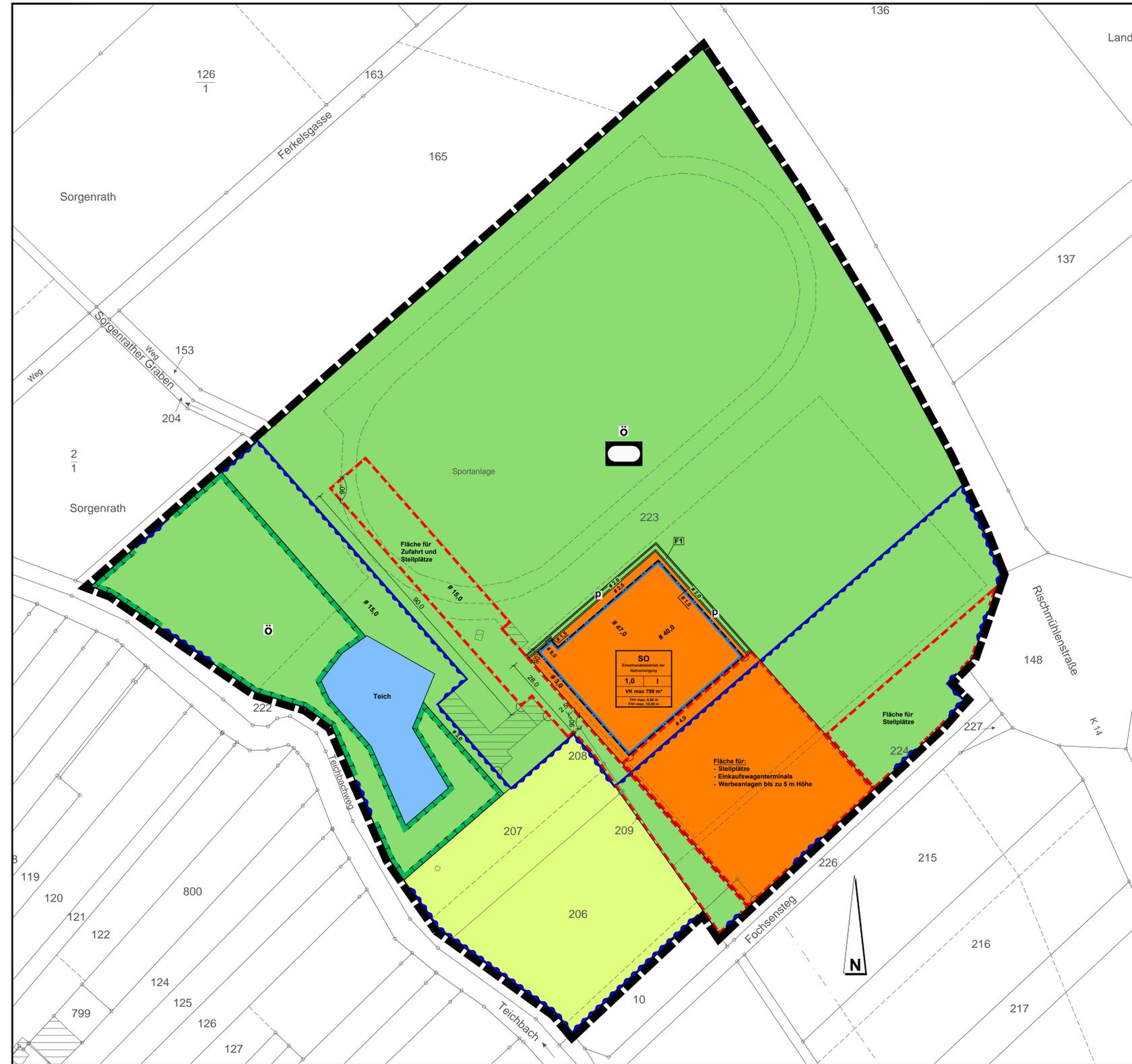


# BEBAUUNGSPLAN 3-014-0, BRACHELEN, NAHVERSORGUNG FOCHSENSTEG



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)  
1.1 **Sondergebiet „Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung“** gem. § 11 BauNVO  
Innerhalb des Sondergebiets ist 1 Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> zulässig. Darüber hinaus ist ein Bäckerreispot mit einer maximalen Verkaufsflächengröße von 50 m<sup>2</sup> zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen**  
Innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen sind Stellplätze, Einkaufswagen terminals und bis zu 5 m hohe Werbeanlagen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO)  
2.1 **Gebäudehöhenbeschränkung**  
Die maximale Traufhöhe (TH) von 5,50 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 zusammen stoßenden Dachseiten zu verstehen. Als Ausgangshöhe ist die jetzige Sportplatzfläche anzunehmen (55,3 m ü. NN).  
3. **Grünordnerische Festsetzungen**  
3.1 **Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte Pflanzfläche F1 ist mit einer einreihigen Heibuchenschnitthecke von mindestens 3 m Höhe zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
3.2 **Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Auf der Kompensationsfläche F2 sind insgesamt 13 regionaltypische Obstbäume (Pflanzqualität: mind. SU 12/14, m.B.) in verschiedenen Sorten zu pflanzen. Dies entspricht in etwa 1 Baum je 200 m<sup>2</sup>. Die zu pflanzenden Bäume sind jeweils mit einem Vierbock und Knotengeflecht/Stacheldraht vor Verbiss zu schützen und dauerhaft zu pflegen. Erziehungsschnitte und Erhaltungsschnitte sind regelmäßig durchzuführen. Die Wiesenfläche ist zu extensivieren. Die Mahd erfolgt nur noch maximal 1 x pro Jahr ab dem 15. Juni. Alternativ kann eine Beweidung mit maximal 4 Großvieheinheiten pro ha erfolgen. Auf den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist zu verzichten.
- Höhenlage der Flächen für den Hochwasserschutz, Zweckbestimmung Überschwemmungsgebiet**  
Bei der im Überschwemmungsgebiet des Teichbaches liegenden Flächen für Stellplätze, Einkaufswagen terminals und Werbeanlagen bis zu 5 m Höhe, darf die maximale Geländehöhe 55,3 m über NN betragen.
- Entwässerung**  
Die Lage im Hochwasserschutzgebiet des Teichbaches bedingt, dass das im SO-Gebiet anfallende Niederschlagswasser vor Einleitung in ein Gewässer (Teichbach) oder Grundwasser behandelt werden muss. Die Behandlung kann dezentral über spezielle Filtersäcke, die in die Abläufe eingehängt werden, erfolgen. Danach ist eine Versickerung grundsätzlich möglich (Grundwasserstand beachten). Alternativ ist auch eine Entwässerung in den Teichbach möglich. Hierzu ist allerdings eine Rückhaltung erforderlich, die entweder bautechnisch (z.B. größere Rohrleitung) oder durch Einleitung in den nahegelegenen Teich geschaffen werden muss. Des Weiteren ist auch eine Entwässerung über Mulden/Rigidensysteme möglich. Hierzu muss der entsprechende Platz vorhandene Nachweis ist in jedem Fall im Rahmen der Einleitungserlaubnis vorzulegen. Die aufgezählten Entwässerungsvarianten gelten auch für das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, wobei hier keine Behandlung erforderlich ist.

**Hinweise**

- Hochwasserschutzgebiet des Teichbaches  
Teile des Geltungsbereiches liegen im Hochwasserschutzgebiet des Teichbaches. Anhebungen des Geländes sind innerhalb des Hochwasserschutzgebietes unzulässig.
- Seismologie  
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse S gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (Juni 2005), Karte zur DIN 4149 (Fassung April 2005). Die sich aus der DIN 4149 (Gelung seit 2005) ergebenden bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bauausführung zu beachten.
- Kampfmittelbeseitigung  
Die Existenz von Kampfmitteln kann im Bereich dieses Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbohrmaschinen 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. Erfolgt 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.
- Grundwasserverhältnisse  
Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdeckungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.
- Bodenbewegungen durch Grundwasseranstieg, verursacht durch den ehemaligen Steinkohlenbergbau, sind im Bereich der Plangebietes nicht auszuschließen.  
Das Plangebiet ist durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserverhältnisse im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Farmer ist nach Beseitigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.
- Baugrundverhältnisse  
Das Plangebiet liegt in einem Auebereich. Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise 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.



## STADT HÜCKELHOVEN

### BEBAUUNGSPLAN NR. 3-014-0

---

**BEZ.: NAHVERSORGUNG FOCHSENSTEG**

**M.: 1:500**      **STADTTTEIL: BRACHELEN**  
**GEMARKUNG: BRACHELEN**      **FLUR: 17**

---

**VERMERKE**

HEINSBERG, DEN 09.04.2014 gez. Giesen (SEGEL) KREISVERMESSUNGSRAT	HÜCKELHOVEN, DEN 22.04.2014 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Müller-Dick DIPL. ING. MÜLLER-DICK
DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 25.09.2013 DEN BEBAUUNGSPLANENTWURF UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. 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. S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG IN DER ZEIT VOM 07.10.2013 BIS 06.11.2013 OFFENGELEGEN.
HÜCKELHOVEN, DEN 22.04.2014 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Müller-Dick DIPL. ING. MÜLLER-DICK	HÜCKELHOVEN, DEN 22.04.2014 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Müller-Dick DIPL. ING. MÜLLER-DICK
DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 (1) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG DURCH BESCHLUSS DES RATES AM 11.12.2013 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.	DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 (3) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 04.04.2014 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
HÜCKELHOVEN, DEN 07.05.2014 DER BÜRGERMEISTER gez. Bernd Jansen (SEGEL) BERND JANSEN	HÜCKELHOVEN, DEN 07.05.2014 DER BÜRGERMEISTER gez. Bernd Jansen (SEGEL) BERND JANSEN

---

**PLANZEICHEN** GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990

SO	Sondergebiet Zweckbestimmung "Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung" (§ 11 BauNVO)	Übergrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz Zweckbestimmung Überschwemmungsgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
1,0	Grünflächenzahl (§ 16 u. 17 BauNVO)	Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a) BauGB)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)	Übergrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
VK	Verkaufsfläche	Übergrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
TH	Traufhöhe	Übergrenzung von Flächen für Stellplätze, Einkaufswagen terminals und bis zu 5 m hohe Werbeanlagen sowie Fläche für Zufahrt und Stellplätze
FH	Firsthöhe	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)	
Grünfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
ö	Öffentlich	
p	Privat	
□	Zweckbestimmung Sportplatz	
■	Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)	

---

**Rechtsgrundlagen und Satzungsverfahren**

Diesem Bebauungsplan liegen als Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt 18. 2414) in der derzeit gültigen Fassung
- BauNVO vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt 18. 132) in der derzeit gültigen Fassung
- Planungsrecht (PlanZ) 1990 vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt 18. 30) in der derzeit gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BaO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 255/00, NRW S. 232) in der derzeit gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666/00, NRW S. 202) in der derzeit gültigen Fassung

---

**61/65 SPH**      **STAND: 04. APRIL 2014 (RECHTKRAFT)**

**AMT FÜR STADTPLANUNG UND GEBÄUDEMANAGEMENT**      **STADT HÜCKELHOVEN**  
**BRACHELEN, NAHVERSORGUNG FOCHSENSTEG**      **BEBAUUNGSPLAN NR. 3-014-0**