

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **nicht zugelassen**:

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

1.2 Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Kindergarten nach § 9 Abs. 5 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist nur ein Kindergarten mit den dazugehörigen Nebenanlagen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5.

2.2 Vollgeschosse

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist nur ein Vollgeschoss und innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zwei Vollgeschosse zulässig.

**Bebauungsplan 1-011-2.1,
Hückelhoven, Bocketsmühle - West**

-Textliche Festsetzungen-



3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

3.1 Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO

Garagen, Carports und sonstige überdachte oder offene Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den zeichnerisch ausdrücklich hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Zwischen einer Garage und der vorgelagerten Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten (Stauraum).

3.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der Aggerstraße sind mit Ausnahme von Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen und Müllbehälterschranken Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig.

In den nicht gesondert gekennzeichneten Bereichen der Baugrundstücke sind Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern, Gewächshäusern o.ä. bis zu einer Gesamtgrundfläche von 5 m²/100 m² (maximale Gesamtgröße 25 m²) Grundstücksfläche zulässig.

4. Festsetzung von Höhenlagen

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

Bei der Bemessung der Abstandflächen von Gebäuden oder von Bauteilen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist die Oberkante des dem Grundstück vorgelagerten Bürgersteiges in Grundstücksmitte als Bezugshöhe anzunehmen.

Die fertige Bürgersteighöhe kann jeweils grundstücksbezogen beim Amt für Tief- und Straßenbau der Stadt Hückelhoven abgefragt werden.

5. Grünordnerische Festsetzungen

Die Kompensation in Höhe von 5.452 Ökowertpunkten soll extern in Form von Wald erzielt werden. Bei einer Aufwertung von Acker zu Wald entspricht dies einer Fläche von 1.363 m² (Kompensationsfläche K1).

Das Kompensationsdefizit wird auf einem Teilstück der städtischen Parzelle Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 22, Flurstück 122 umgesetzt.

**Der Bebauungsplan 1-011-2.1, Hückelhoven, Bocketsmühle - West
ist mit Bekanntmachung vom 16.12.2016 rechtsverbindlich geworden.**

Bebauungsplan 1-011-2.1, Hückelhoven, Bocketsmühle - West

-Textliche Festsetzungen-



Hinweise

Baugrundverhältnisse:

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich. Wegen der Bodenverhältnisse im Auebereich sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, den Normblättern DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen“, der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben (www.erftverband.de).

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.

Die Planfläche befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

**Der Bebauungsplan 1-011-2.1, Hückelhoven, Bocketsmühle - West
ist mit Bekanntmachung vom 16.12.2016 rechtsverbindlich geworden.**

Bebauungsplan 1-011-2.1, Hückelhoven, Bocketsmühle - West

-Textliche Festsetzungen-



Außerdem ist die Fläche von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Der Planungsbereich liegt teilweise im Geltungsbereich vorhandener Auswirkungen von Sumpfungmaßnahmen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Vorhabengebiet 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 für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

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.

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.

**Der Bebauungsplan 1-011-2.1, Hückelhoven, Bocketsmühle - West
ist mit Bekanntmachung vom 16.12.2016 rechtsverbindlich geworden.**

Bebauungsplan 1-011-2.1, Hückelhoven, Bocketsmühle - West

-Textliche Festsetzungen-



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.

Hochwasserschutz:

Alle Flurstücke im Plangebiet liegen in einem Bereich, der bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) durch die Rur überflutet werden kann. Besonders die Flurstücke 689, 699 und 38 würden bei einem extremen Hochwasserereignis fast gänzlich überflutet. Hier ist durch den Eigentümer der Hochwasserschutz im Rahmen der Eigenversorgung zu erbringen.

Böden aus Überschwemmungsgebieten können erfahrungsgemäß Belastungen und damit abfallrechtliche Kriterien ausweisen. Bei Erdbaumaßnahmen und im Falle einer Entledigung des Mutterbodens/Bodenaushub ist eine Analyse des Aushubs nach LAGA M 20 durchzuführen. Die Ergebnisse der Analyse sind dem Landrat des Kreises Heinsberg – Untere Bodenschutzbehörde – zukommen zu lassen.

Nach den hier vorliegenden Unterlagen kann der Grundwasserhöchststand (Stand 1988) im Planbereich bis ca. 3,20 m unter Flur ansteigen. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Einstellung der großräumigen Bergbauaktivitäten in der Region der Grundwasserstand auf den Ursprungsstand von 1955 bis auf 1,0 m unter Flur ansteigen kann. Bei der Planung und Errichtung von tiefgründenden Bauwerken wie Kellern o.ä. sind entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen.

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

**Der Bebauungsplan 1-011-2.1, Hückelhoven, Bocketsmühle - West
ist mit Bekanntmachung vom 16.12.2016 rechtsverbindlich geworden.**