

**Bebauungsplan 1-100-1.1/J,  
Hückelhoven, Am Landabsatz-West**

-Textliche Festsetzungen-



## **1. Art der baulichen Nutzung**

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

### **1.1 Sondergebiet "Gesundheitszentrum, kleinflächiger Einzelhandel und Gastronomie" gem. § 11 BauNVO**

Zulässig sind ein Gesundheitszentrum sowie die Ansiedlung von Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben.

Bei Einzelhandelsbetrieben darf die maximal zulässige Verkaufsfläche pro Ladeneinheit eine Größe von 799 qm nicht überschreiten.

Als Gastronomiebetriebe sind Speiselokale und Cafés / Bistros zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet „Gesundheitszentrum, kleinflächiger Einzelhandel und Gastronomie“ zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind nur zulässig, wenn ein gutachterlicher Nachweis der Unbedenklichkeit des Grundstückes z.B. bzgl. der Werte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vorliegt.

## **2. Überbaubare Grundstücksflächen**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Stellplätze und private Verkehrsflächen zulässig.

## **3. Geschossigkeit**

Innerhalb des Plangebietes sind maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Darüber hinaus ist oberhalb des fünften Vollgeschosses eine sechste Geschossebene zulässig. Die Fassade muss auf dieser Ebene an jeder Seite um mindestens 1,00 m gegenüber der Außenkante des darunter aufgehenden Mauerwerks zurückspringen. Ausgenommen hiervon ist das Treppenhaus.

**Der Bebauungsplan 1-100-1.1/J, Hückelhoven, Am Landabsatz-West ist mit Bekanntmachung vom 05.07.2019 rechtsverbindlich geworden.**

#### **4. Gebäudehöhen**

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (max. 81 m ü. NHN) darf durch technische Anlagen sowie der Technik dienende Dachaufbauten (bspw. Maschinenhaus des Aufzuges) u.ä. um bis zu 2 m überschritten werden.

Als Bezugshöhe für die Gebäudehöhe sowie für die Bemessung der Abstandsfläche von Gebäuden oder von Bauteilen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist die mittlere Höhe (bezogen auf die Grundstücksbreite) der der öffentlichen Straße „Am Landabsatz“ zugewandten Straßenverkehrsfläche anzunehmen.

#### **5. Entwässerung**

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

Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat grundsätzlich durch Einleitung in das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Wenn ein gutachterlicher Nachweis vorliegt, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Gelände möglich ist und die Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg vorliegt, kann auch eine Beseitigung des Niederschlagswassers durch Versickerung auf dem Grundstück zugestanden werden.

#### **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 Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) „Anforderungen an die stoffliche

**Der Bebauungsplan 1-100-1.1/J, Hückelhoven, Am Landabsatz-West ist mit Bekanntmachung vom 05.07.2019 rechtsverbindlich geworden.**

**Bebauungsplan 1-100-1.1/J,  
Hückelhoven, Am Landabsatz-West**

-Textliche Festsetzungen-



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.

## **7. Sonstige Festsetzungen**

In den Sondergebieten wird festgesetzt, dass nicht überbaute und nicht versiegelte Flächen mit einer mindestens 30 cm unbelasteten Mutterbodenschicht abzudecken sind.

## **Hinweise**

### Bodenbeschaffenheit

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.

**Der Bebauungsplan 1-100-1.1/J, Hückelhoven, Am Landabsatz-West ist mit Bekanntmachung vom 05.07.2019 rechtsverbindlich geworden.**

# **Bebauungsplan 1-100-1.1/J, Hückelhoven, Am Landabsatz-West**

-Textliche Festsetzungen-



## Grundwasser

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 für den Braunkohletagebau 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.

## 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). 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 aufgebrachtes Bergematerial hervorgerufen wird, ist das Grundwasser für eine Bewässerung von Grünflächen nicht zu verwenden.

**Der Bebauungsplan 1-100-1.1/J, Hückelhoven, Am Landabsatz-West ist mit Bekanntmachung vom 05.07.2019 rechtsverbindlich geworden.**

**Bebauungsplan 1-100-1.1/J,  
Hückelhoven, Am Landabsatz-West**

-Textliche Festsetzungen-



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.

**Der Bebauungsplan 1-100-1.1/J, Hückelhoven, Am Landabsatz-West ist mit Bekanntmachung vom 05.07.2019 rechtsverbindlich geworden.**