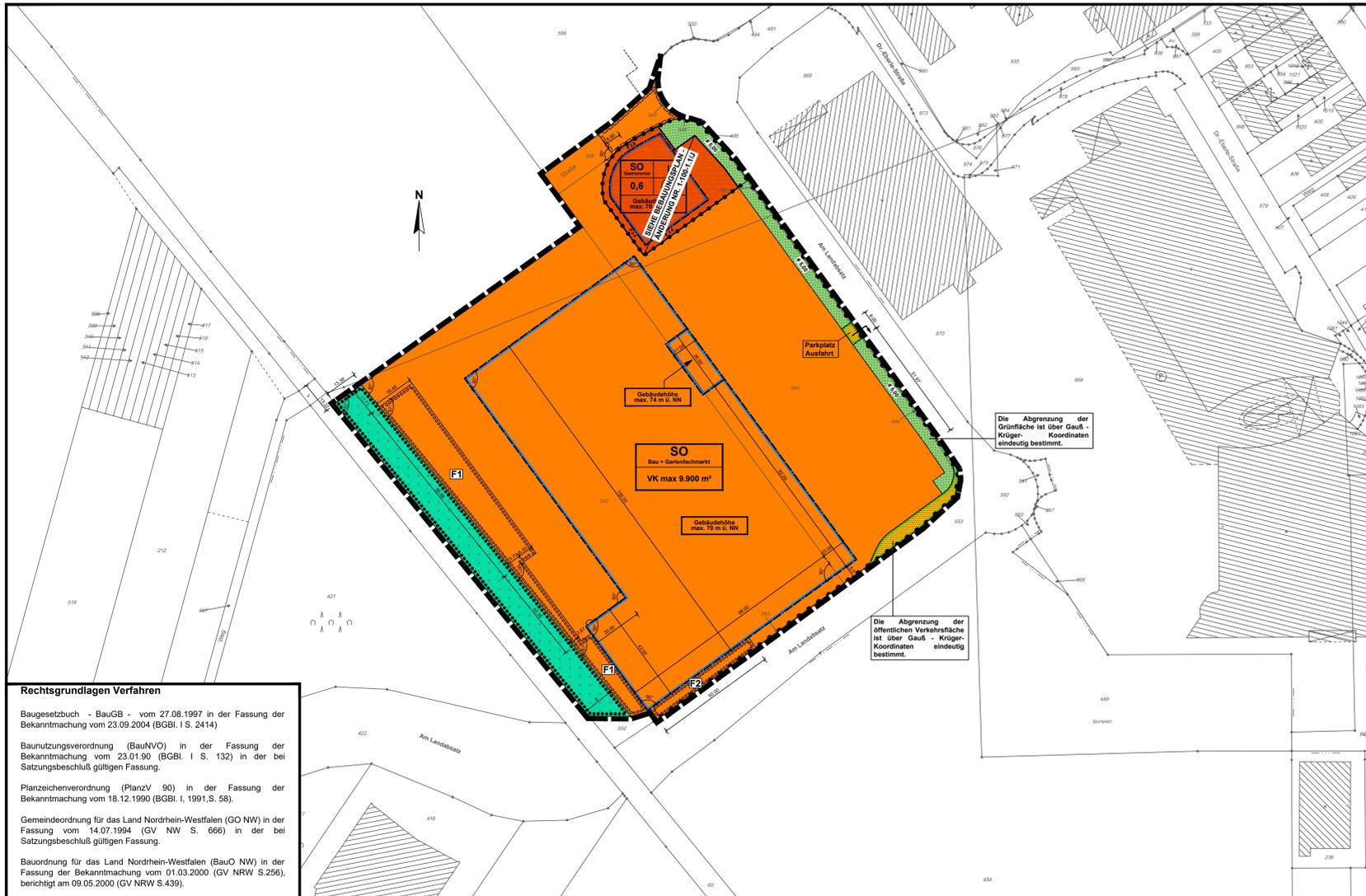


BEBAUUNGSPLAN 1-100-0/J, HÜCKELHOVEN, AM LANDABSATZ - WEST



Rechtsgrundlagen Verfahren

Baugesetzbuch - BauGB - vom 27.08.1997 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

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

Pflanzlichenverordnung (PflanzV 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. 666) 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 "Bau- und Gartenfachmarkt" gem. § 11 BauNVO**
Zulässig sind max. 9.900 m² Verkaufsfläche.
Neben dem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment Baumarktartikel und Gartenbedarf sind folgende zentrenrelevante bzw. nicht zentrenrelevante Randsortimente mit den jeweils bezeichneten maximalen Verkaufsflächen zulässig:

Nicht zentrenrelevante Randsortimente:	
- Lampen	max. 530 m ²
- Fahrräder, Camping	max. 170 m ²
Zentrenrelevante Randsortimente:	
- Teppiche, Gardinen, Deko	max. 450 m ²
- Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat, Geschenkartikel	max. 140 m ²
- Spielwaren, Hobby, Basteln	max. 50 m ²
- Elektro, sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	max. 40 m ²
- Sonstige	max. 20 m ²

 Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“ zugeordnet sind, sind nur zulässig, wenn ein gutachterlicher Nachweis der Unbedenklichkeit des Grundstückes z.B. bzgl. der Werte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vorliegt.
 - Sondergebiet "Gastronomie" gem. § 11 BauNVO**
Zulässig sind Speiselokale und Cafés / Bistros.
Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet „Gastronomie“ zugeordnet sind, sind nur zulässig, wenn ein gutachterlicher Nachweis der Unbedenklichkeit des Grundstückes z.B. bzgl. der Werte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vorliegt.
- Überbaubare Grundstücksflächen**
 - Für das Sondergebiet "Bau- und Gartenfachmarkt" gilt:**
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Einkaufswagen terminals und private Verkehrsflächen zulässig.
Der Verkauf und die Ausstellung von baumarkt- und gartenbaumspezifischen Sortimenten ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausnahmeweise werden „Sonstige Kleinflächige Verkaufsstände“ z.B. Imbiss, Schlüsseldienst o.ä. (bis maximal 15 m² Verkaufsfläche) bis zu einer Gesamtfläche von maximal 50 m² Verkaufsfläche zugelassen.
 - Für das Sondergebiet "Gastronomie" gilt:**
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Stellplätze und private Verkehrsflächen zulässig.
- Gebäudehöhen**
Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch Werbeanlagen, technische Anlagen, der Technik dienende Dachaufbauten u.ä. um bis zu 3 m überschritten werden.

- Grünordnerische Festsetzungen**
 - Kompensationsfläche F1:**
Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern F1 sind Bäume zweiter Ordnung (Hainbuche, Eberesche, Feldahorn, o.ä.) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Entwicklungsziel ist eine Baumreihe vorgesehen.
Die Fläche F1 ist unterteilt in eine größere und zwei kleinere Flächen.
Auf dem größeren Flächenabschnitt (~1230 m²) sind 14 Bäume zu pflanzen.
Auf den kleineren Flächenabschnitten (~188 m² und 300 m²) sind insgesamt 3 Bäume zu pflanzen.
Pflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 16 - 18 cm
Als Unterbepflanzung ist Landschaftsrasen mit hohem Anteil an Wildkrautsamen einzusetzen.
 - Private Grünfläche F2:**
Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern F2 (ca. 50 m lang und ca. 5 m breit) bestehen alternative Bepflanzungsmöglichkeiten.
Alternative 1:
Schnitthecke aus Rotbuche und/oder Hainbuche. Die Pflanzen sind zweizeilig versetzt in einem Abstand von jeweils 50 cm zueinander zu setzen. Als Pflanzmaterial sind Heckpflanzungen, geschnitten, 2 x verpflanzt, mit Ballen und einer Mindestgröße von 150 cm zu verwenden. Die Anpflanzungen sind auf einer mindestens 150 cm mächtigen Mutterbodenschicht vorzunehmen. Entwicklungsziel ist eine durchgehende Buchenhecke, die eine dauerhafte Höhe von 3 m nicht unterschreiten soll.
Alternative 2:
Baumreihe bestehend aus 5 Hainbuchen im Abstand von jeweils 10 m zueinander, beginnend und endend jeweils 5 m von beiden Beeträndern. Als Pflanzmaterial sind Hochstämme, 3 x V, mit Ballen, 12 - 14 cm Stammumfang zu verwenden. Als Unterwuchs ist entweder Rasen oder Bodendecker vorzusehen.
Alternative 3:
Kombination aus den Alternativen 1 und 2. Entwicklungsziel ist eine Hecke mit baumheckenähnlichem Charakter, d. h. mit vereinzelt (maximal 1 Gehölz pro 10 m Länge) durchwachsenden Gehölzen.
- 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.
- 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 Länderechtsabteilung Abfall (LAGA) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ Reststoffen/Abfällen Technische Regeln“ vom 6. November 1997 nach Tabelle II.1.2-2 zu untersuchen.

- 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.
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 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.



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

HÜCKELHOVEN
ZUKUNFT ZWISCHEN RHEIN UND MAAS

BEZ.: AM LANDABSATZ - WEST

M.: 1:1000 **STADTTEIL: HÜCKELHOVEN**
GEMARKUNG: HÜ.-RA. **FLUR: 41**

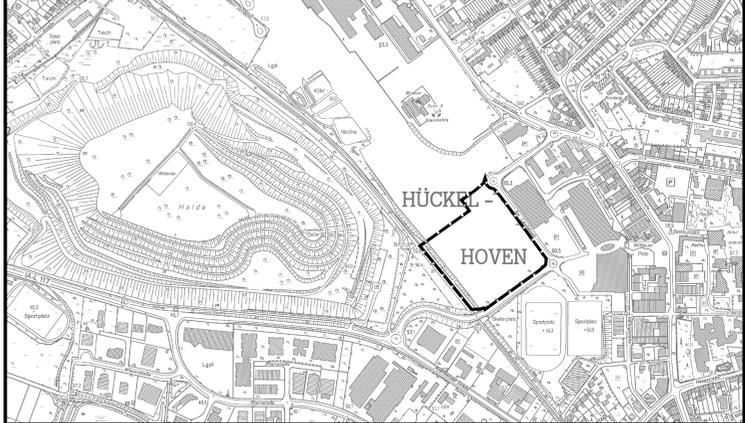
VERMERKE

DIE FLURKARTE BASIERT AUF EINEM AUSZUG AUS DER AUTOMATISIERTEN LIEGENSCHAFTSKARTE DES VERMESSUNGS- UND KATASTERAMTES DES KREISES HEINSBERG VOM JUNI 2010. HEINSBERG, DEN 11.11.2011 gez. Knaut (SIEGEL) LTD. KREISVERMESSUNGSDIREKTOR	DER AUSSCHUSS FÜR WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG UND STRUKTURFRAGEN DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 21.09.2010 GEM. § 2 (1) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG BESCHLOSSEN, DIESEN BEBAUUNGSPLAN AUFZUSTELLEN. HÜCKELHOVEN, DEN 22.11.2011 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Müller-Dick (SIEGEL) DIPL. ING. MÜLLER-DICK
DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 26.01.2011 DEN BEBAUUNGSPLANENTWURF UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG BESCHLOSSEN. HÜCKELHOVEN, DEN 22.11.2011 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Müller-Dick (SIEGEL) DIPL. ING. MÜLLER-DICK	DER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 3 (2) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG IN DER ZEIT VOM 14.02.2011 BIS 14.03.2011 OFFENGELEGEN. HÜCKELHOVEN, DEN 22.11.2011 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 25.05.2011 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN. HÜCKELHOVEN, DEN 22.11.2011 DER BÜRGERMEISTER gez. Bernd Jansen (SIEGEL) BERND JANSEN	DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 (3) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 04.11.2011 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN. HÜCKELHOVEN, DEN 22.11.2011 DER BÜRGERMEISTER gez. Bernd Jansen (SIEGEL) BERND JANSEN

PLANZEICHEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990

SO Bau- und Gartenfachmarkt (§ 11 BauNVO)	SO Gastronomie (§ 11 BauNVO)	1,2 Geschossflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)	0,8 Grundflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)	II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)	VK Verkaufsfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	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)	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
--	---	---	--	--	---	--	--	--	---	---	--	---	--	---

ÜBERSICHT (o.M.)



61/65 SPH **STAND: 04.11.2011 (RECHTSKRAFT)**

**AMT FÜR
STADTPLANUNG UND
GEBÄUDEMANAGMENT** **STADT HÜCKELHOVEN**
BEBAUUNGSPLAN NR. **1-100-0/J**
HÜCKELHOVEN, AM LANDABSATZ - WEST