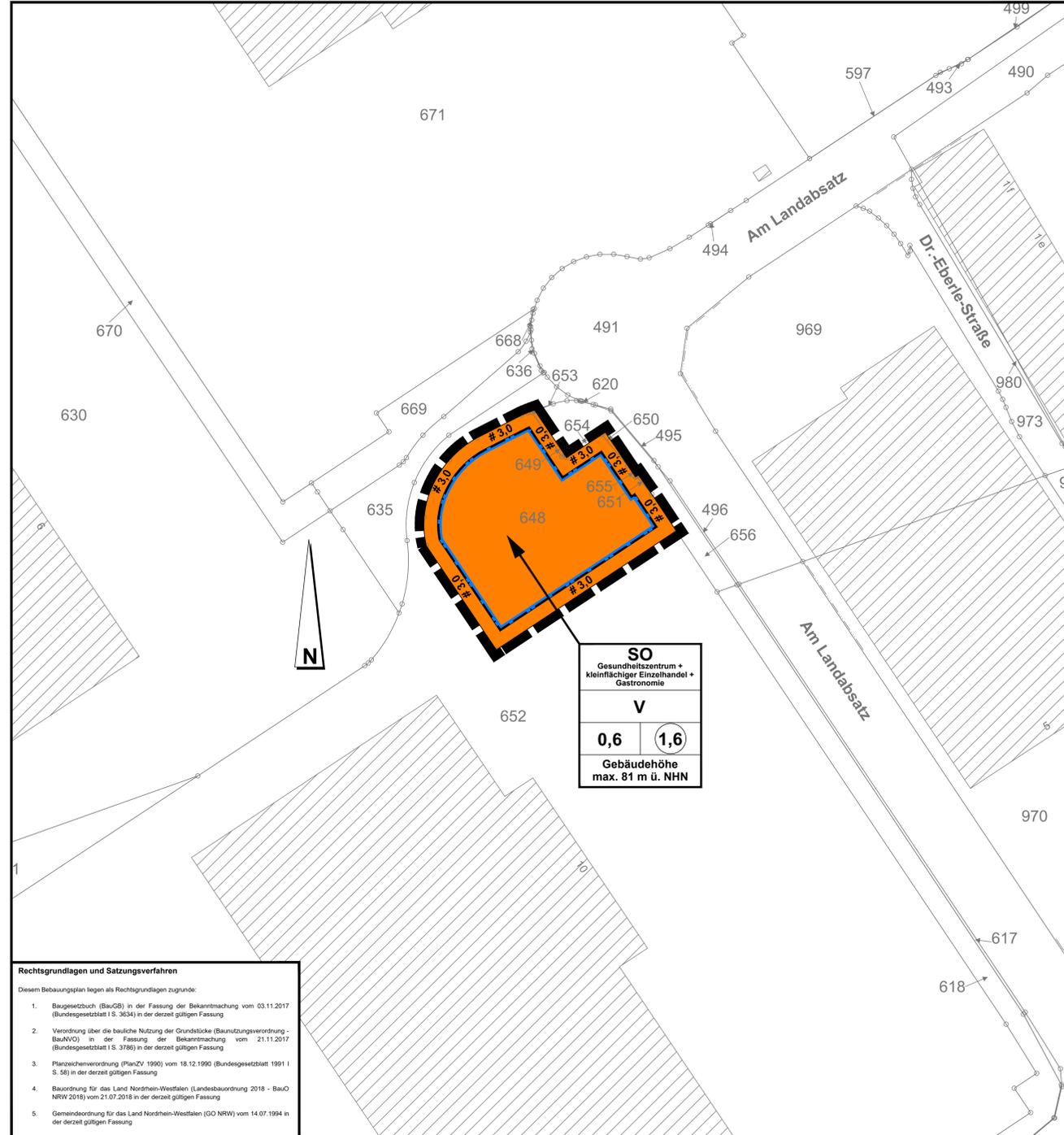
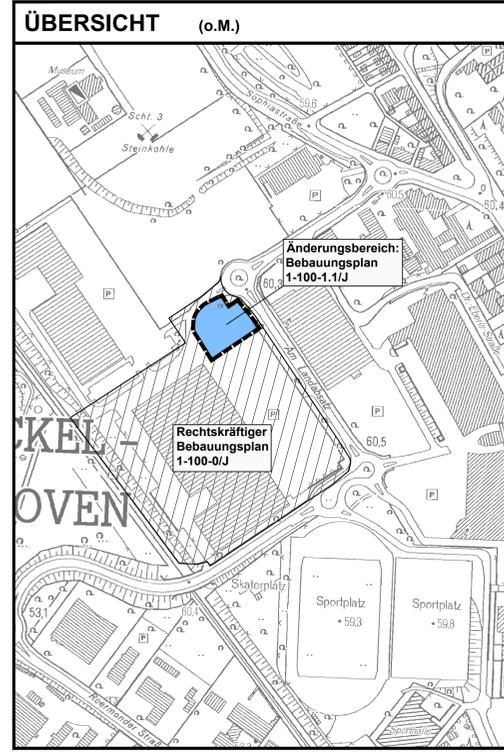


# BEBAUUNGSPLAN 1-100-1.1/J, HÜCKELHOVEN, AM LANDABSATZ - WEST



- Rechtsgrundlagen und Satzungsverfahren**
- Diesem Bebauungsplan liegen als Rechtsgrundlagen zugrunde:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (Bundesgesetzblatt I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (Bundesgesetzblatt I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung
  - Planzeichenverordnung (PlanZV 1990) vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt 1991 I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
  - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 in der derzeit gültigen Fassung
  - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 in der derzeit gültigen Fassung



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)
  - 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 Berechtigungspersonen 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.
- Überbaubare Grundstücksflächen**  
  
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Stellplätze und private Verkehrsflächen zulässig.
- 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.
- 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.

- 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 Ländereinigungsabteilung 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 BGBI. S. 1488) vom 17. Juni 2002 in der zurzeit gültigen Fassung wird hingewiesen.
- 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.
  - 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 Plangebiet ist in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Stimpfungsmaßnahmen 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 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 Polizeistation 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. 1-100-1.1/J

## BEZ.: AM LANDABSATZ - WEST

**M.: 1:500** **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 JANUAR 2019.  HEINSBERG, DEN 12.07.2019  gez. Giesen KREISVERMESSUNGS-DIREKTOR (SIEGEL)	DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 10.04.2019 GEM. § 2 (1) BauGB IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG BESCHLOSSEN, DIESEN BEBAUUNGSPLAN IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13 a BauGB AUFZUSTELLEN.  HÜCKELHOVEN, DEN 03.07.2019 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Breuer CHRISTOPH BREUER M.A. (SIEGEL)
DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 10.04.2019 DEN BEBAUUNGSPLANENTWURF UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 13 a (2) I. V. m. § 13 (2) BauGB IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG BESCHLOSSEN.	DER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 13 a (2) I. V. m. § 13 (2) BauGB IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG BESCHLOSSEN. VOM 23.04.2019 BIS 24.05.2019 OFFENGELEGEN.  HÜCKELHOVEN, DEN 03.07.2019 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Breuer CHRISTOPH BREUER M.A. (SIEGEL)
DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 (1) BauGB IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG DURCH BESCHLUSS DES RATES AM 03.07.2019 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.  HÜCKELHOVEN, DEN 04.07.2019 DER BÜRGERMEISTER gez. Bernd Jansen BERND JANSEN (SIEGEL)	DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 (3) BauGB IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG DURCH BESCHLUSS DES RATES AM 05.07.2019 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.  HÜCKELHOVEN, DEN 16.07.2019 DER BÜRGERMEISTER gez. Bernd Jansen BERND JANSEN (SIEGEL)

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

	Sondergebiet Zweckbestimmung Gesundheitszentrum, kleinflächiger Einzelhandel und Gastronomie (§ 11 BauNVO)
	Geschossflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)
	Grundflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**61 SPH** **STAND: 05.07.2019 (RECHTSKRAFT)**

**STADT HÜCKELHOVEN**  
 BEBAUUNGSPLAN NR. 1-100-1.1/J

**AMT FÜR  
STADTPLANUNG UND  
LIEGENSCHAFTEN** **HÜCKELHOVEN, AM LANDABSATZ - WEST**