

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB

1.1 Gewerbegebiet § 8 BauNVO

Zulässig sind im festgesetzten Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO Betriebe, die der vorwiegenden Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Hierzu zählen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind im festgesetzten Gewerbegebiet:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Läden und Einzelhandelsbetriebe, die in nicht unerheblichen Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Gewerbebetriebe, die auch dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen (§ 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

1.2 Sondergebiet § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplätze“

Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplätze“ ist die Errichtung und der Betrieb von Wohnmobilstellplätzen sowie betriebsbezogene Nebenanlagen zulässig.

Der Bebauungsplan 8-193-0, Schaufenberg, Gewerbegebiet Jacobastraße ist mit Bekanntmachung vom 15.11.2019 rechtsverbindlich geworden.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl

Innerhalb des Gewerbegebietes beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,8.

2.2 Baumassenzahl

Innerhalb des Gewerbegebietes beträgt die maximal zulässige Baumassenzahl 9,0.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Außerhalb dieser überbaubaren Fläche sind lediglich PKW- und LKW-Rangierflächen sowie Stellplätze zulässig.

2.4 Bauweise gem. § 22 BauNVO

In der besonderen Bauweise (b) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen.

2.5 Gebäudehöhenbeschränkung

Innerhalb des Gewerbegebietes wird eine maximale Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt.

Als Bezugshöhe für die Bemessung der Abstandsfläche von Gebäuden oder von Bauteilen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist die vorgelagerte Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche der „Jacobastrasse“ in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen. Die Höhe kann grundstücksbezogen beim Tiefbauamt der Stadt Hückelhoven nachgefragt werden.

**Der Bebauungsplan 8-193-0, Schaufenberg, Gewerbegebiet Jacobastraße
ist mit Bekanntmachung vom 15.11.2019 rechtsverbindlich geworden.**

3. Entwässerung

Die Oberflächenwässer sind grundsätzlich zu versickern und im Rahmen der Baugenehmigung vom Bauherren zu dokumentieren/nachzuweisen. Falls grundstücksbezogen eine Versickerung nicht möglich ist, kann an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.

4. Lärmimmission

Bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist im Baugenehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Immissionsprognose nachzuweisen, dass von der geplanten Anlage keine schädlichen Umwelteinwirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten im näheren Umfeld auftreten.

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Interne Kompensation

Die aufgrund der 220-kV-Hochspannungsfreileitung von der Bebauung freizuhalten Fläche ist mit einem Extensivrasen (Einsaat einer Gräser-Wildkraut-Mischung (RSM Regio)) einzusäen.

5.2 Externe Kompensation

Der zu leistende Kompensationsbedarf von 26.836 Ökopunkten wird über das Ökopunkte-Konto der Stadt Hückelhoven kompensiert.

Hinweise

- 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.
- 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.
- Den Baugrund bildet tiefgründiger Boden aus Lösslehm über Terrassenablagerungen. Aus ingenieurgeologischer Sicht wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Tragfähigkeit, des Setzungsverhaltens und der Niederschlagswasserversickerungsfähigkeit objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.
- Wegen der Bodenverhältnisse sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten.

**Der Bebauungsplan 8-193-0, Schaufenberg, Gewerbegebiet Jacobastraße
ist mit Bekanntmachung vom 15.11.2019 rechtsverbindlich geworden.**

**Bebauungsplan 8-193-0, Schaufenberg,
Gewerbegebiet Jacobastraße**

-Textliche Festsetzungen-



- 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.
- 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.
- Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

**Der Bebauungsplan 8-193-0, Schaufenberg, Gewerbegebiet Jacobastraße
ist mit Bekanntmachung vom 15.11.2019 rechtsverbindlich geworden.**