



Stadt Hückelhoven

ENTWURFS- BEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan 5-219-0**,
Hilfarth, Zum Fischteich

Stand: **Frühzeitige Bürgerbeteiligung**
vom **13.03.2023** bis einschließlich **24.03.2023**

Frühzeitige Behördenbeteiligung



TEIL A

1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Verfahrensablauf.....	3
3.	Lage und Größe des Plangebietes.....	4
4.	Ziele und Zweck der Planung / Erfordernis der Planung.....	5
5.	Derzeitige Nutzung und Erschließungssituation im Plangebiet.....	5
Sachlicher Regelungsgehalt, Festsetzungen im Bebauungsplan		5
6.	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO.....	5
	6.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO	5
7.	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO	6
	7.1 Grund und Geschossflächenzahl	6
	7.2 Vollgeschosse und Gebäudehöhenbeschränkung.....	6
	7.3 Gebäudehöhenbeschränkung	7
	7.4 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten im WA.....	8
8.	Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO	8
9.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO	8
	9.1 Stellplätze und Garagen.....	8
	9.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.....	9
	9.3 Definition des Vorgartens / seitlicher Grundstücksbereich	9
10.	Gestalterische Festsetzungen	10
	10.1 Dachform / Dachneigung.....	10
	10.2 Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte.....	10
	10.3 Einfriedigungen	10
	10.4 Geländeabtragung/-auffüllung.....	12
	10.5 Vorgärten.....	12
	10.6 Entwässerung	12
11.	Hinweise.....	13
Teil B – Umweltbericht.....		16



Teil A

1. Rechtsgrundlagen

Diesem Bauleitplanverfahren liegen als Rechtsgrundlage zugrunde:

1. Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634) in der zur Zeit des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991. S. 58) in der zur Zeit des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung.
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 in der derzeit gültigen Fassung
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW S.666) in der zur Zeit des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung.

2. Verfahrensablauf

Der **Bau- und Umweltausschuss** hat in seiner Sitzung am **18.10.2022** den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „**5-219-0, Hilfarth, Zum Fischteich**“ gefasst. Nach Bekanntmachung im Amtsblatt am 03.03.2023 findet die frühzeitige Bürgerbeteiligung in der Zeit vom **13.03.2023 bis einschließlich 24.03.2023** sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

4. Ziele und Zweck der Planung / Erfordernis der Planung

Nachdem in den letzten Jahren das Planungsrecht für das Wohngebiet „Zum Feldchen“ geschaffen wurde, sollen für Hilfarth weitere städtische Grundstücke entwickelt werden. Das Plangebiet „Zum Fischteich“ umfasst in diesem weiteren Abschnitt ca. 40 Baugrundstücke. Die Haupteerschließung des neuen Wohngebietes erfolgt über die Straße „Zum Fischteich“. Durch eine zweite südlich gelegene Erschließung über die Straße „Lachend“ wird das Wohngebiet von Norden und Süden erschlossen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes 5-219-0, Hilfarth, Zum Fischteich ist es, die planungsrechtliche Voraussetzungen für einen weiteren Bauabschnitt des Wohngebietes in Hilfarth zu schaffen.

5. Derzeitige Nutzung und Erschließungssituation im Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 5-219-0 erfasst derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese werden über den Wirtschaftsweg sowie über die Straße „Zum Fischteich“ erschlossen.

Sachlicher Regelungsgehalt, Festsetzungen im Bebauungsplan

6. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

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

Für das gesamte Plangebiet wird das „Allgemeine Wohngebiet (WA)“ im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt. Um die im Umfeld vorhandene Wohnqualität auch für die neu im Gebiet entstehenden Grundstücke zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die im WA ausnahmsweise zulässige Nutzungen **nicht zulässig** sind. Hierzu zählen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Von diesen Betrieben könnten Störungen ausgehen, die das Planungsziel infrage stellen.

7. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Faktoren Grundflächenzahl sowie die Höhe/Gebäudehöhenbeschränkung der baulichen Anlage definiert. Mit den jeweiligen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen, in Verbindung mit den Baugrenzen auch die räumliche Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen in untereinander und miteinander verträglicher Weise geregelt werden.

7.1 Grund und Geschossflächenzahl

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO werden für das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich Grund- und Geschossflächenzahlen festgesetzt. Die Grund- und Geschossflächenzahlen orientieren sich dabei an den Obergrenzen für die Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO.

Aufgrund der Entwicklung der Baugebiete in Hückelhoven, der vorhandenen Bebauung im Umfeld des Plangebietes sowie vor dem Hintergrund der Lage am Ortsrand von Hückelhoven, wird der flächenmäßige Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl – GRZ) in dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 festgesetzten Planbereich entsprechend mit maximal 0,4 festgesetzt. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA2 beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl 0,4. Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird bei zweigeschossigen Gebäuden auf maximal 0,8 festgesetzt.

7.2 Vollgeschosse und Gebäudehöhenbeschränkung

Im Plangebiet orientiert sich die Geschossigkeit anhand des Maßes der baulichen Nutzung. So wird für das Allgemeine Wohngebiet WA2– den heutigen Wohngebietsverhältnissen charakteristisch – eine maximal zweigeschossige (II) Bauweise festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet WA1 wird eine maximale eingeschossige Bauweise (I) festgesetzt. Dies geschieht aus dem Grund, da sich die Grundstücke innerhalb des



WA1 näher an den Bestandsbebauungen befinden. Durch diese unterschiedlichen Gebäudehöhenfestsetzungen werden städtebaulich verträgliche Wohnverhältnisse geschaffen, die auf die vorhandene Bebauung Rücksicht nimmt und sich entsprechend der Bestandsbebauung an den Straßen „Zum Fischteich“ sowie „Lachend“ anpasst.

7.3 Gebäudehöhenbeschränkung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 wird eine maximale Traufhöhe (TH) von 4,30 m und die maximale Firsthöhe (FH) von 7,00 m festgesetzt.

Zudem wird im WA1 eine maximale **Gebäudehöhe von 4,50 m** für Gebäude mit einem **Flachdach** festgesetzt. Die Fläche **oberhalb der Erdgeschossdecke darf nicht als Wohn- und Aufenthaltsraum** genutzt werden.

Bei einer Errichtung eines Gebäudes mit einem Flachdach kann die maximale Gebäudehöhe von **4,50 m** für Anlagen, die der Energieversorgung dienen, **um bis zu 2 m überschritten** werden.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA2 wird eine maximale **Traufhöhe (TH)** von **6,80 m** und eine maximale **Firsthöhe (FH)** von **11,30 m** festgesetzt. Zudem wird im **WA2** eine maximale **Gebäudehöhe von 6,80 m** für Gebäude mit einem **Flachdach** festgesetzt.

Bei der Errichtung eines Flachdaches kann die maximale Gebäudehöhe von 6,80 m für Anlagen, die der Energieversorgung dienen, um bis zu 2 m überschritten werden.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen können durch technische Anlagen sowie der Technik dienenden Dachaufbauten (z.B. Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen oder Klimaanlage) um bis zu 2 m überschritten werden. Dabei müssen die technischen Anlagen an **allen Seiten mindestens 2 m von der Gebäudekante zurückspringen**.

Der für die Ermittlung der Traufhöhe notwendige Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante-Dachhaut definiert. Unter Firsthöhe ist die oberste Begrenzung bei einer einzelnen Dachseite oder bei zwei oben zusammenstoßenden Dachseiten zu verstehen.

7.4 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten im WA

Neben Art und Maß der baulichen Nutzung wird auch die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt. Es wird festgesetzt, dass auf Grundstücken mit mehr als 500 qm Grundfläche pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Auf Grundstücken mit weniger als 500 qm Grundfläche ist pro Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig. Dadurch kann städtebaulich eine Bebauungsstruktur erlangt werden, die überwiegend einer klassischen Einfamilienhaussiedlung entspricht. Zudem wird mit dieser Festsetzung das Aufkommen des zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrs niedrig gehalten und damit der angestrebten Qualität der Wohngebietserweiterung und vorhandenen Umgebungsbebauung Rechnung getragen.

8. Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

Um die von vorhandenen Einzel- und Doppelhäusern geprägte Bebauungsstruktur des Gebietes charakteristisch fortführen zu können, wird aus den unter Punkt 7.4 beschriebenen Gründen folgerichtig auch festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet werden dürfen.

9. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

9.1 Stellplätze und Garagen

Um ein „Zustellen“ der Vorgärten mit Nebengebäuden zu vermeiden und ein qualitatives Straßenraum im Wohngebiet erreichen zu können, wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und sonstige überdachte oder offene Stellplätze, nur auf den privaten Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den zeichnerisch ausdrücklich hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind. In den zeichnerisch festgesetzten „Ga“ Flächen sind Garagen, Carports und sonstige überdachte oder offene Stellplätze zulässig.

Zwischen einer Garage und der vorgelagerten Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten (Stauraum). Dieser Stauraum kann als zusätzlicher Stell-



platz angelegt werden, auch wenn sich diese Fläche innerhalb der festgesetzten Vorgarten oder seitlichen Grundstücksbereiche (s. Pkt. 9.3) befindet.

Entlang der Straßenverkehrsfläche sind in den festgesetzte Flächen Garagen bis zu einer maximalen Länge von 9 m zulässig. Zwischen der Straßenverkehrsfläche und der Außenwand der Garage ist eine Fläche von mindestens 0,50 m freizuhalten. Die der Straße zugewandte Seite der Garage ist mit Rank-, Schling-, Kletter- oder Heckengewächsen dauerhaft vollflächig einzugrünen.

9.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Im Bereich der gekennzeichneten Vorgartenbereiche (s. Pkt. 9.3) sind mit Ausnahme von Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen, Müllbehälterschränken sowie Wärmepumpen Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig.

In den gekennzeichneten seitlichen Grundstücksbereichen (s. Pkt. 9.3) sind neben den zeichnerischen festgesetzten Nebenanlagen (Garagen, Carports und Stellplätze) nur Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen, Müllbehälterschränken sowie Wärmepumpen zulässig. Weitere Nebenanlagen sind ausgeschlossen.

Hinsichtlich der Errichtung von technischen Anlagen z.B. Wärmepumpen wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder- Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz hingewiesen.

In den nicht gesondert gekennzeichneten Bereichen der Wohnbaugrundstücke sind Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern, Gewächshäusern o.ä. bis zu einer Gesamtgrundfläche von $5 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$ Grundstücksfläche zulässig (maximale Gesamtgröße von 25 m^2). Dabei ist die festgesetzte Grundflächenzahl zu beachten.

9.3 Definition des Vorgartens / seitlicher Grundstücksbereich

Als Vorgarten gilt der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Bereich der Baugrundstücke. Als seitlicher Grundstücksbereich gilt der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Bereich der Baugrundstücke.



10. Gestalterische Festsetzungen

10.1 Dachform / Dachneigung

Innerhalb des WA1 und WA2 Gebietes sind sowohl geneigte Dächer aber auch Flachdächer zulässig.

Es wird zudem festgesetzt, dass innerhalb des WA1 Gebietes die Fläche **oberhalb der Erdgeschossdecke nicht als Wohn- und Aufenthaltsraum** genutzt werden.

Bei Gebäuden mit Flachdächern darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe im WA1 Gebiet von 4,50 m nicht überschreiten. Innerhalb des WA2 Gebietes darf die Gebäudehöhe die festgesetzte maximale Traufhöhe 6,80 m nicht überschreiten.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Pult- oder Tonnendächer sind ausschließlich gegenläufige Pult- oder Tonnendächer (zwei gegenüberliegende Traufseiten) zulässig. Die Differenz darf 1,50 m nicht überschreiten.

10.2 Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dachgauben sind generell zulässig. Es ist ein Abstand zur Giebelwand von mind. 1,50 einzuhalten. Ihre maximale Länge darf 50 % der Traulänge der betroffenen Dachseite nicht überschreiten (Dachüberstände von mehr als 60 cm pro Seite bleiben bei der in Ansatz zu bringenden Traulänge unberücksichtigt).

Dacheinschnitte sind generell zulässig. Sie müssen einen Abstand zur Giebelwand von mindestens 1,50 m, zur Traufe von mindestens 0,75 m und zum First von mindestens 1,50 m einhalten. Die Gesamtlänge aller Dacheinschnitte darf 50 % der Traulänge der betroffenen Dachseite nicht überschreiten (Dachüberstände von mehr als 60 cm pro Seite bleiben bei der in Ansatz zu bringenden Traulänge unberücksichtigt).

10.3 Einfriedigungen

Um einen offenen Straßenraum mit einsichtigen Vorgartenbereichen zu erhalten, sind innerhalb der zeichnerisch gekennzeichneten Vorgärten nur Einfriedigungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

Außerhalb der Vorgartenbereiche werden für Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen folgende Regelungen getroffen:

Nicht transparente Einfriedigungen (z.B. Mauern, Betonfertigteile etc.) sind bis zu einer Höhe von **maximal 1,00 m Höhe** und transparente Einfriedigungen (z.B. Maschendrahtzäune, Stabgitterzäune ohne Folie) bis zu einer **maximalen Höhe von 2,00 m zulässig**.

Ausnahmsweise können nicht transparente Einfriedigungen bis 2,00 m Höhe zugelassen werden, wenn mit der Einfriedigung ein Abstand von mind. 0,50 m zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird. Die der Straße zugewandte Seite der Einfriedigung ist in diesem Fall mit Rank-, Schling-, Kletter- oder Heckengewächsen dauerhaft vollflächig einzugrünen.

Bei den Grundstücken, die mit den seitlichen bzw. hinteren Grundstücksbereichen an eine **Öffentliche Grünfläche Ö1, Ö2, Ö3 oder Ö4** angrenzen sind nicht transparente Einfriedigungen (z.B. Mauern, Betonfertigteile etc.) bis zu einer **maximalen Höhe von 1,00 m zulässig** und transparente Einfriedigungen (z.B. Maschendrahtzäune, Stabgitterzäune ohne Folie) bis zu einer **maximalen Höhe von 2,00 m zulässig**.

Bei den Grundstücken, die mit der hinteren Grundstücksgrenze bzw. mit den seitlichen Grundstücksbereichen **zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg „R+G“** ausgerichtet sind, können transparente Einfriedigungen (z.B. Maschendrahtzäune, Stabgitterzäune ohne Folie) bis zu einer **maximalen Höhe von 2,00 m** errichtet werden.

Ausnahmsweise können nicht transparente Einfriedigungen von 2,00 m Höhe zugelassen werden, wenn mit der Einfriedigung ein Abstand von mindestens 0,50 m“ zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg „R+G“ eingehalten wird. Die Seite der Einfriedigung, die **zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg „R+G“** zugewandt ist, soll in diesem Fall mit Rank-, Schling-, Kletter- oder Heckengewächsen dauerhaft vollflächig eingegrünt werden.



Ziel dieser Festsetzung ist es, hohe nicht transparente massive Mauerwerkseinfriedigungen zu verhindern. Durch die Begrünung der Einfriedigungen entstehen farbenfrohe Straßenräume, die klimafreundlich sowie ökologische Vorteile nachweisen.

10.4 Geländeabtragung/ -auffüllung

Geländeabtragung/- auffüllung außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen können zugelassen werden. Gleichzeitig kann die geplante Geländeoberkante als Bezugspunkt für die Höhenbemessung von baulichen Anlagen, Gebäuden und für die Bemessung der Abstandsflächen zugelassen werden. Geländeabtragung/- auffüllung ist im festgesetzten Vorgartenbereiche als Bezugshöhe die Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen.

10.5 Vorgärten

Um vollflächige Versiegelungen der Vorgärten zu vermeiden wird für die zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereiche festgesetzt, dass diese grundstücksbezogen zu einem Anteil von mindestens 30 % der Vorgartenfläche mit Anpflanzungen und Einsaaten zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten sind. Innerhalb dieser Teilfläche ist eine Versiegelung sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial unzulässig.

10.6 Entwässerung

Schmutzwasserbeseitigung

Der Anschluss der privaten Schmutzwasserentwässerung erfolgt an neu zu verlegende Schmutzwasserleitungen, die an den Bestand in den Straßen „Zum Fischteich“ bzw. „Lachend“ angeschlossen werden.



Regenwasserbeseitigung

Der Anschluss der privaten Niederschlagswässer erfolgt an einen neu zu verlegenden Regenwasserkanal. Die Einleitung in das Gewässer „Bohnenkampsgraben“ im Bereich der Flutmulde erfolgt über ein Regenrückhaltebecken in Erdbauweise, welches südlich des Baugebietes angelegt wird. Die genaue Planung des Regenrückhaltebeckens ist in Bearbeitung und wird im Weiteren Ablauf des Verfahrens mit in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

11. Hinweise

Bodenschutz:

Der Schutz des Mutterbodens ist gem. § 202 BauGB zu gewährleisten. Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gem. DIN 19731 getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunterliegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen. Bodenaushub, der nicht im Baugebiet verbleibt und zur Abfuhr vorgesehen ist, soll sachgerecht für Rekultivierung und Aufwertung stark beanspruchter Nutzflächen verwendet werden. Zur Versickerung vorgesehene Flächen dürfen nicht befahren werden. Im Bereich der Kompensationsflächen ist der Boden in möglichst großem Umfang in naturnahem Zustand zu belassen (kein Abtrag, kein Befahren).

Schichtenwasser:

Aufgrund der bergbaubedingten Absenkung des Grundwasserspiegels und dem Wiederanstieg des Wassers nach Ende der Tagebausümpfungen auf den ursprünglichen Pegel wird empfohlen, dass bei tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen, z.B. Abdichtungen, Ausbildung von „weißen Wannen“ etc. zu treffen sind.



Baugrundverhältnisse:

Auf Grund unterschiedlicher Bodenaufschüttungen auf den Flächen ist für die Standsicherheit der jeweiligen zu errichtenden Gebäude, zur Festlegung von gründungstechnischen Maßnahmen, eine auf die Planung abzustimmende Baugrundbeurteilung erforderlich. Der Planbereich befindet sich in einem früheren Entwicklungsbereich des Steinkohlebergbaus, 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 Planungsbereich ist von Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Der Planbereich liegt teilweise im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sumpfungsmaßnahmen. 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.

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet 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 – Sicherheitsnachweis 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.

Grundwasserverhältnisse:

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 (www.erftverband.de) in Bergheim geben.

Kampfmittelbeseitigung:

Da die Existenz von Kampfmitteln im Bereich dieses Plangebietes nicht ausgeschlossen werden kann, ist eine Absuchung nach Kampfmitteln erforderlich. 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 „Merkblatt für Baueingriffe“ der Bezirksregierung Düsseldorf- Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Rheinland empfohlen.

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.

Geräuschimmissionen:

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfaden für die



Entwurfsbegründung
zum Bebauungsplan 5-219-0, Hilfarth, Zum Fischteich

Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

Teil B – Umweltbericht

Derzeit wird ein Umweltbericht zum Bauleitplanverfahren erstellt. Die entsprechenden Ergebnisse fließen als Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf ein und werden zur öffentliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Bestandteil der Textlichen Festsetzungen.

Hückelhoven, den 06.03.2023

Der Bürgermeister

Im Auftrag

Römer