



Stadt Hückelhoven

ENTWURFS- BEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan 1-205-0**,
Hückelhoven, Evertzbruch

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		6
6.	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO.....	6
	6.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO	6
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.....	7
	7.3 Grundlage für die Bemessung der Höhen von baulichen Anlagen, Gebäuden und	8
	deren Bemessung der Abstandsflächen.....	8
	7.4 Gebäudehöhenbeschränkung	8
8.	Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO	9
9.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO	10
	9.1 Stellplätze und Garagen.....	10
	9.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.....	10
	9.3 Definition des Vorgartens / seitlicher Grundstücksbereich	11
10.	Gestalterische Festsetzungen	11
	10.1 Dachform / Dachneigung.....	11
	10.2 Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte.....	12
	10.3 Einfriedigungen	12
	10.4 Geländeabtragung/ -auffüllung.....	13
	10.5 Vorgärten.....	13
12.	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 **23.08.2022** den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „**1-205-0, Hückelhoven, Evertzbruch**“ 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.

3. Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1-205-0 erfasst eine Fläche von ca. 1 ha in östlicher Lage zur Gladbacher Straße. Nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich ein bestehendes Baugebiet entlang der Gladbacher Straße. Im Süden schließen Gemischte Bauflächen an und nordöstlich grenzen Landwirtschaftliche Flächen an. Die genaue Lage des Geltungsbereiches ist in dem nachstehenden Auszug aus der Amtlichen Basiskarte dargestellt (Abbildung 1).

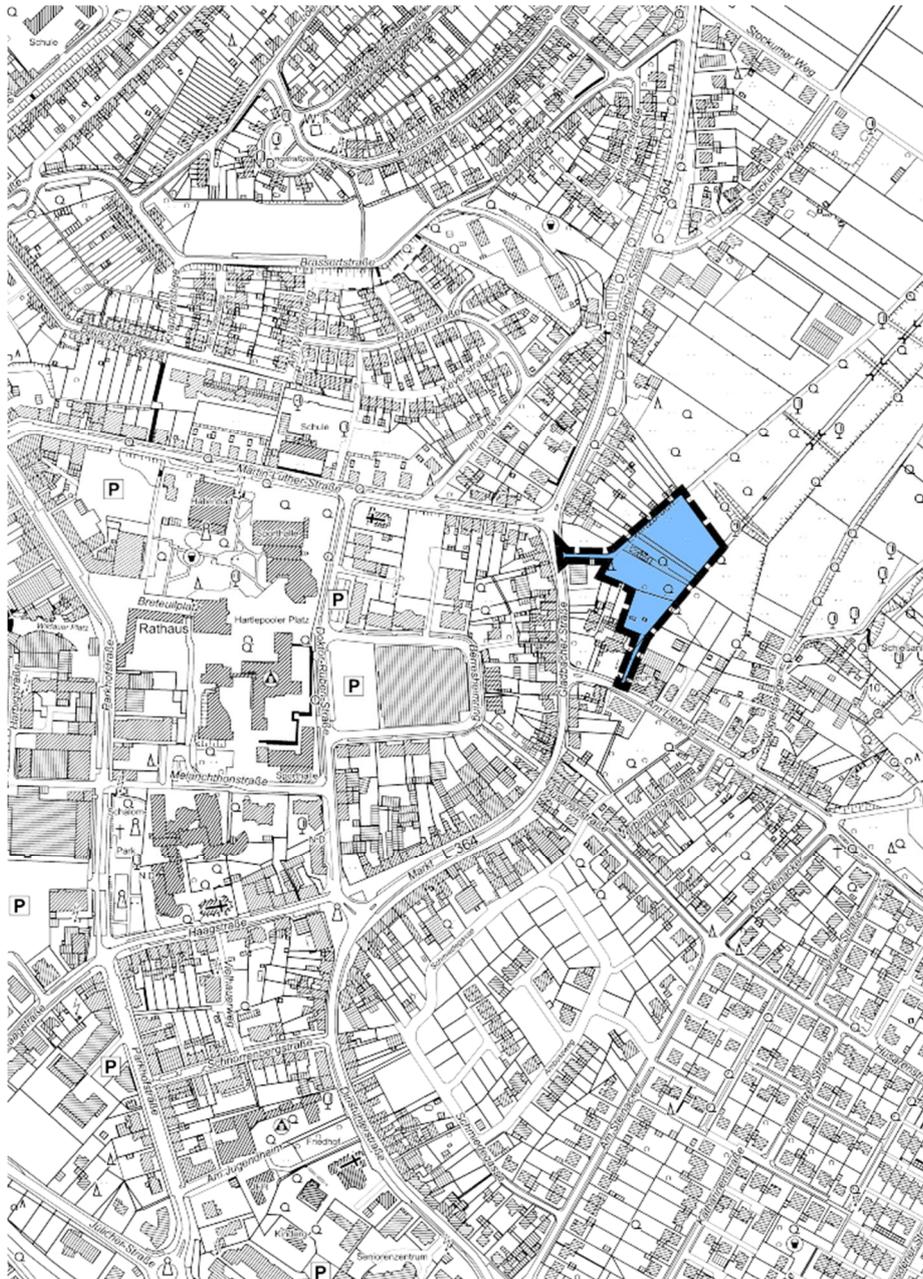


Abbildung 1: Auszug aus der Amtlichen Basiskarte mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 1-205-0, Hückelhoven, Evertzbruch

4. Ziele und Zweck der Planung / Erfordernis der Planung

Aufgrund einer Anfrage soll für das Plangebiet „Evertzbruch“ ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Zur Schaffung des Planungsrechtes für den Bereich „Evertzbruch“ muss im ersten Schritt die Darstellung im Flächennutzungsplan von „Gemischte Baufläche“ in „Wohnbaufläche“ und „Landwirtschaftliche Fläche“ in „Wohnbaufläche“ geändert werden, da die neue Planung ausschließlich nur einer Wohnnutzung zugeführt werden soll.

Die neue Planung ist entlang der Straße Evertzbruch vorgesehen und kann als eine städtebauliche Arrondierung betrachtet werden, da sie sich an vorhandene Baufluchten (Gladbacher Straße) ausrichtet. Neben ca. 24 Wohneinheiten soll auch eine Tiefgarage entstehen. Die Wohneinheiten sollen in drei Mehrfamilienhäuser unterteilt werden.

Die im Zuge der Planung entstehenden „Baulücken“ zwischen Evertzbruch und der Straße „Am Lieberg“ werden ebenfalls überplant und einer Wohnnutzung zugeführt. Hierbei wird der südliche Bereich des Geltungsbereiches über einen privaten Stichweg „Am Lieberg“ erschlossen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes 1-205-0, Hückelhoven Evertzbruch ist es, die planungsrechtliche Voraussetzungen für die Vorhabenrealisierung zu schaffen. Durch das Vorhaben an der Straße Evertzbruch, sollen Wohneinheiten im Randbereich des Stadtgebietes Hückelhoven entstehen, die jedoch fußläufig gut erreichbar sind.

5. Derzeitige Nutzung und Erschließungssituation im Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1-205-0 erfasst derzeit brachliegende Gemischte Bauflächen. Der Geltungsbereich wird über die Straße „Evertzbruch“ sowie über einen Stichweg von der Straße „Am Lieberg“ aus 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. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird bei zweigeschossigen Gebäuden auf maximal 0,8 festgesetzt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA2 beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl 0,4 und die maximal zulässige Geschossflächenzahl 1,2. Für den vorderen Riegel an der Straße Evertzbruch wird eine höhere Geschossflächenzahl festgesetzt, da hier die Baufluchten bzw. die Gebäudehöhen der vorhandenen Bebauungen an der Gladbacher Straße aufgegriffen worden sind. Dies ist städtebaulich verträglich und entspricht der maximal zulässigen Obergrenze gem. § 17 BauNVO.

Ausnahmsweise werden bei der Ermittlung der GRZ Bereiche im WA2, die mit einer Tiefgarage bebaut sind, nicht mit angerechnet. Voraussetzung hierfür ist, dass der Bereich oberhalb der Tiefgarage weitestgehend als Grünanlage hergestellt wird.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA3 beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl 0,4 und die maximal zulässige Geschossflächenzahl 0,8. Da das Plangebiet in Richtung Feldflur aufsteigt, kann für den hinteren Bereich des Plangebietes im sog. WA3 keine höhere Geschossflächenzahl festgesetzt werden.

7.2 Vollgeschosse und Gebäudehöhenbeschränkung

Im Plangebiet orientiert sich die Geschossigkeit anhand des Maßes der baulichen Nutzung. So wird für das Allgemeine Wohngebiet WA1 – den heutigen Wohngebietsverhältnissen charakteristisch – eine maximal zweigeschossige (II) Bauweise festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet WA2 wird eine maximale dreigeschossige Bauweise (III) + eine vierte Ebene festgesetzt. Eine vierte Ebene wird zugelassen, wenn die Voraussetzung erfüllt ist, dass das aufsteigende Mauerwerk der letzten Geschossebene (vierte Ebene) an allen Außenwänden um mindestens 1,00 m gegenüber dem aufsteigenden



Mauerwerk des darunter befindlichen Geschosses zurückspringt und diese Ebene nicht als Vollgeschoss ausgebaut wird.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA3 wird eine maximal zweigeschossige Bauweise (II) + eine dritte Ebene festgesetzt. Eine dritte Ebene wird zugelassen, wenn die Voraussetzung erfüllt ist, dass das aufsteigende Mauerwerk der letzten Geschossebene (dritte Ebene) an allen Außenwänden um mindestens 1,00 m gegenüber dem aufsteigenden Mauerwerk des darunter befindlichen Geschosses zurückspringt und diese Ebene nicht als Vollgeschoss ausgebaut wird.

7.3 Grundlage für die Bemessung der Höhen von baulichen Anlagen, Gebäuden und deren Bemessung der Abstandsflächen

Für die Bemessung der Gebäudehöhen, sowie die Bemessung aller Abstandsflächen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen (nördliche Baufenster des WA1 und WA2) für bauliche Anlagen ist als **Bezugshöhe** die Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen.

Für die Bemessung der Gebäudehöhen, sowie die Bemessung aller Abstandsflächen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen (südliche Baufenster des WA1 und WA3) für bauliche Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche anzunehmen.

Als Ausgangshöhe für die Bemessung aller Höhen (z.B. Abstandsflächen) außerhalb der überbaubaren Flächen ist die natürliche Geländeoberfläche anzunehmen. Ausnahmen können unter den Vorgaben s. Pkt. 10.3 zugelassen werden.

7.4 Gebäudehöhenbeschränkung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 wird eine maximale **Traufhöhe (TH)** von **6,80 m** und eine maximale **Firsthöhe (FH)** von **11,30 m** festgesetzt. Zudem wird im **WA1** eine maximale **Gebäudehöhe von 6,80 m** für Gebäude mit einem **Flachdach** festgesetzt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA2 wird eine maximale **Gebäudehöhe** von **13,00 m** festgesetzt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA3 wird eine maximale **Gebäudehöhe** von **10,50 m** festgesetzt.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen können durch technische Anlagen sowie der Technik dienenden Dachaufbauten (z.B. Aufzugsschächte oder Lüftungsanlagen) um bis zu 2 m überschritten werden. Außerdem 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 WA1

Neben Art und Maß der baulichen Nutzung wird auch die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt. Es wird innerhalb des WA1 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.

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 festgesetzt, dass für den Allgemeinen Wohngebiet nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet werden dürfen. Innerhalb des WA2 und WA3 sind nur Mehrfamilienhäuser zulässig.

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 WA1 erreichen zu können, wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und sonstige überdachte oder offene Stellplätze 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. In den zeichnerisch festgesetzten „St“ Flächen sind nur 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 Stellplatz angelegt werden, auch wenn sich diese Fläche innerhalb der festgesetzten Vorgärten oder seitlichen Grundstücksbereiche (s. Pkt. 9.3) befindet.

9.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Innerhalb des **Allgemeinen Wohngebietes WA1** sind im Bereich der gekennzeichneten Vorgartenbereiche (s. Pkt. 9.3) mit Ausnahme von Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen, Müllbehälterschranken sowie Wärmepumpen Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig.

Innerhalb des **WA2 Gebietes** sind Hauszuwegungen, Müllbehälterschranken sowie Wärmepumpen zulässig. Hierbei müssen die Nebenanlagen z.B. Müllbehälterschranken mindestens 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche „Evertzbruch“ zurückspringen.

Innerhalb des **WA3 Gebietes** sind Hauszuwegungen, Müllbehälterschranken sowie Wärmepumpen zulässig.

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

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).

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 der WA1, WA2 und WA3 Gebiete sind sowohl geneigte Dächer aber auch Flachdächer zulässig. Hierbei darf die **maximale Gebäudehöhe** bei Flachdächern die unter **Punkt 2.4 festgesetzt** sind nicht überschreiten.

Es wird zudem festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA2** das aufsteigende Mauerwerk der **letzten Geschossebene die + 4. Ebene**, an allen Außenwänden um **mindestens 1,00 m** gegenüber dem aufsteigenden Mauerwerk des darunter befindlichen Geschosses **zurückspringt und diese Ebene nicht als Vollgeschoss ausgebaut wird**. Vom Zurückspringen sind Treppenhäuser und Aufzugsschächte ausgenommen.



Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA3** wird festgesetzt, **dass** das aufsteigende Mauerwerk der **letzten Geschossebene** die + 3. Ebene, an allen Außenwänden um **mindestens 1,00 m** gegenüber dem aufsteigenden Mauerwerk des darunter befindlichen Geschosses **zurückspringt und diese Ebene nicht als Vollgeschoss ausgebaut wird**. Vom Zurückspringen sind Treppenhäuser und Aufzugsschächte ausgenommen.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Pult- und 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 Trauflänge der betroffenen Dachseite nicht überschreiten (Dachüberstände von mehr als 60 cm pro Seite bleiben bei der in Ansatz zu bringenden Trauflänge 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 Trauflänge der betroffenen Dachseite nicht überschreiten (Dachüberstände von mehr als 60 cm pro Seite bleiben bei der in Ansatz zu bringenden Trauflänge unberücksichtigt).

10.3 Einfriedigungen

Um einen offenen Straßenraum mit einsichtigen Vorgartenbereichen zu erhalten, sind innerhalb der zeichnerisch gekennzeichneten Vorgärten innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 nur Einfriedigungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

Bei seitlichen Grundstücksbereichen die an öffentliche Straßenverkehrsfläche 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. Ma-



schendrahtzäune, Stabgitterzäune ohne Folie) bis zu einer **maximalen Höhe von 2,00 m** zulässig.

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 bzw. privaten Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen.

10.5 Vorgärten

Die zeichnerisch festgesetzten Bereiche für Vorgärten sind grundstücksbezogen zu einem Anteil von mindestens 30 % der Vorgartenfläche mit Anpflanzungen und Einsaaten zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser Teilfläche ist eine Versiegelung sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial unzulässig.

11. Entwässerung

Die Entwässerungskonzeption ist in Bearbeitung und wird entsprechend in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes einfließen.

12. 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 ent-



sprechend 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 organischen 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



Entwurfsbegründung

zum Bebauungsplan 1-205-0, Hückelhoven, Evertzbruch

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 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