STADT HÜCKELHOVEN

HÜCKELHOVEN
ZUKUNFT ZWISCHEN RHEIN UND MAAS

BEBAUUNGSPLAN NR. 1-100-1/G (1.Änderung)
Hückelhoven – Innenstadt/Am Landabsatz –

PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- SO – Sonstige Sondergebiete (gem. § 11 BauNVO)
- GE – Gewerbegebiete (gem. § 8 BauNVO)
- MI – Mischgebiete (gem. §6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,8 – GRZ Grundflächenzahl
- 1,6 – GFZ Geschossflächenzahl
- II – Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- II-III – Zahl der Vollgeschosse (Mindest- und Höchstmaß)
- GH – max. Gebäudehöhe über NN

BAUWEISE

- g – geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- Strassenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fussgängerbereich
- P – Öffentliche Parkfläche
- Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

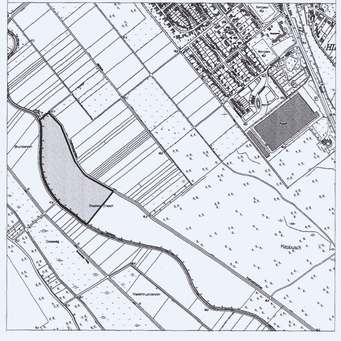
GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

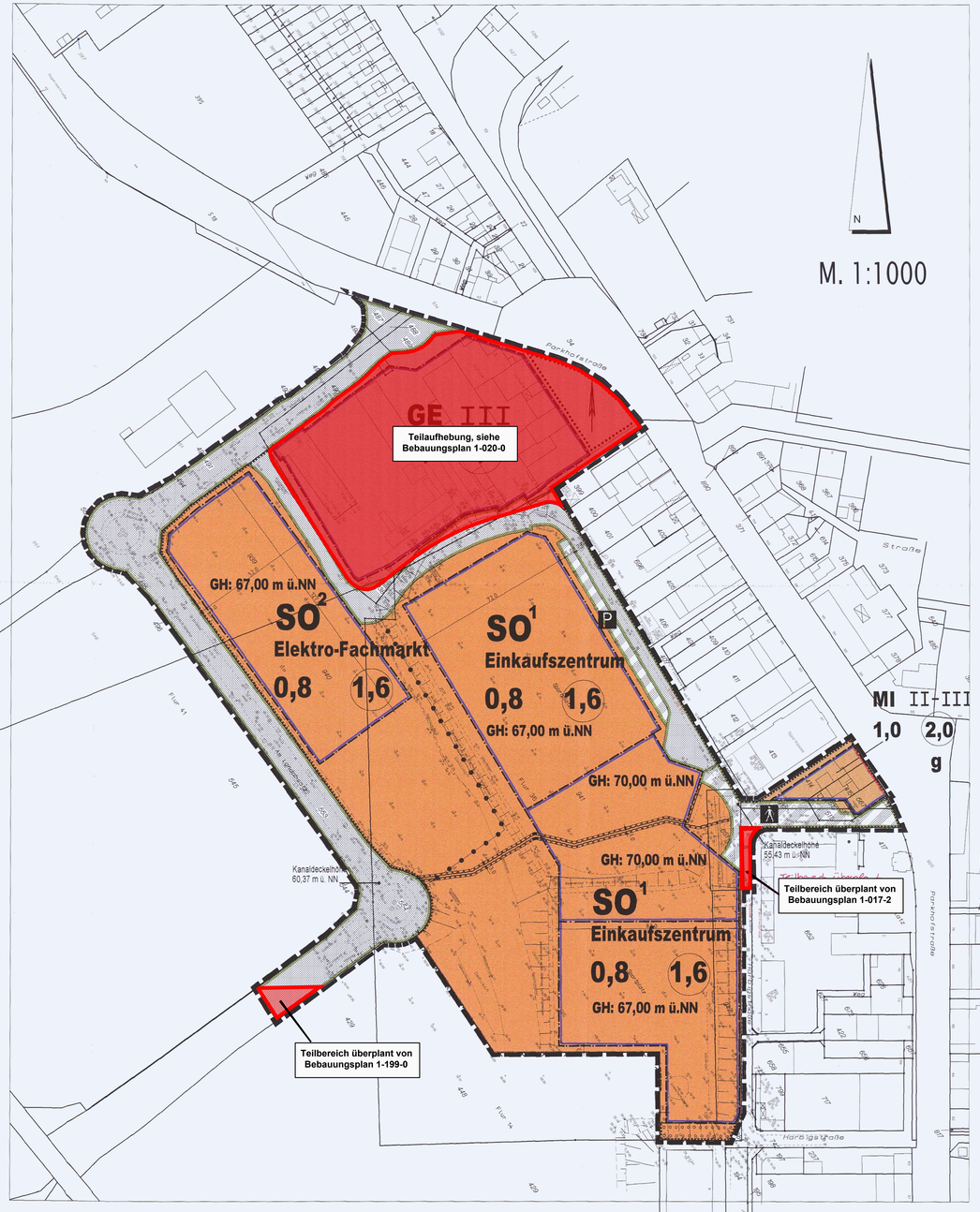
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Flächen, bei deren Bebauung ggfls. besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (humoses Bodenmaterial)
- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Lage der externen Ausgleichsfläche
Gemarkung Brachelen, Flur 22,Teilstück aus Flurstück 101





TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Mischgebiet (MI)

Gemäß § 1(5) BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Mischgebietes nicht zulässig sind:
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO

1.2 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Gemäß § 1 (9) i.V.m. § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Gewerbegebietes nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gemäß § 1 (5) bzw. § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Gewerbegebietes nicht zulässig sind:
- Tankstellen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber
- Vergnügungsstätten

Gemäß § 1(9) i.V.m. § 1(5) BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gemäß der im Anhang aufgeführten Liste) nicht zulässig sind.

1.3 Sondergebiete gem. § 11 BauNVO

Sondergebiet 1 (SO1) „Einkaufszentrum"

Innerhalb des Sondergebiets (SO1) sind zulässig:

a) ein SB-Warenhaus mit einer maximalen Verkaufsfläche von 4500 m²

b) Fachmärkte mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 6200 m²

Für die Fachmärkte werden für folgende Sortimente die jeweiligen maximale Verkaufsflächen festgesetzt:

- Bekleidung/Textilien – 5150 m²
- Schuhe/Lederwaren – 1700 m²
- Uhren/Schmuck/Photo – 400 m²
- Hausrat/Glas/Porzellan – 1000 m²
- Spielwaren – 450 m²
- Freizeit- und Sportartikel – 750 m²

c) Büro- und Praxisräume
d) Dienstleistungs- und nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe
e) Schank- und Speisewirtschaften
f) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Sondergebiet 2 (SO2) „Elektro-Fachmarkt"

Innerhalb des Sondergebietes 2 (SO2) ist ein Elektro-Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 2800 m² zulässig.

Für die folgenden Sortimente werden die jeweiligen max. Verkaufsflächen festgesetzt:
- Unterhaltungselektronik/neue Medien, Photo, Sat-/Tele- und Bürokommunikation – 1800 m²
- Elektrogeräte,Leuchten – 1000 m²
- weiße Ware,einzelne Möbel – 800 m²
- Elektrisch betriebene Bau- und Heimwerkergeräte, Autozubios – 400 m²
- den Sortimentsgruppen zugeordnetes Zubehör – 400 m²

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1. Für das Gewerbegebiet sowie für die Sondergebiete wird gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO festgesetzt, daß folgende Anlagen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) nicht mitgerechnet werden: Stellplätze und ihre Zufahrten, ebenerdige befestigte Verkehrs- und Freiflächen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

2.2. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Werbeanlagen, technische Anlagen, der Technik dienende Dachaufbauten u.ä. bis zu max. 10,0 m überschritten werden.

2.3. Anlagen für die Anlieferung und zugehörige Lärm- und Sichtschutzeinrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Sonstige Festsetzungen

In den Sondergebieten wird gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festsetzt, dass nicht überbaute und nicht versiegelte Flächen mit einer 30 cm umbelasteten Mutterbodenschicht abzudecken sind.

4 Grünordnerische Festsetzungen

4.1. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (nicht Straße „Am Landabsatz") sind insgesamt mindestens 6 kleinkronige Bäume 2. Ordnung gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.2. Innerhalb der Sondergebiete SO1 und SO2 sind mind. 20 kleinkronige Bäume 2. Ordnung gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.3. Innerhalb der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" ist über die gesamte Fläche eine Strauchpflanzung gemäß Artenliste anzulegen oder ist alternativ die vorhandene Bepflanzung zu erhalten.

Anhang:

Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WZ 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WZ 15-18)
- Zeitn-, Kuchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WZ 66)
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WZ 19-36) ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WZ 3930, 3932, 3937)
- Kunstharz, Feinwaren und pharmazeutische Geräte (WZ 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WZ 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WZ 3930, 3932, 3937)
- Augenoptik, feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WZ 38)
- Fahrzeuge (WZ 50)
- Kinderwagen (WZ 51)
- Papier, Pappenwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckerzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WZ 53-57)
- Sportartikel, Handarbeitsstoffen, Bastelsätze (WZ 653, 655-659)
- Heiz- und kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WZ 661)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WZ 67)
- Gebrauchtwaren dieser (lfd. (WZ= Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden)

Pflanzenliste:

Bäume 2. Ordnung

Straßenbäume
Acer campestre „Elsrijk"
Acer platanoides "Farlakes Green"
Prunus calleryana "Chanticleer"

Hochstammbäume
Acer campestre "Elsrijk"
Carpinus betulus

Feldahorn
Spitzahorn
Wildbirne

Feldahorn
Baumhasel

Sträucher

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustar ibrovertes
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa canina
Viburnum opulus

Blutharthriegel
Haselnuss
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Hundsrose
Schneeball

Mindest-Pflanzengröße: Hochstamm aus extra weitem Stand, 4mal verpflanzt, mit Ballen, 18-20

Mindest-Pflanzengröße: ohne Ballen, 100-150 cm, Pflanzabstand 1,5 x1,5 m

Hinweise:

1. Hinweise aufgrund der Bodenbelastungen im Bereich der Sondergebiete
Im 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 resistentem Baustoffen ist ggf. erforderlich.

Aufgrund der erhöhten Sulfat- und Chloridbelastung des Grundwassers, die durch großflächig aufgebrachtes Bergematerial hervorgerufen wird, ist das Grundwasser für eine Beaufschlagung von Grünflächen nicht zu verwenden.

Die Oberfläche ist weitestgehend zu versiegeln, um einen Schadstoffeintrag durch eluierendes Niederschlagswasser ins Grundwasser zu vermeiden.

Das Niederschlagswasser ist in den Kanal abzuleiten. Versickerungen sind auszuschließen.

Aushub- und Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten, da das Antreffen von lokalen Belastungsbereichen bei Eingriffen in den Boden nicht ausgeschlossen werden kann.

Sollten Auffüllmaterialien von Gelände entfernt werden, sind diese mindestens alle 500 Tonnen auf eine Deklarationsanalytik entsprechend den Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LACA) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln" vom 06.11.1997 nach Tabelle II.1.2-2 zu untersuchen. Bei Belastungen des Materials größer der Zuordnungswerte Z 1.1 ist der Entsorgungsweg mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg abzustimmen.

Das bei den Abtrag- bzw. Aushubarbeiten anfallende und mit Schadstoffen belastete Material, z.B. visuell auffälliger oder verdächtig riechender Boden, ist von anderem Boden (Baushutt zu trennen und einer ordnungsgemäßen Verwertung/Beseitigung zuzuführen. Werden derartige Materialien vorgefunden, so ist der Kreis Heinsberg, Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren und der Untersuchungsumfang sowie der Beseitigungs-/Verwertungsweg abzustimmen. Die Aushubarbeiten sind dabei zu dokumentieren.

Die ursprünglich auf dem Gelände vorhandenen Gebäude wurden bis zu 30 cm unter Geländeoberkante abgebrochen. Die Fundamente sind auf dem Gelände verblieben. Die Sophia-Jacoba GmbH hat die Lage der verbliebenen Fundamente in Plänen M. 1:1000 eingetragen. Diese sind zu beachten. Ebenso die Pläne in denen die mit gebrochenem Baschutt und Fühand aufgefüllten Geländebereiche eingetragen sind.

Es dürfen auf den nicht überbauten oder nicht versiegelten Flächen keine Pflanzen angebaut werden, die sich für den Verzehr eignen.

2.Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Störstaffel des Rurrandsprunges). Auf Grund der Sümpfungsauswirkungen des Braunkohlentiefbaues sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.

3.Hinweise zu den gekennzeichneten Bereichen mit humosem Bodenmaterial
Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verformung und Tragfähigkeit. So kann selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden die unterschiedlichen belangen reagieren können. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die bestimmungen der Bauordnung NRW zu beachten.

VERFAHREN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) in der z.Z. gültigen Fassung
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der z.Z. gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58) in der z.Z.gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW S.666) in der z.Z. gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 255) in der z.Z. gültigen Fassung,

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit werden bescheinigt.

Aachen, den 1.12.2003

Dipl.-Ing. H.-D. Vorholz / Dr.-Ing. H. Müller
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Der Rat der Stadt Hückelhoven hat am 25.02.2003 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 11.06.2003 gemäß § 2 (1) BauGB ortsublich bekanntgemacht.

Hückelhoven, den 19.11.2003
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Müller – Dick

Der Bauausschuß der Stadt hat am 15.07.2003 gemäß § 3 (2) BauGB dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Hückelhoven, den 19.11.2003
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Müller – Dick

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 29.07.2003 bis 28.08.2003 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Hückelhoven, den 19.11.2003
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Müller – Dick

Der Rat der Stadt Hückelhoven hat am 25.09.2003 gemäß § 10 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Hückelhoven, den 26.01.2004
Der Bürgermeister
W. Schmitz

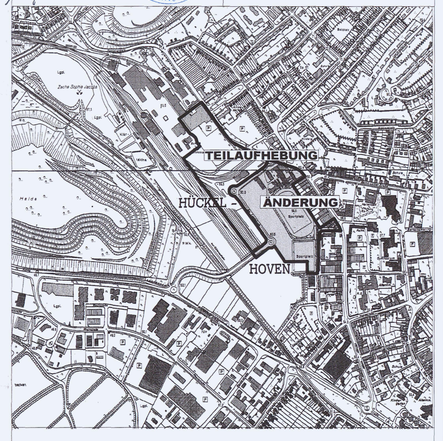
Dieser Plan ist gemäß §10 (3) BauGB durch Bekanntmachung vom 23.12.2003 in Kraft getreten.

Hückelhoven, den 26.01.2004
Der Bürgermeister
W. Schmitz

Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplanes erfolgten durch:

EBV

EBV Aktiengesellschaft
52134 Herzogenrath — Roermonder Str. 63
Telefon 02407/51473 — Telefax 02407/51397



Bebauungsplan 1-100-1/G (1.Änderung), Hückelhoven, Innenstadt/Am Landabsatz

Gemarkung: Hückelhoven-Ratheim
Flur: 14,36,41 — M. 1:1000