

# Bebauungsplan 1-100-1/G, Hückelhoven, Innenstadt / Am Landabsatz

- 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 1 (SO1) sind zulässig:

- a) ein SB-Warenhaus mit einer maximalen Verkaufsfläche von 4500 m<sup>2</sup>
- b) Fachmärkte mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 6200 m<sup>2</sup>

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

- Bekleidung/Textilien - 5150 m<sup>2</sup>
- Schuhe/Lederwaren - 1700 m<sup>2</sup>
- Uhren/Schmuck/Photo - 400 m<sup>2</sup>
- Hausrat/Glas/Porzellan - 1000 m<sup>2</sup>
- Spielwaren - 450 m<sup>2</sup>
- Freizeit- und Sportartikel - 750 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> zulässig.

Für die folgenden Sortimente werden die jeweiligen max. Verkaufsflächen festgesetzt:

- Unterhaltungselektronik/neue Medien,  
Photo, Sat-,Tele- und Bürokommunikation - 1800 m<sup>2</sup>
- Elektrogeräte, Leuchten - 1000 m<sup>2</sup>
- weiße Ware, einzelne Möbel - 800 m<sup>2</sup>
- Elektrisch betriebene Bau- und Heimwerkergeräte, Autoradios - 400 m<sup>2</sup>
- den Sortimentsgruppen zugeordnetes Zubehör - 400 m<sup>2</sup>

## 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 festgesetzt, dass nicht überbaute und nicht versiegelte Flächen mit einer 30 cm unbelasteten Mutterbodenschicht abzudecken sind.

# Bebauungsplan 1-100-1/G, Hückelhoven, Innenstadt / Am Landabsatz

- Textliche Festsetzungen -

## 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 (WB 00-13)
  - Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
  - Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
  - Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36) ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 3930, 3932, 3937)
  - Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
  - Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
  - Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
  - Antiquitäten (WB 50)
  - Kindervagen (WB 519)
  - Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-57)
  - Sportartikel, Handelswaren, Bastelsätze (WB 653, 655-659)
  - Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
  - Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
  - Gebrauchsgüter dieser Liste
- (WB= Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden)

### Pflanzenlisten:

#### Bäume 2. Ordnung

##### Straßenbäume

Acer campestre „Elsrijk“  
Acer platanoides „Farlakes Green“  
Pyrus calleryana „Chanticleer“

Feldahorn  
Spitzahorn  
Wildbirne

##### Parkplatzbäume

Acer campestre „Elsrijk“  
Corylus colurna

Feldahorn  
Baumhasel

Mindest-Pflanzengröße: Hochstamm aus extra weitem Stand,  
4m<sup>1</sup> verpflanzt, mit Ballen, 18-20

#### Sträucher

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

Bluthartriegel  
Haselnuss  
Weißdorn  
Pfaffenlütchen  
Liguster  
Rote Heckenkirsche  
Schlehe  
Hundsrose  
Schneeball

Mindestpflanzengröße: ohne Ballen, 100-150 cm,  
Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m

### Hinweise:

#### 1. Hinweise aufgrund der Bodenbelastungen im Bereich der Sondergebiete:

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 ggf. erforderlich.

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.

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 vom Gelände entfernt werden, sind diese mindestens alle 500 Tonnen auf eine Deklarationsanalytik entsprechend den Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) „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 den Zuordnungswerten Z 1.1 ist der Entsorgungsweg mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg abzustimmen.

Das bei den Abbruch- bzw. 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 der Landrat Heinsberg - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - darüber zu informieren und der Untersuchungsumfang sowie der Beseitigungs-/Verwertungsweg abzustimmen. Die Aushubmengen 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 Fundament in Plänen M. 1:1000 eingetragen. Diese sind zu beachten. Ebenso die Pläne in denen die mit gebrochenen Bauschutt und Füllsand 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 (Vorstaffel des Rurrandsprunges). Auf Grund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohlenbergbaus 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 Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen 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.

**Der Bebauungsplan 1-100-1/G, Hückelhoven, Innenstadt / Am Landabsatz  
ist mit Bekanntmachung vom 23.12.2003 rechtsverbindlich geworden.**