

# STADT HÜCKELHOVEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 1-100-0/H Hückelhoven - Am Landabsatz/Sophiastraße -

### PLANZEICHEN

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**SO** Sonstige Sondergebiete (gem. § 11 BauNVO)

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

**0,8** GRZ Grundflächenzahl  
**1,6** GFZ Geschossflächenzahl  
**GH** max. Gebäudehöhe über NN

#### BAUWEISE

**B** Baugrenze

#### GRÜNFLÄCHEN

**G** Private Grünfläche

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

**○** Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ziffern 1 u. 2 siehe textliche Festsetzungen)

**○** Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**St** Flächen für Stellplätze

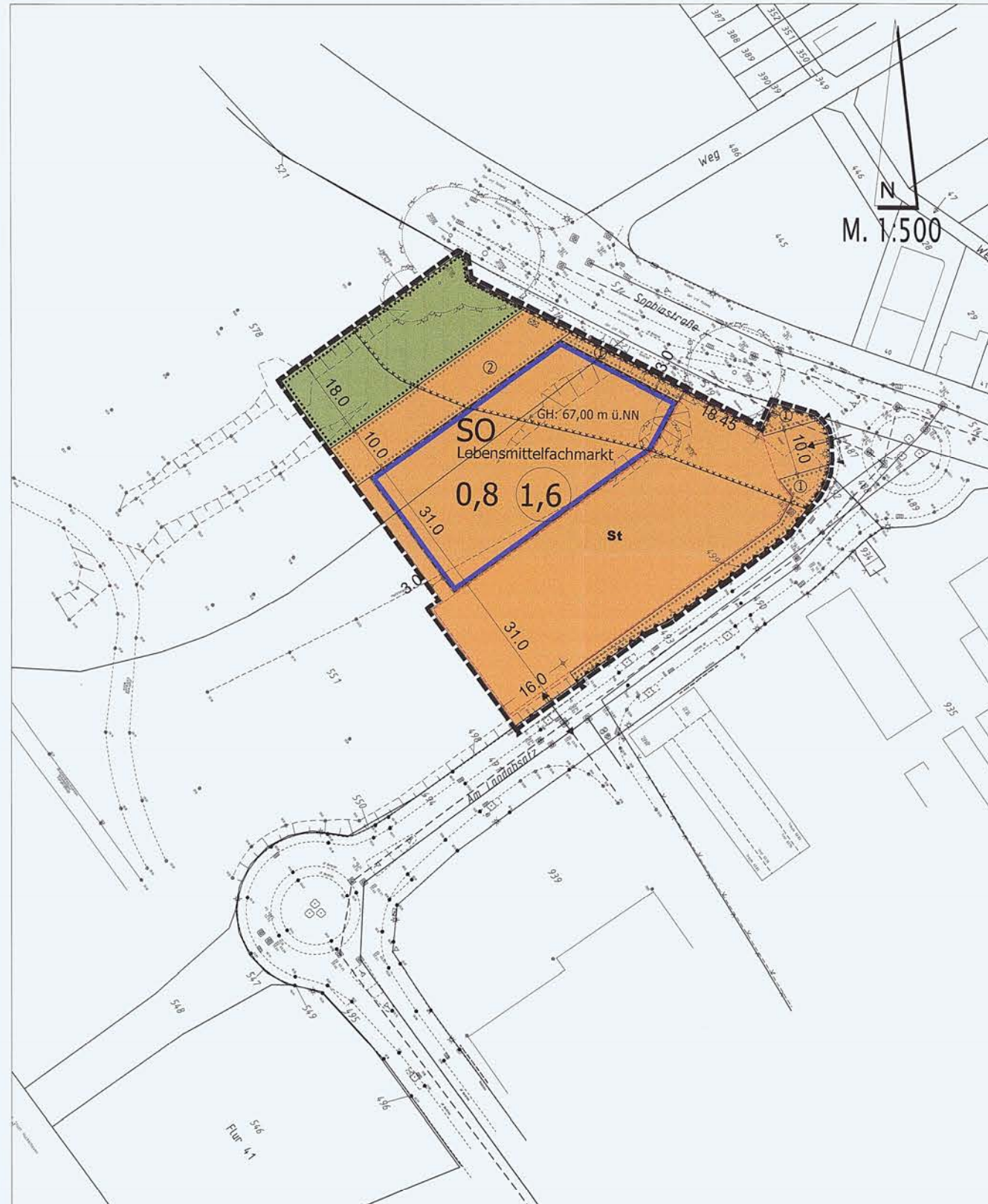
**↔** Bereich für Ein- und Ausfahrten

**←** Ein- und Ausfahrt  
**→** Nur Einfahrt

**---** Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

**⊠** Flächen, bei deren Bebauung ggfs. besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (humoses Bodenmaterial)

**⊠** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

Innerhalb des Sondergebietes ist ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 750 m<sup>2</sup> zulässig. Mindestens 80% der Verkaufsfläche müssen auf die folgenden Warengruppen entfallen:  
- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WBH 00-13)  
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)  
- Tafel-, Küchen- und ähnliche Haushaltsgeräte (WB 66)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Werbeanlagen, technische Anlagen, der Technik dienende Dachaufbauten u.ä. bis zu max. 3,0 m überschritten werden.

Anlagen für Lüft- und Sichtschutzeinrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 3. Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen für Stellplätze und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 4. Sonstige Festsetzungen

In dem Sondergebiet wird gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass nicht überbaute und nicht versiegelte Flächen mit einer 30 cm unbelasteten Mutterbodenschicht abgedeckt sind.

#### 5. Grünধানische Festsetzungen

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Ziffer 2 sind Strauchpflanzungen gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Entlang der Straßen Am Landabsatz und Sophiastr. sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Ziffer 1 in mind. 10 m Abstand 6 Einzelbäume gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.

#### Anhang:

##### Pflanzenlisten:

##### Bäume 2. Ordnung

Acer campestre "Birnle" Feldahorn

Acer platanoides "Paradies Green" Solitärhain

Prunus cerasifera "Chantrelle" Wildrose

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

##### Sträucher

Crataegus monogyna Weißdorn

Lonicera xylosteum Heckenrosche

Malus sylvestris Hainzappel

Prunus spinosa Schiele

Pyrus communis Birnbaum

Rosa canina Hundrose

Rubus spec. Brombeere

Sambucus racemosa Trauben-Holunder

Mindestpflanzengröße: ohne Ballen, 100-150 cm, Pflanzenabstand 1,5 x1,5 m

#### Hinweise:

##### 1. Hinweise aufgrund der Bodenbelastungen im Bereich des Sondergebietes:

Der Untergrund von Teilen des Plangebietes besteht aus Bergmaterial. Aufgrund des hohen Sulfidgehaltes 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 aufgetragenes Bergmaterial hervorgerufen wird, ist das Grundwasser für eine Bewässerung von Grünflächen nicht zu verwenden. Die Oberfläche ist weitestgehend zu versiegeln, um einen Schadstoffeintrag durch einleitendes Niederschlagswasser ins Grundwasser zu vermeiden.

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

Aushub- und Erdarbeiten sind gütlich 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 Dekontaminationsanalyse entsprechend den Hinweisen der Landesoberflächenbehörde (LÖB) (LÖB) zu unterziehen.

Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen (Abfällen - Technische Regeln) vom 06.11.1997 nach Tabelle 11.2.2 zu unterziehen. Bei Belastungen des Materials größer den Zuordnungskriterien Z. 1.1 ist der Entsorgungsweg mit der Unteren Bundesoberflächenbehörde des Kreises Heinsberg abzustimmen.

Das bei den Abbruch- bzw. Aushubarbeiten anfallende und mit Schadstoffen belastete Material, z.B. visuell auffälliger oder verächtig riechender Boden, ist von anderen Böden Bauschutt zu trennen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Werden derartige Materialien vorgefunden, so ist der Landrat Heinsberg - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - darüber 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 im Plan M. 1:100 eingetragen. Diese sind zu beachten. Ebenso die Pläne in denen die mit gebrochenen Bauschutt und Füllsand aufgelagerten Geländebereiche eingetragen sind.

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

##### 2. Hinweise zu den gekennzeichneten Bereichen mit humosem Bodenmaterial

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß weichen die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verformung und Nachgiebigkeit, 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 "Soll- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Baunormen 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 Ortlichkeit werden bescheinigt.

Aachen, den 20.04.2005  
Dr.-Ing. M. Müller  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur

Der Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Strukturfragen der Stadt Hückelhoven hat am 17.03.2005 gemäß § 3 (2) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.03.2005 gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Hückelhoven, den 15.11.05  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag  
Müller - Dick

Hückelhoven, den 15.11.05  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag  
Müller - Dick

Der Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 24.04.2005 bis 28.05.2005 einschließlich öffentlich ausliegen.

Hückelhoven, den 20.09.2005  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag  
Müller - Dick

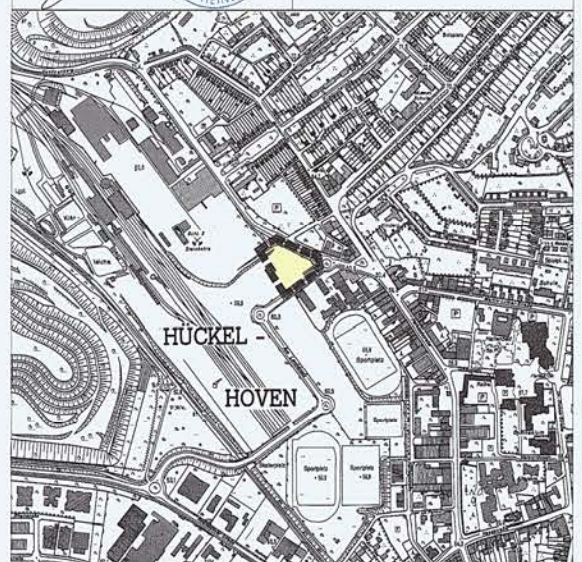
Hückelhoven, den 20.09.2005  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag  
Bernd Jansen

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) BauGB durch Bekanntmachung vom 07.07.2005 in Kraft getreten.

Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplanes erfolgten durch:

**EBV**  
EBV Aktiengesellschaft  
52134 Herzogenrath  
Telefon 02407/51473  
Roemerstr. 63  
Telefax 02407/51397

Hückelhoven, den 20.09.2005  
Der Bürgermeister  
Bernd Jansen



Bebauungsplan 1-100-0/H, Hückelhoven, Am Landabsatz/Sophiastr.  
Gemarkung: Hückelhoven-Ratheim Flur: 41 M. 1:500

### Lage der externen Kompensationsfläche

