

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

Innerhalb des Sondergebiets ist ein Lebensmittelfachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 750 m² 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 Lärm- 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 abzudecken sind.

5 Grünordnerische 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

Straßenbäume

Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Acer platanoides "Parlakes Green"	Spitzahorn
Pyrus calleryana "Chanticleer"	Wildbirne

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

Sträucher:

Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Birnbaum
Rosa canina	Hundsrose
rubus spec.	Brombeere
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder

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

Bebauungsplan 1-100-0 / H, Hückelhoven, Am Landabsatz / Sophiastraße

- Textliche Festsetzung -



Hinweise:

1 Hinweise aufgrund der Bodenbelastungen im Bereich des Sondergebietes:

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 Fundamente 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 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 1-100-0 / H, Hückelhoven, Am Landabsatz / Sophiastraße
ist mit Bekanntmachung vom 01.07.2005 rechtsverbindlich geworden.**