

**Bebauungsplan 1-154-0, Hückelhoven,
Parkhofstraße - ehemaliges Karstadt-Grundstück (Ost)**



-Textliche Festsetzungen-

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

Innerhalb der Mischgebiete MI1, MI2 und MI3 werden folgende nach § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO zulässige oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen **nicht zugelassen**:

- Läden und Einzelhandelsbetriebe, die in nicht unerheblichen Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Gewerbebetriebe, die auch dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen (§ 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO)

2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die Mischgebiete MI1, MI2 und MI3 jeweils 0,6. Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt für das Mischgebiet MI1 1,8 für das Mischgebiet MI2 2,0 und für das Mischgebiet MI3 1,4.

Der Bebauungsplan 1-154-0, Hückelhoven, Parkhofstraße – ehemaliges Karstadt-Grundstück (Ost) ist mit Bekanntmachung vom 11.11.2016 rechtsverbindlich geworden.

**Bebauungsplan 1-154-0, Hückelhoven,
Parkhofstraße - ehemaliges Karstadt-Grundstück (Ost)**



-Textliche Festsetzungen-

2.2 Vollgeschosse

Im MI1 sind mindestens drei und maximal vier Vollgeschosse zulässig.

Im MI2 sind maximal sechs Vollgeschosse zulässig.

IM MI3 sind maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen (maximale Gebäudehöhe) darf folgende Werte nicht überschreiten:

MI1: maximale Gebäudehöhe 15,0 m

MI2: maximale Gebäudehöhe 19,0 m

MI3: maximale Gebäudehöhe 15,5 m

Als Bezugshöhe ist eine Geländehöhe von 53,64 m ü. NHN anzunehmen.

Von der maximalen Gebäudehöhenfestsetzung ausgenommen sind untergeordnete objektbezogene Gebäudeteile wie bspw. Maschinenhaus des Aufzugs, Schornsteine, Antennen, Lüftungsgeräte etc.

Als Ausgangshöhe **für Trauf- und Firsthöhe** sowie **für die Bemessung der Abstandsfläche** von Gebäuden oder von Bauteilen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist eine Geländehöhe von 53,64 m ü. NHN anzunehmen.

2.4 Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen „a“, „b“, „c“ und „d“ können von folgenden Gebäudeteilen um maximal 1,50 m überschritten werden:

- Balkone
- Dachüberstände des obersten Geschosses

Für die Baugrenze „c“ gilt: Gemessen von der Flucht der Baugrenze „a“ aus, darf die Baugrenzenüberschreitung um maximal 1,50 m auf einer Gesamtlänge von maximal 3,00 m erfolgen.

**Bebauungsplan 1-154-0, Hückelhoven,
Parkhofstraße - ehemaliges Karstadt-Grundstück (Ost)**



-Textliche Festsetzungen-

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

3.1 Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO

Offene Stellplätze sind im Geltungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den zeichnerisch ausdrücklich hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen oder Carports sind nicht zulässig.

Hinweise

- Die Existenz von Kampfmitteln kann im Bereich dieses Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. 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 wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion gem. dem „Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen im Regierungsbezirk Köln“ empfohlen.

- Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T gem. 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). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

- Der Bereich des Plangebietes ist sowohl von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus (Tagebau) bedingten Grundwasserabsenkungen als auch vom Grubenwasseranstieg im ehemaligen Abbaugebiet des Steinkohlenbergbaus betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserabstände in den nächsten Jahren ist nicht auszuschließen.

Der Bebauungsplan 1-154-0, Hückelhoven, Parkhofstraße – ehemaliges Karstadt-Grundstück (Ost) ist mit Bekanntmachung vom 11.11.2016 rechtsverbindlich geworden.

**Bebauungsplan 1-154-0, Hückelhoven,
Parkhofstraße - ehemaliges Karstadt-Grundstück (Ost)**



-Textliche Festsetzungen-

Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

- 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.