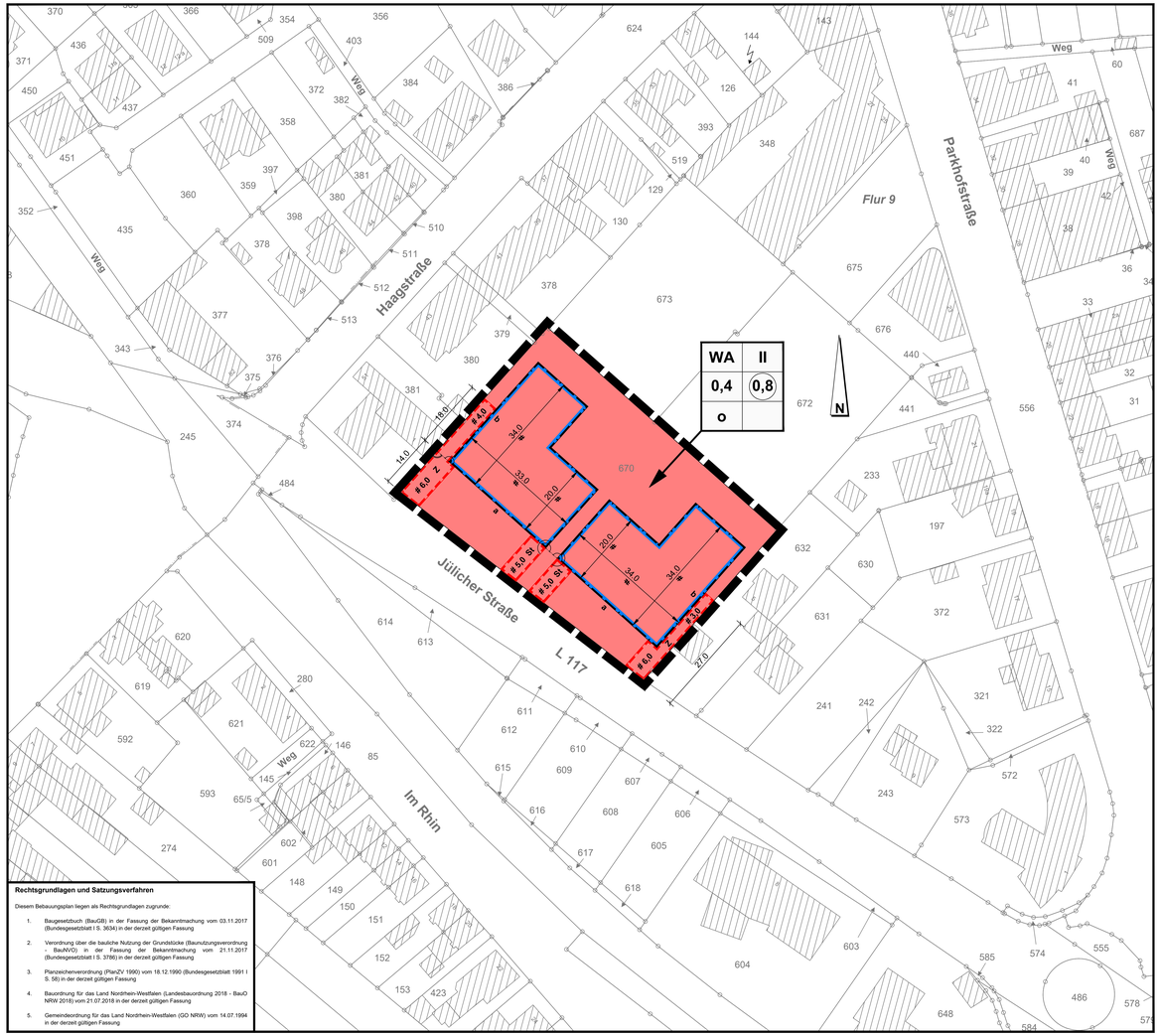
BEBAUUNGSPLAN 1-185-1, HÜCKELHOVEN, JÜLICHER STRASSE - EHEMALIGES KARSTADT - GRUNDSTÜCK (WEST)

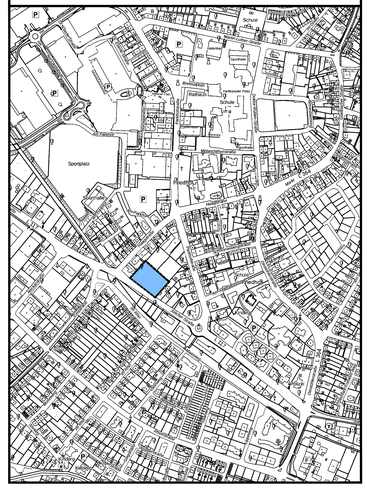


Rechtsgrundlagen und Satzungsverfahren

Diesem Bebauungsplan liegen als Rechtsgrundlagen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (Bundesgesetzblatt I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (Bundesgesetzblatt I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung
3. Planzeichenverordnung (PlanZV 1990) vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt 1991 I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 in der derzeit gültigen Fassung
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 in der derzeit gültigen Fassung

ÜBERSICHT (o.M.)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **nicht zugelassen**:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 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 das Allgemeine Wohngebiet 0,4.
Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt für das Allgemeine Wohngebiet 0,8.

2.2 Vollgeschosse

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Darüber hinaus ist eine weitere dritte Geschossebene zulässig. Die Außenwände dieser Ebene müssen entlang der Baugrenzen „a" und „b" gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,00 m zurückspringen.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen (maximale Gebäudehöhe) darf eine maximale Höhe von 12,0 m nicht überschreiten.
Als Ausgangshöhe für die maximale Gebäudehöhe sowie für die Bemessung der Abstandsfläche von Gebäuden oder von Bauteilen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist eine Geländehöhe von 52,25 m ü. NHN (Kanaldeckel der Jülicher Straße) anzunehmen.
Von der maximalen Gebäudehöhenfestsetzung ausgenommen sind untergeordnete objektbezogene Gebäudeteile wie bspw. Maschinenhaus des Aufzugs, Schornsteine, Antennen, Lüftungsgeräte etc. sowie Sonnenkollektoren auf der gesamten Dachfläche.

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

Garagen sowie Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind zudem in den zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

3.2 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Abstellräume für Fahrräder, Müllbehälter etc. sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im sonstigen Plangebiet sind Nebenanlagen wie Hauszuwegungen und gestaltende Gartenwege zulässig.

4. Kampfmittel

Von Seiten der Grundstückseigentümer ist der Nachweis zu erbringen, dass auf der jeweiligen Grundstücksfläche eine Absuchung nach Kampfmitteln stattgefunden hat, da die Existenz von Kampfmitteln im Bereich dieses Plangebietes nicht ausgeschlossen werden kann. 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 gemäß dem „Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen im Regierungsbezirk Köln" empfohlen.

Hinweise

- 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.

- Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Vorhabensgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.
  Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkungen für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

- Der Bereich des Plangebietes ist sowohl von durch Sümpfungsmaßnahmen 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.
  Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen 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.

HÜCKELHOVEN
ZUKUNFT ZWISCHEN RHEIN UND MAAS

STADT HÜCKELHOVEN
BEBAUUNGSPLAN NR. **1-185-1**

BEZ.: JÜLICHER STRASSE - EHEMALIGES KARSTADT - GRUNDSTÜCK (WEST)

M.: 1:500
GEMARKUNG: HÜ.-RA.
STADTTEIL: HÜCKELHOVEN
FLUR: 9

VERMERKE

DIE FLURKARTE BASIERT AUF EINEM AUSZUG AUS DER AUTOMATISIERTEN LIEGENSCHAFTSKARTE DES VERMESSUNGS- UND KATASTERAMTES DES KREISES HEINSBERG VOM JULI 2019.

HEINSBERG, DEN 05.12.2019

gez. Giesen
(SIEGEL) KREISVERMESSUNGSDIREKTOR

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 18.09.2019 GEM. § 2 (1) BauGB IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl.I, S.3634) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG BESCHLOSSEN, DIESEN BEBAUUNGSPLAN IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13 a BauGB AUFZUSTELLEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 12.12.2019
DER BÜRGERMEISTER
IM AUFTRAG
gez. Breuer
(SIEGEL) CHRISTOPH BREUER M.A.

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 18.09.2019 DEN BEBAUUNGSPLANENTWURF UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 13 a (2) i. V. m. § 13 (2) BauGB IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl.I, S.3634) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG BESCHLOSSEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 12.12.2019
DER BÜRGERMEISTER
IM AUFTRAG
gez. Breuer
(SIEGEL) CHRISTOPH BREUER M.A.

DER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 13 a (2) i. V. m. § 13 (2) BauGB IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl.I, S.3634) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG IN DER ZEIT VOM 30.09.2019 BIS 31.10.2019 OFFENGELEGEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 12.12.2019
DER BÜRGERMEISTER
IM AUFTRAG
gez. Breuer
(SIEGEL) CHRISTOPH BREUER M.A.

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 (1) BauGB IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl.I, S.3634) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG DURCH BESCHLUSS DES RATES AM 11.12.2019 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 17.12.2019
DER BÜRGERMEISTER
gez. Bernd Jansen
(SIEGEL) BERND JANSEN

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 (3) BauGB IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl.I, S.3634) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 13.12.2019 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 17.12.2019
DER BÜRGERMEISTER
gez. Bernd Jansen
(SIEGEL) BERND JANSEN

PLANZEICHEN
GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	Z	Zufahrt Tiefgarage
(0,8)	Geschossflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
0,4	Grundflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)	#	Parallelität der Baugrenzen
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)		
o	Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)		
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)		
St	Stellplätze		

61 SPH

AMT FÜR STADTPLANUNG UND LIEGENSCHAFTEN

STAND: 13.12.2019 (RECHTSKRAFT)

STADT HÜCKELHOVEN
BEBAUUNGSPLAN NR. **1-185-1**

HÜCKELHOVEN, JÜLICHER STRASSE - EHEMALIGES KARSTADT - GRUNDSTÜCK (WEST)