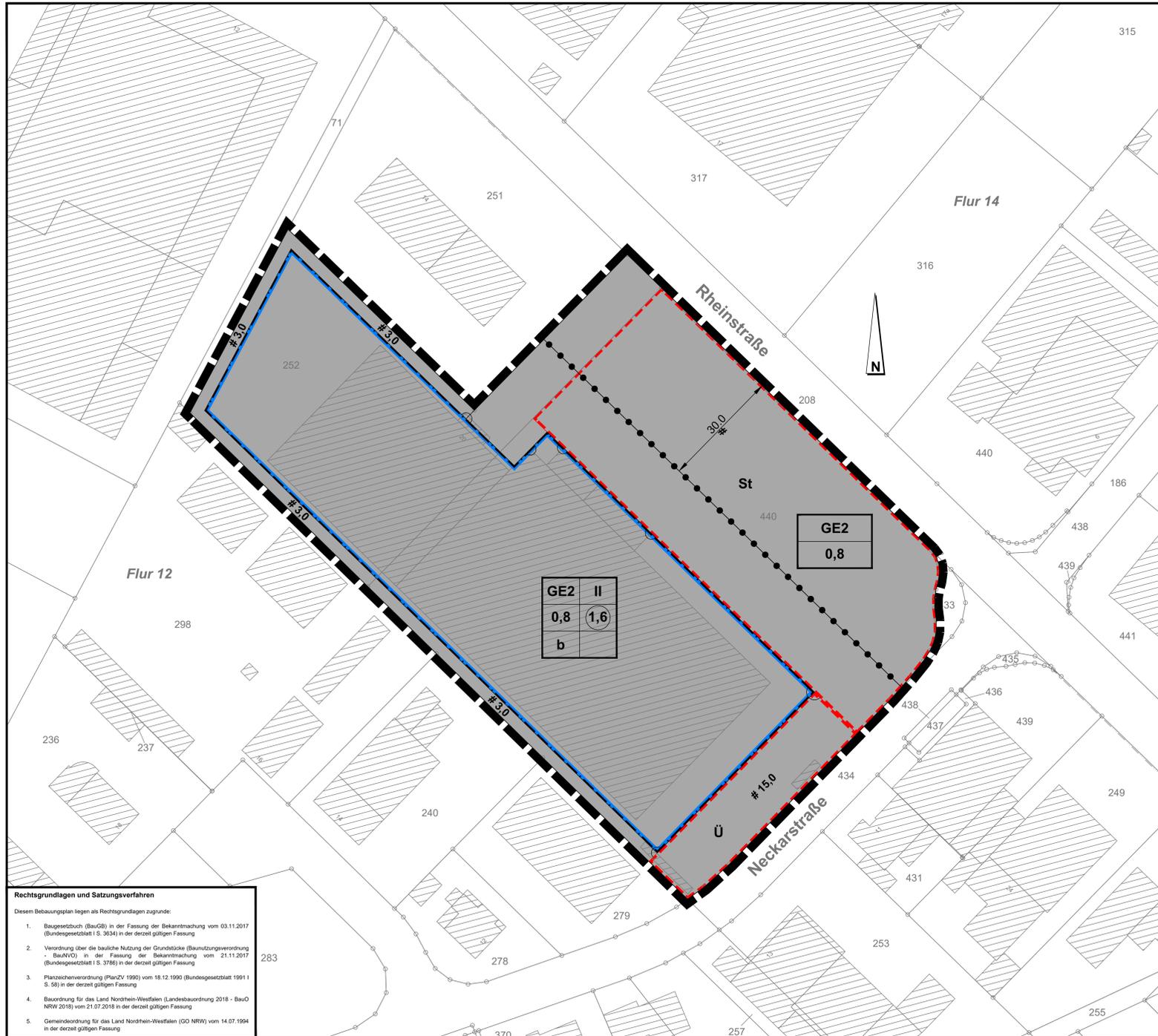
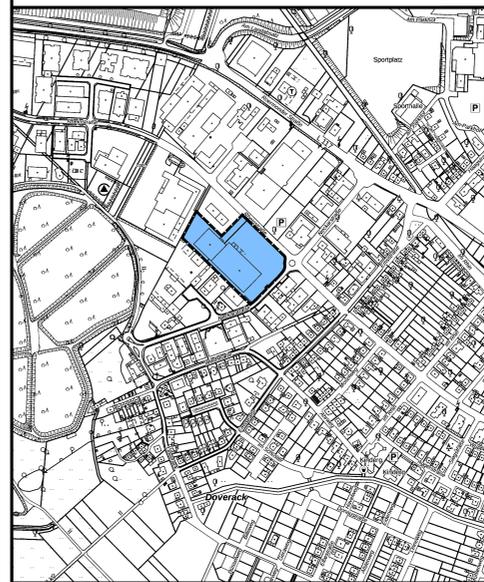


BEBAUUNGSPLAN 1-065-1.1, HÜCKELHOVEN, GEWERBE-, INDUSTRIE- UND SONDERGEBIET RHEINSTRASSE / NECKARSTRASSE



- Rechtsgrundlagen und Satzungsverfahren**
Diesem Bebauungsplan liegen als Rechtsgrundlagen zugrunde:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (Bundesgesetzblatt I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung
 - 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
 - Platzzeichenverordnung (PlatzZV 1990) vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt 1991 I S. 56) in der derzeit gültigen Fassung
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 in der derzeit gültigen Fassung
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 in der derzeit gültigen Fassung

ÜBERSICHT (o.M.)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB u. BauNVO)

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB**
 - Gewerbegebiet § 8 BauNVO**
Zulässig sind im festgesetzten Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO die vorwiegende Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Hierzu zählen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 Betriebe, die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind **nicht zulässig**.
 Das festgesetzte Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Anlehnung an den Abstandserlass NRW in eine entsprechende Nutzungszone gegliedert.
 Zur Zulässigkeit von Betriebsarten der Abstandsklassen nach RdEnt. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW („Abstandserlass“) vom 06.06.2007 - MBl. NW Nr. 29 (veröffentlicht am 12.10.2007) wird Folgendes festgesetzt:
 - Nicht zulässig sind Betriebsarten der Abstandsklassen I - VI (Nr. 1-199) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.
 - Zulässig sind Betriebsarten der Abstandsklasse VII (Nr. 200-221) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.
 In der Nutzungszone können auch unter bestimmten Voraussetzungen im Einzelfall Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsklasse VII zugelassen werden (z.B. in der Nutzungszone 1 Betriebsarten der Abstandsklassen VI bzw. in der Nutzungszone 2 Betriebsarten der Abstandsklassen VII, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen (z.B. Bauweise, Betriebsbeschränkungen etc.) die Emissionen soweit begrenzt werden, dass die von den allgemein zulässigen Betrieben ausgehenden Emissionen nicht überschritten und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzrelevanten Gebieten vermieden werden. Ein entsprechender Nachweis, dass der ansiedelnde Betrieb entsprechende Grenzwerte der angrenzenden Wohnbebauung einhält, sind im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.
 - Maß der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO)
 - Grundflächenzahl**
Innerhalb des Gewerbegebietes beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,8.
 - Geschossflächenzahl**
Innerhalb des Gewerbegebietes beträgt die maximal zulässige Geschossflächenzahl 1,6.
 - Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Außerhalb dieser überbaubaren Fläche sind lediglich PKW- und LKW-Rangierflächen sowie Stellplätze zulässig. Innerhalb der umrandeten Fläche für Stellplätze sind nur Stellplätze zulässig.
 - Bauweise gem. § 22 BauNVO**
In der besonderen Bauweise (b) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen.
- Maß der baulichen Nutzung (Fortsetzung)**
(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO)
- Gebäudehöhenbeschränkung**
Innerhalb des Gewerbegebietes wird die maximale Gebäudehöhe von 59,50 m ü. NHN festgesetzt.
Als Bezugshöhe für die Bemessung der Abstandsfläche von Gebäuden oder von Bauteilen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist die vorgelagerte Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche der „Rheinstraße“ in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen. Die Höhe kann grundstücksbezogen beim Tiefbauamt der Stadt Hückelhoven nachgefragt werden.
Ausgenommen von der oben festgesetzten maximalen Gebäudehöhe sind untergeordnete objektbezogene Gebäudeteile wie bspw. Maschinenhaus des Aufzugs, Schornsteine, Antennen, Lüftungsgeräte sowie Sonnenkollektoren auf der gesamten Dachfläche.
- Flächen für Nebenanlagen**
Innerhalb der Fläche für Überdachungen „Ü“ sind offene Überdachungen bis zu einer maximalen Höhe von 56,50 m ü. NHN zulässig.
Als Bezugshöhe für die Bemessung der Abstandsfläche von Gebäuden oder von Bauteilen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist die vorgelagerte Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche der „Rheinstraße“ in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen. Die Höhe kann grundstücksbezogen beim Tiefbauamt der Stadt Hückelhoven nachgefragt werden.
Innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Stellplätze „St“ sind nur Stellplätze und bis zu 3 m hohe Werbeanlagen zulässig.
- Entwässerung**
Die Oberflächenwässer sind grundsätzlich zu versickern. Das Schmutzwasser ist dem öffentlichen Kanal zuzuleiten.
- Lärmimmission**
Bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist im Baugenehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Immissionsprognose nachzuweisen, dass von der geplanten Anlage keine schädlichen Umwelteinwirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten im näheren Umfeld auftreten.

Hinweise

- Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.
- Aufgrund bergbaubedingten Absenkungen des Grundwasserspiegels und dem Wiederanstieg des Wassers nach Ende der Tagebauschüttungen auf den ursprünglichen Pegel wird empfohlen, dass bei tieferliegenden Bauwerken entsprechend bauliche Maßnahmen, z.B. Abdichtungen, zu treffen sind.
- Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.
Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau 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.
- Wegen der Bodenverhältnisse sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- 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 „Merklblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen im Regierungsbezirk Köln“ empfohlen.
- Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T gemäß 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). Die sich aus der DIN 4149 (Geltung seit 2005) ergebenden bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bauausführung zu beachten.
- Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.
- Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten.

STADT HÜCKELHOVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 1-065-1.1

BEZ.: GEWERBE-, INDUSTRIE- UND SONDERGEBIET RHEINSTRASSE / NECKARSTRASSE

M.: 1:500 **STADTTEIL: HÜCKELHOVEN**
GEMARKUNG: HÜ.-RA. **FLUR: 12**

VERMERKE

<p>Die FLURKARTE BASIERT AUF EINEM AUSZUG AUS DER AUTOMATISIERTEN LIEGENSCHAFTSKARTE DES VERMESSUNGS- UND KATASTERAMTES DES KREISES HEINBERG VOM SEPTEMBER 2019.</p> <p style="text-align: center;">HEINBERG, DEN 26.10.2020</p> <p style="text-align: center;">gez. Giesen (SIEGEL) KREISVERMESSUNGSDIREKTOR</p>	<p>DER BAU- UND UMWELTAUSSCHUSS DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 03.12.2019 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 AUFZUSTELLEN.</p> <p style="text-align: center;">HÜCKELHOVEN, DEN 09.10.2020</p> <p style="text-align: center;">DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Breuer CHRISTOPH BREUER M.A. (SIEGEL)</p>
<p>DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 17.06.2020 DEN BEBAUUNGSPLANENTWURF UND SEINE OFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BauGB IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG BESCHLOSSEN.</p> <p style="text-align: center;">HÜCKELHOVEN, DEN 09.10.2020</p> <p style="text-align: center;">DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Breuer CHRISTOPH BREUER M.A. (SIEGEL)</p>	<p>DER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 3 (2) BauGB IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG IN DER ZEIT VOM 29.06.2020 BIS 31.07.2020 OFFENGELEGEN.</p> <p style="text-align: center;">HÜCKELHOVEN, DEN 09.10.2020</p> <p style="text-align: center;">DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Breuer CHRISTOPH BREUER M.A. (SIEGEL)</p>
<p>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 07.10.2020 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.</p> <p style="text-align: center;">HÜCKELHOVEN, DEN 16.10.2020</p> <p style="text-align: center;">DER BÜRGERMEISTER gez. Bernd Jansen BERND JANSEN (SIEGEL)</p>	<p>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 BESCHLUSS DES RATES AM 09.10.2020 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.</p> <p style="text-align: center;">HÜCKELHOVEN, DEN 16.10.2020</p> <p style="text-align: center;">DER BÜRGERMEISTER gez. Bernd Jansen BERND JANSEN (SIEGEL)</p>

PLANZEICHEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990

<p>GE2 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)</p> <p>1,6 Geschossflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)</p> <p>0,8 Grundflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)</p> <p>b Besondere Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)</p> <p>Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)</p> <p>Umgrözung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)</p> <p>St Zweckbestimmung: Stellplätze</p> <p>Ü Zweckbestimmung: offene Überdachungen</p>	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>Abgrözung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)</p>
---	---

61 SPH **STAND: 09.10.2020 (RECHTSKRAFT)**

STADT HÜCKELHOVEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 1-065-1.1

AMT FÜR STADTPLANUNG UND LIEGENSCHAFTEN
HÜCKELHOVEN, GEWERBE-, INDUSTRIE- UND SONDERGEBIET RHEINSTR. / NECKARSTR.