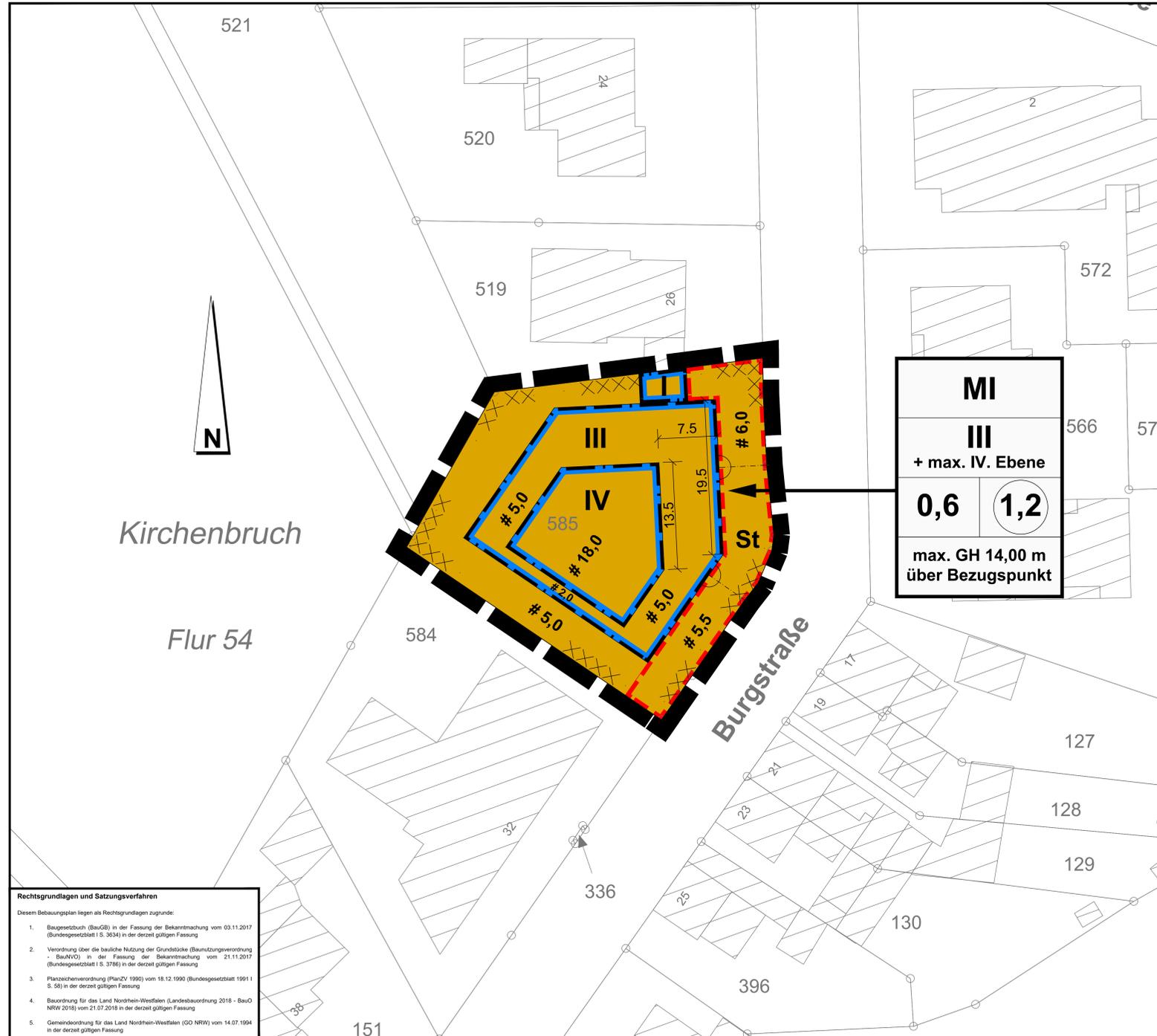
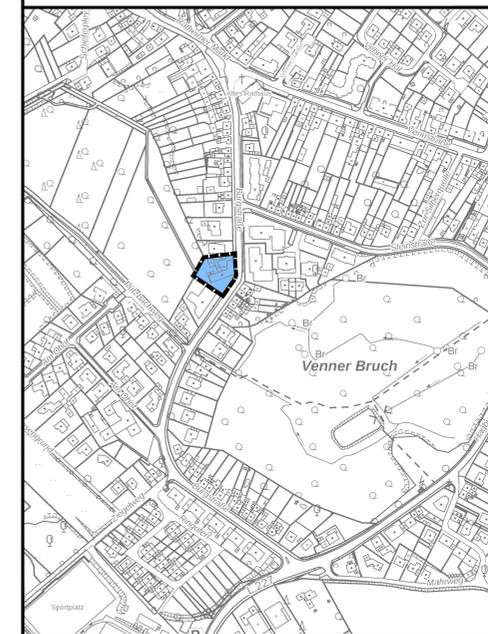


BEBAUUNGSPLAN 6-211-0, RATHEIM, BURGSTRASSE / KIRCHENBRUCH



MI
III
+ max. IV. Ebene
0,6 1,2
max. GH 14,00 m über Bezugspunkt

ÜBERSICHT (o.M.)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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 des Mischgebietes 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 unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Gewerbebetriebe, die auch dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen (§ 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Gartenbetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO)
- Grund- und Geschossflächenzahl**
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für das Mischgebiet 0,6. Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2.
- Vollgeschosse**
Innerhalb des Mischgebietes sind drei Vollgeschosse zulässig. Darüber hinaus ist eine weitere vierte Geschossebene zulässig, welche durch eine separate Baugrenze festgesetzt ist.
- Höhe der baulichen Anlagen**
Die maximale Höhe baulicher Anlagen (maximale Gebäudehöhe) darf einen Wert von 14,00 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt wird eine Höhe von 43,10 m ü. NHN angenommen. Dies ist die mittlere Höhe der Grundstücksbreite. Von der maximalen Gebäudehöhenfestsetzung ausgenommen sind untergeordnete objektbezogene Gebäudeteile wie bspw. Maschinenhaus des Aufzugs, Schornsteine, Antennen, Lüftungsgeräte etc. sowie Sonnenkollektoren auf der gesamten Dachfläche.
- Höhenbeschränkung**
Als Ausgangshöhe für die Bemessung aller anderen Höhen (außer max. Gebäudehöhe) ist die natürliche Geländeoberfläche anzunehmen.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
(gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)
- 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 (ST) zulässig.
- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO**
Im Bereich der nicht gesondert gekennzeichneten Bereiche sind mit Ausnahme von Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Feuerwehraufstellflächen, Hauszweigungen und Müllbehälterströmen Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig.

- Gestalterische Festsetzungen**
(gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)
- Einfriedigungen**
Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Einfriedigungen bis 1,00 m Höhe zulässig. Maßgeblich für die Bemessung der Höhen ist die natürliche Geländeoberfläche anzunehmen.
- Entwässerung**
Das Schmutz- und Regenwasser ist in die öffentliche Kanalisation der Burgstraße einzuleiten. Sofern der Nachweis der Versickerungsfähigkeit erbracht wird, kann das anfallende Regenwasser versickert werden.
- Kampfmittel**
Vor baulicher Inanspruchnahme der Flächen ist der Nachweis zu erbringen, dass auf der jeweiligen Grundstücksfläche Bedenken hinsichtlich der Existenz von Kampfmitteln im Plangebiet nicht bestehen. Erdarbeiten sind 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. Erfolgt 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
Zur Vorabinformation von Architekten, Bauherren und Fachingenieuren, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Vorhaben verwirklichen möchten, wurden aufgrund vorhandener Kenntnisse folgende Hinweise aufgenommen:

- Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:500.000, 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.
- Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweis im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau - Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohle Tagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Vorhabengebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkungen für den Braunkohle Tagebau 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 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 18195 „Abdichtung von Bauwerken“, der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen“ und gegebenenfalls der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserhältnissen kann der Erftverband in Bergheim geben. Der Grundwasserhöchststand kann im Planbereich bis ca. 2 m unter Flur ansteigen. Bei der Planung und Errichtung von tiefgründenden Bauwerken wie Kellern o.ä. sind entsprechend bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor drückendem Wasser (DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“) zu berücksichtigen. Es ist weiterhin zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.
- Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
- Sofern ein Eigentümer Geothermie nutzen möchte, ist für die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
- 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 Bundesländer-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz“ LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

STADT HÜCKELHOVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 6-211-0

BEZ.: BURGSTRASSE / KIRCHENBRUCH

M.: 1:250 **STADTTEIL: RATHEIM**
GEMARKUNG: HÜ.-RA. **FLUR: 54**

VERMERKE

<p>DIE FLURKARTE BASIERT AUF EINEM AUSZUG AUS DER AUTOMATISIERTEN LIEGENSCHAFTSKARTE DES VERMESSUNGS- UND KATASTERAMTES DES KREISES HEINSBERG VOM OKTOBER 2020.</p> <p style="text-align: right;">HEINSBERG, DEN 04.05.2021</p> <p style="text-align: center;"><i>gez. Giesen</i></p> <p style="text-align: center;">(SIEGEL) KREISVERMESSUNGSDIREKTOR</p>	<p>DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 16.12.2020 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.</p> <p style="text-align: right;">HÜCKELHOVEN, DEN 26.04.2021</p> <p style="text-align: center;">DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG <i>gez. Breuer</i> CHRISTOPH BREUER M.A.</p> <p style="text-align: center;">(SIEGEL)</p>
<p>DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 16.12.2020 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.</p> <p style="text-align: right;">HÜCKELHOVEN, DEN 26.04.2021</p> <p style="text-align: center;">DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG <i>gez. Breuer</i> CHRISTOPH BREUER M.A.</p> <p style="text-align: center;">(SIEGEL)</p>	<p>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 04.01.2021 BIS 04.02.2021 OFFENGELEGEN.</p> <p style="text-align: right;">HÜCKELHOVEN, DEN 26.04.2021</p> <p style="text-align: center;">DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG <i>gez. Breuer</i> CHRISTOPH BREUER M.A.</p> <p style="text-align: center;">(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 14.04.2021 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.</p> <p style="text-align: right;">HÜCKELHOVEN, DEN 28.04.2021</p> <p style="text-align: center;">DER BÜRGERMEISTER <i>gez. Bernd Jansen</i> BERND JANSEN</p> <p style="text-align: center;">(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 16.04.2021 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.</p> <p style="text-align: right;">HÜCKELHOVEN, DEN 28.04.2021</p> <p style="text-align: center;">DER BÜRGERMEISTER <i>gez. Bernd Jansen</i> BERND JANSEN</p> <p style="text-align: center;">(SIEGEL)</p>

PLANZEICHEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990

MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
(1,2)	Geschossflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)
0,6	Grundflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
GH	Geschosshöhe
—	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- - - - -	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St	Zweckbestimmung: Stellplätze
XXXXXX	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- - - - -	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

61 SPH

AMT FÜR STADTPLANUNG UND LIEGENSCHAFTEN

STAND: 16.04.2021 (RECHTSKRAFT)

STADT HÜCKELHOVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 6-211-0

RATHEIM, BURGSTRASSE / KIRCHENBRUCH

- 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
 - Planzeichenverordnung (PlanZV 1990) vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt 1991 I S. 58) 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