

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,
- 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 1,1.

2.2 Vollgeschosse

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind maximal drei Vollgeschosse – in einer Teilfläche nur zwei Vollgeschosse – zulässig.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen (maximale Gebäudehöhe) darf eine maximale Höhe von 10,0 m nicht überschreiten.

Als Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe sowie für die Bemessung der Abstandsfläche von Gebäuden oder von Bauteilen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist der Kanaldeckel auf der Rheinstraße vor dem Grundstück (Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 10, Flurstück 282) mit einer Höhe von 50,34 m ü. NHN 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.

**Der Bebauungsplan 1-011-4, Hückelhoven, Bocketsmühle-West
ist mit Bekanntmachung vom 17.09.2021 rechtsverbindlich geworden.**

2.4 Höhenbeschränkung

Als Ausgangshöhe für die Bemessung aller anderen Höhen (außer max. Gebäudehöhe) ist die natürliche Geländeoberfläche anzunehmen.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

3.1 Stellplätze nach § 12 BauNVO

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind zudem in den zeichnerisch festgesetzten Flächen (ST) zulässig.

3.2 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Im Bereich der nicht gesondert gekennzeichneten Bereiche sind mit Ausnahme von Stellplatzzufahrten, Feuerwehraufstellflächen, Hauszuwegungen und Müllbehälter-schränken Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig.

4. Gestalterische Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

4.1 Einfriedigungen

Entlang der Straßenverkehrsfläche sind transparente Einfriedigungen bis 1,00 m Höhe zulässig. Maßgeblich für die Höhenberechnung sind die unter Punkt 2.4 beschriebenen Geländehöhen. Ausgenommen hiervon sind bestehende oder neugepflanzte Hecken.

Für die restlichen Flächen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Nicht transparente Einfriedigungen (z.B. Mauern, Betonfertigteile etc.) sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m und transparente Einfriedigungen (z.B. Maschendraht-, Stabgitterzäune etc.) bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Als Bezugspunkte gelten die unter Punkt 2.4 festgesetzten Höhenbezugspunkte.

5. Entwässerung

Das Schmutzwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Das anfallende Oberflächenwasser kann ohne weitere Vorbehandlungen in die Kanalisation in der Rheinstraße eingeleitet werden.

**Der Bebauungsplan 1-011-4, Hückelhoven, Bocketsmühle-West
ist mit Bekanntmachung vom 17.09.2021 rechtsverbindlich geworden.**

6. 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. 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

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 1:350.000, 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 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 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

**Der Bebauungsplan 1-011-4, Hückelhoven, Bocketsmühle-West
ist mit Bekanntmachung vom 17.09.2021 rechtsverbindlich geworden.**

Bebauungsplan 1-011-4, Hückelhoven, Bocketsmühle-West



-Textliche Festsetzungen-

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 Grundwasserverhältnissen kann der Erftverband in Bergheim geben.

- Der Bereich des Plangebietes ist sowohl von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus (Tagebau) bedingten Grundwasserabsenkungen als auch vom Grundwasseranstieg im ehemaligen Abbaug Gebiet 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 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.

- Das Plangebiet liegt in einem Auebereich
- 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 – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen“ und der DIN 19 196 „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.“

**Der Bebauungsplan 1-011-4, Hückelhoven, Bocketsmühle-West
ist mit Bekanntmachung vom 17.09.2021 rechtsverbindlich geworden.**

**Bebauungsplan 1-011-4,
Hückelhoven, Bocketsmühle-West**



-Textliche Festsetzungen-

- 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.

- Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erde- und Wegearbeiten Recyclingstoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat des Kreises Heinsberg – untere Wasserbehörde – eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

**Der Bebauungsplan 1-011-4, Hückelhoven, Bocketsmühle-West
ist mit Bekanntmachung vom 17.09.2021 rechtsverbindlich geworden.**