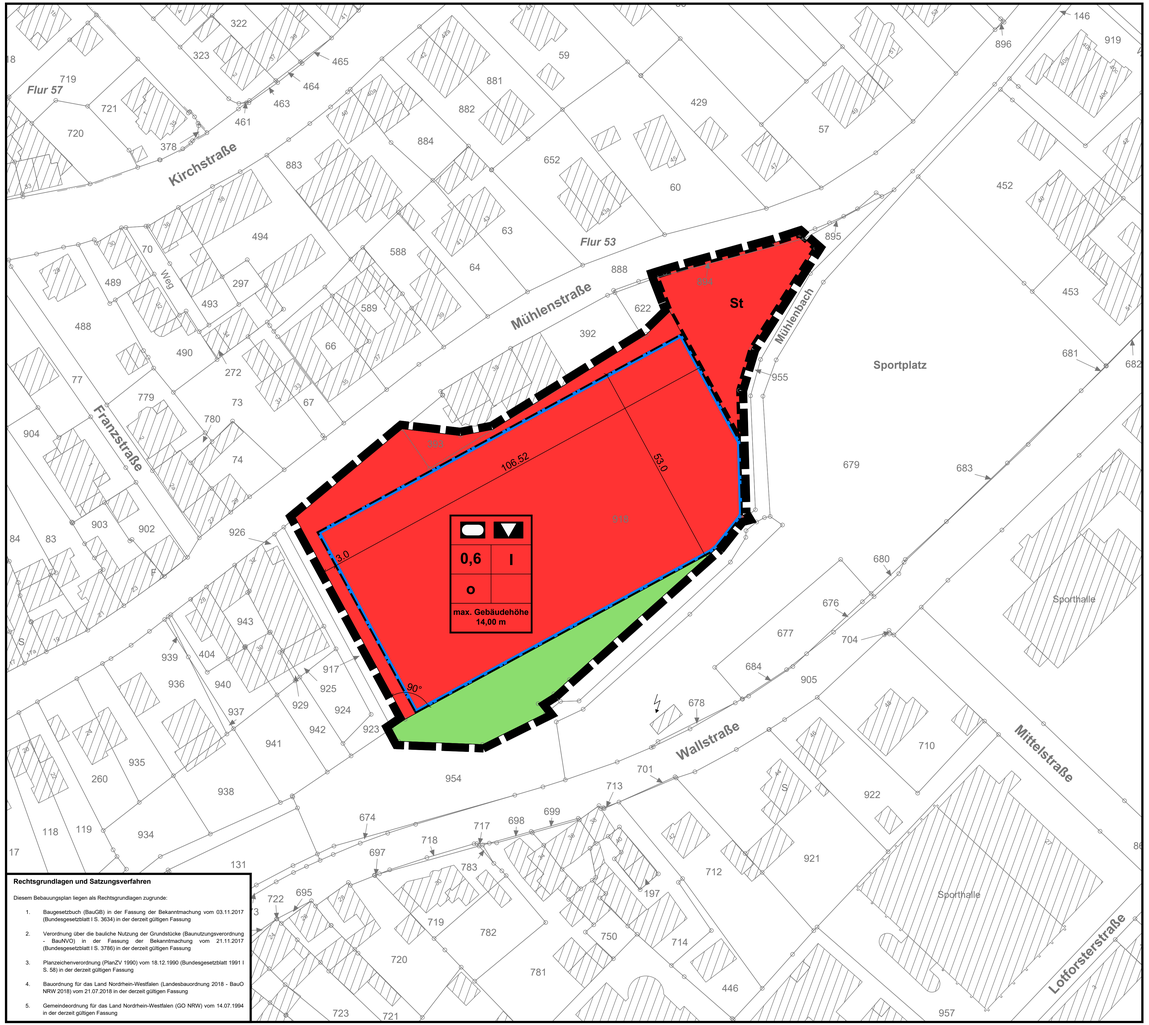
BEBAUUNGSPLAN 6-016-2, RATHEIM, GRÜNE LUNGE

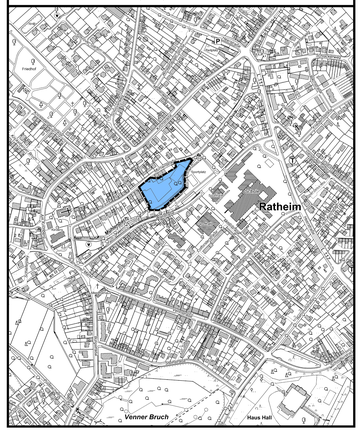


Rechtsgrundlagen und Satzungsverfahren

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)

Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung sportlichen und kulturellen dienende Gebäude nach § 9 Abs. 5 BauGB
Innerhalb der festgesetzten Fläche ist nur eine Mehrzweckhalle für sportliche- und kulturelle Zwecke mit den dazugehörigen Nebenanlagen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO)

2.1 Grund- und Geschossflächenzahl
Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ist eine GRZ von 0,6 zulässig.

2.2 Vollgeschosse
Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ist nur ein Vollgeschoss zulässig.

2.3 Gebäudehöhenbeschränkung
Innerhalb der Planfläche wird eine maximale Gebäudehöhe von 14,0 m festgesetzt. Als Bezugshöhe für die maximale Gebäudehöhe ist eine Höhe von 46,50 m über NHN (Kanaldeckel auf der Mühlenstraße) anzunehmen.
Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen sowie der Technik dienende Dachaufbauten um bis zu 2 m überschritten werden.

2.4 Höhenbemessung
Als Ausgangshöhe für die Bemessung aller anderen Höhen (außer maximaler Gebäudehöhe– siehe 2.3) 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 und Garagen nach § 12 BauNVO
Garagen und sonstige überdachte sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In den gesonderten, zeichnerisch ausdrücklich gekennzeichneten Bereichen für Stellplätze sind offene Stellplätze zulässig.

3.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
Im restlichen Bereich des Plangebietes sind außerhalb der überbaubaren Flächen mit Ausnahme von Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Zuwegungen und Müllbehälterschränken Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig.

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

4.1 Einfriedigungen
Nicht transparente Einfriedigungen (z.B. Mauern, Betonfertigteile etc.) sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m Höhe und transparente Einfriedigungen (z.B. Maschendraht-, Stabgitterzäune etc.) bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.
Ausnahmsweise können nicht transparente Einfriedigungen bis 2,00 m Höhe zugelassen werden, wenn mit der Einfriedigung ein Abstand von mind. 0,50 m zur Grundstücksgrenze eingehalten wird. Die der Straße zugewandten Seite der Einfriedigung ist mit Rank-, Schling- oder Klettergewächsen dauerhaft vollflächig einzugrünen.
Als Ausgangshöhe ist die natürliche Geländeoberfläche anzunehmen.

5. Entwässerung

Das Schmutzwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Das Regenwasser kann ebenfalls in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Sofern der Nachweis auf eine Versickerungsfähigkeit besteht, kann das Regenwasser auch versickert werden.

Hinweise

Schichtenwasser:
Aufgrund der bergbaubedingten Absenkung des Grundwasserspiegels und dem Wiederanstieg des Wassers nach Ende der Tagebausümpfungen auf den ursprünglichen Pegel wird empfohlen, dass bei tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen, z.B. Abdichtungen, Ausbildung von „weißen Wannen" etc. zu treffen sind.

Baugrundverhältnisse:
Auf Grund unterschiedlicher Bodenaufschüttungen auf den Flächen ist für die Standsicherheit der jeweiligen zu errichtenden Gebäude, zur Festlegung von gründungstechnischen Maßnahmen, eine auf die Planung abzustimmende Baugrundbeurteilung erforderlich.
Der Planbereich befindet sich in einem früheren Entwicklungsbereich des Steinkohlebergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.
Der Planungsbereich ist von Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Der Planbereich liegt teilweise im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sümpfungsmaßnahmen.
Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung 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.
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 18196 „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.

Grundwasserverhältnisse:
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 Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben (www.erftverband.de).

Erdbebenzone:
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.

Geräuschimmissionen:
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.

Kampfmittel:
Die Existenz von Kampfmitteln im Bereich dieses Plangebietes kann 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.

HÜCKELHOVEN
ZUKUNFT ZWISCHEN RHEIN UND MAAS

STADT HÜCKELHOVEN
BEBAUUNGSPLAN
NR. **6-016-2**

BEZ.: GRÜNE LUNGE

M.: 1:500
GEMARKUNG: HÜ.-RA.
STADTTEIL: RATHEIM
FLUR: 53

VERMERKE

DIE FLURKARTE BASIERT AUF EINEM AUSZUG AUS DER AUTOMATISIERTEN LIEGENSCHAFTSKARTE DES VERMESSUNGS- UND KATASTERAMTES DES KREISES HEINSBERG VOM AUGUST 2021.

HEINSBERG, DEN .....

(SIEGEL) KREISVERMESSUNGSDIREKTOR

DER BAU- UND UMWELTAUSSCHUSS DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM ..... 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.

HÜCKELHOVEN, DEN .....

DER BÜRGERMEISTER
IM AUFTRAG

(SIEGEL) CHRISTOPH BREUER M.A.

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM ..... DEN BEBAUUNGSPLANENTWURF UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BauGB IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBL.I, S.3634) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG BESCHLOSSEN.

HÜCKELHOVEN, DEN .....

DER BÜRGERMEISTER
IM AUFTRAG

(SIEGEL) CHRISTOPH BREUER M.A.

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 ..... BIS ..... OFFENGELEGEN.

HÜCKELHOVEN, DEN .....

DER BÜRGERMEISTER
IM AUFTRAG

(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 ..... ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

HÜCKELHOVEN, DEN .....

DER BÜRGERMEISTER

(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 ..... ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

HÜCKELHOVEN, DEN .....

DER BÜRGERMEISTER

(SIEGEL) BERND JANSEN

PLANZEICHEN
GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990

- **0,6** — **Grundflächenzahl** (§§ 16 u. 17 BauNVO)
- **I** — **Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß** (§ 16 BauNVO)
- **o** — **Offene Bauweise** (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- **Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- **Flächen für Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- **Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**
- **Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**
- **Öffentliche Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- **Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- **St** — **Zweckbestimmung: Stellplätze**
- **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

BÜRGERBETEILIGUNG VOM 27.09.2021 BIS 08.10.2021

61 SPH

AMT FÜR STADTPLANUNG UND LIEGENSCHAFTEN

STAND: AUGUST 2021

STADT HÜCKELHOVEN
BEBAUUNGSPLAN NR. **6-016-2**

RATHEIM, GRÜNE LUNGE