

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Sondergebiet „Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung“ gem. § 11 BauNVO

Innerhalb des Sondergebiets ist **1** Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung mit einer maximalen Verkaufsfläche von max. 600 m² zulässig.

1.2 Flächen für Nebenanlagen

Innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen sind Stellplätze, Verkehrsanlagen, Einkaufswagenterminals und bis zu 5 m hohe Werbeanlagen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO)

2.1 Gebäudehöhenbeschränkung

Die maximale Traufhöhe (TH) von 6,00 m und die maximale Firsthöhe (FH) von 7,00 m sind einzuhalten. Der für die Ermittlung der Traufhöhe notwendige Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante-Dachhaut definiert. Unter Firsthöhe ist die oberste Begrenzung bei einer einzelnen Dachseite oder bei zwei oben zusammenstoßenden Dachseiten zu verstehen.

Als Ausgangshöhe ist eine Höhe von 73,0 m ü. NHN anzunehmen.

Bei der Bemessung von Abstandsflächen von Gebäuden oder baulichen Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist die festgesetzte Geländehöhe von 73,0 m ü. NHN anzunehmen.

3. Grünordnerische Festsetzungen

Der zu leistende Kompensationsbedarf von 900 Ökopunkten wird über das Ökopunktekonto der Stadt Hückelhoven kompensiert.

Hinweise

- Entwässerung

Die Oberflächen- und Niederschlagswasser sind der örtlichen Kanalisation zuzuführen.

- Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Rur-randsprung). Auf Grund des Grundwasseranstieges in tiefen Schichten nach Einstellung der Sumpfungen der Steinkohlengrube Sophia-Jacoba sind in diesem Bereich potentiell auch ungleichmäßige Bodenbewegungen (Bodenhebungen u.a. mit Bauwerksbeeinträchtigungen) nicht auszuschließen.

Das Plangebiet befindet sich auf einer verfüllten Abgrabung. Aufgrund von unterschiedlichen Auffüllungsmächtigkeiten ist mit unterschiedlichen Setzungen zu rechnen.

Das Areal befindet sich im durch Sumpfungsmaßnahmen des Baunkohlenbergbaus Garzweiler beeinflussten Bereich. Dadurch kann es zu Bodenbewegungen kommen. In Bereichen mit inhomogenem Untergrund kann es möglicherweise auch zu ungleichmäßigen Bewegungsbeträgen kommen.

- Seismologie

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). Die sich aus der DIN 4149 (Geltung seit 2005) ergebenden bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bauausführung zu beachten.

- Immissionen

In einem nachgelagertem Baugenehmigungsverfahren ist durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten durch die hinzukommende Nutzung eingehalten werden.

- Kampfmittelbeseitigung

Die Existenz von Kampfmitteln kann im Bereich dieses Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine

**Der Bebauungsplan 2-008-1, Baal, Nahversorgung Krefelder Straße
ist mit Bekanntmachung vom 28.12.2021 rechtsverbindlich geworden.**

Bebauungsplan 2-008-1, Baal, Nahversorgung Krefelder Straße

-Textliche Festsetzungen-



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.

- Altlasten

Die für eine bauliche Entwicklung vorgesehene Fläche liegt in Gänze innerhalb einer mit Bauschutt und Erdaushub verfüllten Altablagerung. Im Abfallkataster des Kreises Heinsberg wird die Altabgrabung unter der Nummer 4903/120 geführt.

Für die Bodenarbeiten sind die Ausführungen der Gutachten der BG Rhein-Ruhr GmbH (insbesondere Punkt 5, 6 und 7) (14 231-01 vom 07.05.2014) und des Institutes für Baustoffprüfung IBL Laermann (G 681.1/13 vom 03.02.2014) zu beachten.

Auf Grund von Inhomogenitäten innerhalb der Auffüllung ist die Separierung der verschiedenen Abfallarten von höchster Wichtigkeit. Dies wird insbesondere durch die vom Gutachter beschriebene Beprobung von separierten Haufwerken je 250 m³ erreicht. Die Vorgehensweise ist hier auch weiterhin durchzuführen. Grundsätzlich gilt, dass Materialien, die die Z2 Werte einhalten, unterhalb von wasserundurchlässigen Deckschichten wiedereingebaut werden dürfen. Bei Materialien, welche die Z2 Werte gem. TR LAGA Recyclingbaustoffe/nicht aufbereiteter Bauschutt (Stand 06. November 1997) einhalten, aber für die Schwermetalle die Werte der LAGA M 20 TR Boden (Stand 04. Februar 2004) überschreiten, ist eine Verwertung als Geländeauffüllung nicht möglich. Unterhalb von Gebäuden (wasserundurchlässige Bauweise) können mittels Einzelfallentscheidungen solche Materialien eingebaut werden. Diese Einzelfallentscheidungen sind zwischen Gutachter und der Unteren Bodenschutzbehörde in enger Abstimmung zu treffen.

Anfallender Bodenaushub, der auf dem Grundstück nicht verwertet wird, ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß wiederzuverwerten, notfalls zu beseitigen.

Die Lagerung der Aushubmassen hat auf dafür geeigneten wasserundurchlässigen Flächen zu erfolgen. Zum Schutz vor Niederschlagswasser sind die Aushubmassen mit entsprechenden Sicherheitsmaßnahmen (Folien) abzudecken.

**Der Bebauungsplan 2-008-1, Baal, Nahversorgung Krefelder Straße
ist mit Bekanntmachung vom 28.12.2021 rechtsverbindlich geworden.**

Bebauungsplan 2-008-1, Baal, Nahversorgung Krefelder Straße

-Textliche Festsetzungen-



Die gesamten Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten. Die erfolgreich abgeschlossenen Tiefbauarbeiten sind durch einen Abschlussbericht des aufsichtführenden Gutachters zu bescheinigen. Der Abschlussbericht, inklusive der Entsorgungs- und Verwertungsnachweise mit Massenaufstellungen und Analyseergebnissen, ist der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Sollten im Verlauf der Bodenarbeiten Auffälligkeiten in Boden, Bodenluft bzw. Grundwasser erkennbar werden, ist das Umweltamt des Kreises Heinsberg (Untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 02452/13-6127 bzw. 13-6135/-6158, Fax 13-6195) unverzüglich zu benachrichtigen.

Der Beginn der Aushubarbeiten ist dem Umweltamt des Kreises Heinsberg – Untere Bodenschutzbehörde – vorher schriftlich oder telefonisch (02452/13-6127 bzw. 13-6135/-6158, Fax 13-6195) anzuzeigen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser in dem Plangebiet ist nicht zulässig. Das Niederschlagswasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

**Der Bebauungsplan 2-008-1, Baal, Nahversorgung Krefelder Straße
ist mit Bekanntmachung vom 28.12.2021 rechtsverbindlich geworden.**