



Stadt Hückelhoven

ENTWURFS-
BEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan 6-222-0**,
Ratheim, Meurerstraße

Stand: **Offenlage**
vom 15.05.2023 bis einschließlich 16.06.2023



TEIL A

1. Rechtsgrundlagen	4
2. Verfahrensablauf	4
3. Lage und Größe des Plangebietes	5
4. Ziele und Zweck der Planung / Erfordernis der Planung.....	6
5. Derzeitige Nutzung und Erschließungssituation im Plangebiet.....	6
6. Sachlicher Regelungsgehalt, Festsetzungen im Bebauungsplan	6
6.1 Art der baulichen Nutzung	6
6.1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	6
7. Maß der baulichen Nutzung	7
7.1 Grund und Geschossflächenzahl	7
7.2 Vollgeschosse	8
7.3 Gebäudehöhenbeschränkung	8
7.4 Grundlage für die Bemessung der Höhen von baulichen Anlagen, Gebäuden.....	9
und deren Bemessung der Abstandsflächen.....	9
7.5 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten	9
7.6 Bauweise	10
8. Überbaubare Grundstücksflächen	10
9. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	10
9.1 Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO.....	10
9.2 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.....	11
10. Gestalterische Festsetzungen	12
10.1 Einfriedigungen	12
10.2 Dachform / Dachneigung.....	12
10.3 Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte	12
10.4 Geländeabtragung/ -auffüllung.....	13
10.5 Vorgärten	13



11. Verkehrsflächen	14
12. Entwässerung	14
13. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen i.S. des BImSchG-Schallschutz- (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	14
16. Hinweise	15
Teil B – Artenschutzrechtliche Prüfung	18

ENTWURF

Teil A

1. Rechtsgrundlagen

Diesem Bauleitplanverfahren liegen als Rechtsgrundlage zugrunde (in der jeweils zu Satzungsbeschluss gültigen Fassung).

1. **Baugesetzbuch – BauGB** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786).
3. **Planzeichenverordnung** (PlanzV 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991. S. 58).
4. **Bauordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21.07.2018.
5. **Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW S.666).

2. Verfahrensablauf

Der **Rat der Stadt Hückelhoven** hat in seiner Sitzung am **19.04.2023** – nach Vorberatung im Bau- und Umweltausschuss – den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „6-222-0, Ratheim, Meurerstraße“ gefasst. In der gleichen Sitzung wurde, verbunden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, beschlossen, mit dem in der Sitzung vorgestellten Entwurf das weitere Verfahren nach § 13a BauGB zu betreiben.

Für Bebauungspläne nach § 13a BauGB ist die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichtes, eine zusammenfassende Erklärung sowie der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Gleichwohl wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung nach § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB (Offenlage) findet im Zeitraum vom 15.05.2023 bis einschl. 16.06.2023 statt.

3. Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 6-222-0 erfasst eine Fläche von ca. 0,25 ha in zentraler Lage des Ortsteils Ratheim. Das Plangebiet wird von Wohngebäuden entlang der Meurerstraße sowie einer gemischten Nutzung entlang der Buscherstraße umgeben. Im nordöstlichen Bereich grenzt das Plangebiet an die ehemalige Bahnstrecke Hückelhoven-Dahlheim an. Auf den Flächen der ehemaligen Bahnstrecke wird derzeit die Umgehungsstraße L117n gebaut. Die genaue Lage des Geltungsbereiches ist in dem nachstehenden Auszug aus der Amtlichen Basiskarte dargestellt (Abbildung 1).



Abbildung 1: Auszug aus der Amtlichen Basiskarte mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 6-222-0, Ratheim, Meurerstraße

4. Ziele und Zweck der Planung / Erfordernis der Planung

Im Rahmen der Innenraumverdichtung/Nachverdichtung soll ein privates Grundstück an der Meurerstraße, welches eine sehr große Grundstückstiefe besitzt, planungsrechtlich entwickelt werden. Entlang der neu anzulegenden privaten Straßenverkehrsfläche können somit bis zu fünf Einfamilienhäuser entstehen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes 6-222-0, Ratheim, Meurerstraße ist, dass notwendige Planungsrecht zur Erschließung und Bebauung des Plangebietes zu schaffen.

5. Derzeitige Nutzung und Erschließungssituation im Plangebiet

Die zu entwickelnde Fläche wird aktuell als Gartenland genutzt und wird von der Meurerstraße erschlossen.

6. Sachlicher Regelungsgehalt, Festsetzungen im Bebauungsplan

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

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Des Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt. Um den Schutzanspruch des Allgemeinen Wohngebietes gerecht zu werden, wurde von der Möglichkeit, die der § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO zulässt, Gebrauch gemacht und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

als nicht zulässig erklärt:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Charakter des Baugebietes mit der vorwiegenden Nutzung „Wohnen“ soll betont werden. Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen nicht dem Nutzungsgefüge des Plangebietes.

7. Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Faktoren Grundflächenzahl sowie die Höhe/Gebäudehöhenbeschränkung der baulichen Anlage definiert. Mit den jeweiligen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen, in Verbindung mit den Baugrenzen auch die räumliche Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen in untereinander und miteinander verträglicher Weise geregelt werden.

7.1 Grund und Geschossflächenzahl

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO werden für das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich Grund- und Geschossflächenzahlen festgesetzt. Die Grund- und Geschossflächenzahlen orientieren sich dabei an den Obergrenzen für die Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO.

Das Plangebiet wird in ein WA1 und WA2 unterteilt. Während das WA1 erstmalig die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Bestand definiert, werden im WA2 die Festsetzungen für die zukünftige Bebauung getroffen.

Aufgrund der vorhandenen Bebauungen im Umfeld des Plangebietes sowie vor dem Hintergrund der Art der baulichen Nutzung, wird der flächenmäßige Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die

zulässige Grundflächenzahl – GRZ) in dem als Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Planbereich entsprechend mit max. 0,4 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) orientiert sich im WA 1 am Bestand und wird bei der vorhandenen zweigeschossigen Bauweise auf max. 0.8 festgesetzt. Die überbaubaren Flächen im WA2 sollen zukünftig mit eingeschossigen Gebäuden bebaut werden. Demnach braucht keine Geschossflächenzahl festgesetzt werden.

7.2 Vollgeschosse

Im Plangebiet orientiert sich die Geschossigkeit anhand des Maßes der baulichen Nutzung. So wird für das WA1 – dem heutigen Bestandsgebäude entsprechend – eine maximal zweigeschossige (II) Bauweise festgesetzt. Für den überplanten rückwärtigen Grundstücksbereich wird eine maximal eingeschossige (I) Bauweise festgesetzt.

7.3 Gebäudehöhenbeschränkung

Im Bebauungsplan wird zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung zudem die Zulässigkeit der maximalen Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO festgesetzt. Da der Bebauungsplan unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung zulässt, werden für die einzelnen zugewiesenen Nutzungen entsprechende Gebäudehöhen festgesetzt.

Innerhalb des WA 1 wird eine maximale Traufhöhe (TH) von 6,80 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 11,30 m festgesetzt. Zudem wird eine maximale Gebäudehöhe von 6,80 m für Gebäude mit Flachdächern festgesetzt, sodass die Eigentümer die Architektur ihres Gebäudes die sogenannte Dachform, selbst bestimmen können.

Der für die Ermittlung der Traufhöhe notwendige Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkantedachhaut (außen) definiert. Unter Firsthöhe ist die oberste Begrenzung bei einer einzelnen Dachseite oder bei zwei oben zusammenstoßenden Dachseiten zu verstehen.

Für das WA2 wird im Zusammenhang mit der festgesetzten eingeschossigen Bauweise eine maximale TH von 4,30 m und eine maximale FH von 7,00 m festgesetzt. Zudem

wird eine maximale Gebäudehöhe von 4,50 m für Gebäude mit Flachdächern festgesetzt

Innerhalb der festgesetzten Gebiete des Allgemeinen Wohngebietes können die maximalen Gebäudehöhen durch technische Anlagen sowie der Technik dienenden Dachaufbauten (z.B. Lüftungsanlagen oder der Energieversorgung dienenden Anlagen), die für die einzelnen gebiete festgesetzt sind, um 2 m überschritten werden.

7.4 Grundlage für die Bemessung der Höhen von baulichen Anlagen, Gebäuden und deren Bemessung der Abstandsflächen

Für die Bemessung der Gebäudehöhen, sowie die Bemessung aller Abstandsflächen **innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen** für bauliche Anlagen und Gebäude ist als Bezugshöhe die Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen.

Als Ausgangshöhe für die Bemessung aller Höhen (z.B. Abstandsflächen) **außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen** ist die natürliche Geländeoberfläche anzunehmen.

Diese Festsetzungen sind ein wichtiger Bestandteil des Bebauungsplanes, da die Topografie des Plangebietes sowie die vorhandene Umgebungsbebauung bei den Bemessungen der Höhen von baulichen Anlagen Berücksichtigung finden müssen. Die Höhe der baulichen Anlagen z.B. Haus oder Einfriedigung des Gartens müssen sich städtebaulich in ihrer Höhe einfügen.

7.5 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Neben Art und Maß der baulichen Nutzung wird auch die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt. Es wird festgesetzt, dass die Anzahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaus) im gesamten Plangebiet maximal 2 Einheiten betragen darf. Mit dieser Festsetzung wird verhindert, dass auf den begrenzten verfügbaren Flächen kein dichtes Wohnen entsteht. Des Weiteren wird das Aufkommen des zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrs niedrig gehalten.

7.6 Bauweise

Um die Charakteristik der neuen Wohngebiete, die im Stadtgebiet entwickelt werden, fortführen zu können wird aus den unter Punkt 7.5 beschriebenen Gründen folgerichtig auch festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig sind. Hausgruppen sind ausgeschlossen

8. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche im Bebauungsplanentwurf 6-222-0 wird ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt. Die Bautiefen für das Allgemeine Wohngebiet variieren zwischen WA1 und WA2 und passen sich der jeweiligen Grundstücks- und Erschließungssituation an. Die Bautiefe im WA1 orientiert sich am Bestand und wird zukünftig mit 10,0 m festgesetzt. Innerhalb des WA2 wird die überbaubare Grundstücksfläche mit 12,0 m festgesetzt. Sie bieten somit ausreichend Spielraum für die Anordnung von Gebäuden auf den jeweiligen Grundstücken. Die vordere Baugrenze im WA2 berücksichtigen notwendige Abstände zur Verkehrsfläche (3,00 m Vorgartenbereich) die aus städtebaulicher Sicht von einer Bebauung freizuhalten sind. Hierdurch wird einer optischen Einengung des Straßenraumes entgegengewirkt. Somit wird der bereits durch Art und Maß festgesetzten gewollten Bebauungsmöglichkeit weiter Ausdruck verliehen und dem Stil eines „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“ Rechnung getragen.

9. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

9.1 Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO

Um ein „Zustellen“ der Vorgärten mit Nebengebäuden zu vermeiden und um Straßenräume auflockern zu können, wird im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt, dass Garagen und Carports sowie sonstige überdachte, aber auch offene Stellplätze, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der dafür zeichnerisch aus

drücklich festgesetzten Flächen zulässig sind. Zwischen entsprechender Garage, Stellplatz oder Carport und der Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 5 m als Stauraum einzuhalten, der zudem vor den Garagen/Stellplätzen/Carports noch einen weiteren, wenigstens temporär nutzbaren KFZ-Aufstellbereich außerhalb des öffentlichen Straßenraumes ermöglicht.

9.2 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Um ein ausgeglichenes und homogenes Siedlungsbild zu erhalten und eine Überfrachtung der Baugrundstücke durch Nebenanlagen zu verhindern, werden aus städtebaulichen Gründen Festsetzungen bezüglich Nebenanlagen getroffen:

In den gekennzeichneten Vorgartenbereichen (s. Pkt. 9.3) sind mit Ausnahme von Garagen-, Carports- und Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen, Müllbehälterschranken sowie Wärmepumpen Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig.

Damit wird sichergestellt, dass die Haus- und Vorgärten durch Nebenanlagen nicht zugestellt bzw. übermäßig versiegelt werden.

Hinsichtlich der Errichtung von technischen Anlagen z.B. Wärmepumpen wird auf die **aktuell gültige Rechtslage** hingewiesen.

Hinter der Fluchtlinie der jeweiligen rückwärtigen Baugrenzen sind Gartengerätehäuser und Gewächshäuser bis zu einer Gesamtgrundfläche von 5 qm je 100 qm Grundstücksfläche zulässig. Diese Regelung soll verhindern, dass kleinere Grundstücke mit Nebenanlagen „zugestellt“ werden. Es soll aber ermöglicht werden, dass auf ausreichend großen Grundstücken auch größere Nebenanlagen errichtet werden können. Die Gesamtgröße für ein Gartengeräte- oder Gewächshaus ist auf maximal 10 m² begrenzt.

9.3 Definition des Vorgartens

Als Vorgarten gilt der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Bereich der Baugrundstücke.

10. Gestalterische Festsetzungen

10.1 Einfriedigungen

Um einen offenen Straßenraum mit einsichtigen Vorgartenbereichen zu erhalten, werden innerhalb der **zeichnerisch gekennzeichneten Vorgärten** Einfriedigungen bis zu einer **maximalen Höhe von 1,0 m** zugelassen.

10.2 Dachform / Dachneigung

Die Dachform eines Gebäudes ist ein wesentliches Gestaltungselement. Hierfür wird innerhalb des Bebauungsplanes keine bestimmte Dachform festgesetzt, sodass die Bauherren eine Gestaltungsfreiheit besitzen. Es ist jedoch zu beachten, dass bei der Errichtung von Flachdächern die maximale Gebäudehöhe im WA-Gebiet (s. Pkt. 7.4) nicht überschritten wird.

Des Weiteren sind bei der Errichtung von Gebäuden mit Pult- oder Tonnendächern ausschließlich gegenläufige Pult- oder Tonnendächer (zwei gegenüberliegende Traufseiten) zulässig. Die Differenz der Firsthöhe darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Traufen sind gebäudeaußenseitig anzuordnen. Mittels dieser Festsetzungen wird gewährleistet, dass eine optische Dreigeschossigkeit der Gebäude vermieden wird, jedoch größtmögliche Ausnutzung der Geschosse geschaffen wird.

10.3 Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte

Bezüglich Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitten wird zur Erreichung eines harmonischen Erscheinungsbildes des Wohngebietes Folgendes festgesetzt:

Dachaufbauten und Dachgauben sind generell zulässig. Es ist ein Abstand zur Giebelwand von mind. 1,50 m einzuhalten. Ihre maximale Länge darf 50 % der Trauflänge der betroffenen Dachseite nicht überschreiten (Dachüberstände von mehr als 60 cm pro Dachseite bleiben bei der in Ansatz zu bringenden Trauflänge unberücksichtigt).

Dacheinschnitte sind generell zulässig. Sie müssen einen Abstand zur Giebelwand von mindestens 1,50 m, zur Traufe von mindestens 0,75 m und zum First von mindestens 1,50 m einhalten. Die Gesamtlänge aller Dacheinschnitte einer Dachseite darf 50 % der

Trauflänge der betroffenen Dachseite nicht überschreiten (Dachüberstände von mehr als 0,60 m pro Dachseite bleiben bei der in Ansatz zu bringenden Traufhöhe unberücksichtigt).

10.4 Geländeabtragung/ -auffüllung

Innerhalb der überbaubaren Flächen der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 ist ein Anheben / Abtragen des Geländes der Baugrundstücke bis auf das Straßenniveau zulässig.

Bei der Bemessung aller Höhen (Abstandsflächen, Traufhöhen, Firsthöhen etc.) innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 ist die dem Baugrundstück vorgelagerte Oberkante der fertigen Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen.

Geländeabtragung/-auffüllung **außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen** können im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.

Gleichzeitig kann in dem Genehmigungsverfahren die geplante Geländeoberkante als Bezugspunkt für die Höhenbemessung von baulichen Anlagen, Gebäuden und für die Bemessung der Abstandsflächen zugelassen werden. Geländeabtragung/- auffüllung ist im festgesetzten Vorgartenbereich bis auf das Straßenniveau zulässig.

Als Ausgangshöhe für die Bemessung aller Höhen (z.B. Abstandsflächen) **außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen** ist die natürliche Geländeoberfläche anzunehmen.

10.5 Vorgärten

Um vollflächige Versiegelungen der Vorgärten zu vermeiden und eine innerplanmäßige Begrünung des Wohngebietes in der Nähe des geschützten Landschaftsbestandteils der Grünanlage von Haus Hall zu erzielen wird für die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Vorgärten festgesetzt, dass dies grundstücksbezogen zu einem Anteil **von mindestens 30 % der Vorgartenfläche** mit Anpflanzungen und Einsaaten zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten sind.

Innerhalb dieser Grünfläche ist eine Versiegelung sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial nicht zulässig.

11. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes wird über eine neue private Erschließungsstraße sichergestellt. Die Straße weist eine Breite von 3,50 auf die im Endpunkt einen entsprechenden Wendehammer vorsieht.

12. Entwässerung

Die Entwässerung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser hat durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation zu erfolgen.

13. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen i.S. des BImSchG-Schallschutz- (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

<i>Spalte</i>	<i>1</i>	<i>2</i>
<i>Zeile</i>	<i>Lärmpegelbereich</i>	<i>Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB</i>
<i>1</i>	<i>I</i>	<i>55</i>
<i>2</i>	<i>II</i>	<i>60</i>
<i>3</i>	<i>III</i>	<i>65</i>
<i>4</i>	<i>IV</i>	<i>70</i>
<i>5</i>	<i>V</i>	<i>75</i>
<i>6</i>	<i>VI</i>	<i>80</i>
<i>7</i>	<i>VII</i>	<i>> 80^a</i>

^a Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Abbildung 2: Lärmpegelbereiche

Das Plangebiet „Meurerstraße“ ist durch ihre Lage an der im Bau befindlichen Umgebungsstraße L117n zukünftig durch Verkehrslärm belastet. Aufgrund dieser Bedingungen wurde ein Gutachten zur Lärmbelastung im Geltungsbereich des Bebauungsplans beauftragt. Aus dem Lärmgutachten sind einige Voraussetzungen zu entnehmen, die für den Bebauungsplanentwurf relevant sind. Die Mindestanforderungen für Bauflächen im

WA ergibt sich aus den zulässigen Immissionsbelastungen nach 16. BImSchV und TA Lärm zu Lärmpegelbereich III. Für die Bebauung des Bauvorhabens zur Lärmvorsorge sind keine erhöhten Anforderungen erforderlich. Somit sind im Bauvorhaben die Anforderungen des Lärmpegelbereich III zu erfüllen.

16. Hinweise

Bodenschutz:

Der Schutz des Mutterbodens ist gem. § 202 BauGB zu gewährleisten. Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gem. DIN 19731 getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunterliegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen. Bodenaushub, der nicht im Baugebiet verbleibt und zur Abfuhr vorgesehen ist, soll sachgerecht für Rekultivierung und Aufwertung stark beanspruchter Nutzflächen verwendet werden. Zur Versickerung vorgesehene Flächen dürfen nicht befahren werden. Im Bereich der Kompensationsflächen ist der Boden in möglichst großem Umfang in naturnahem Zustand zu belassen (kein Abtrag, kein Befahren).

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 Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Der Planbereich liegt teilweise im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sumpfungsmaßnahmen. 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 18-195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband (www.erftverband.de) in Bergheim geben.

Kampfmittelbeseitigung:

Da die Existenz von Kampfmitteln im Bereich dieses Plangebietes nicht ausgeschlossen werden kann, ist eine Absuchung nach Kampfmitteln erforderlich. 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 „Merkblatt für Baugründeingriffe“ der Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Rheinland empfohlen.

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.



Teil B – Artenschutzrechtliche Prüfung

Das Bebauungsplanverfahren wird in einem sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO im Plangebiet weniger als 20.000 m² beträgt. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. In der öffentlichen Bekanntmachung zur Aufstellung des Bebauungsplanes im Amtsblatt der Stadt Hückelhoven am 05.05.2023 wurde darauf hingewiesen, dass das Verfahren keine Umweltprüfung beinhaltet. Dennoch wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung nach § 44 BNatSchG durchgeführt, die als „Teil B“ Bestandteil der Begründung ist und dieser als Anlage beiliegt.

Hückelhoven, den 08.05.2023

Der Bürgermeister

Im Auftrag

Römer