



Stadt Hückelhoven

ENTWURFS- BEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan 2-062-0**,
Baal, Rosenstraße

Stand: **Offenlage**
vom 26.06.2023 bis einschließlich 26.07.2023

TEIL A

1. Rechtsgrundlagen	4
2. Verfahrensablauf	4
3. Lage und Größe des Plangebietes	6
4. Ziele und Zweck der Planung / Erfordernis der Planung.....	7
5. Derzeitige Nutzung und Erschließungssituation im Plangebiet.....	7
6. Sachlicher Regelungsgehalt, Festsetzungen im Bebauungsplan	7
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
6.1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	7
7. Maß der baulichen Nutzung	8
7.1 Grund und Geschossflächenzahl	8
7.2 Vollgeschosse	9
7.3 Gebäudehöhenbeschränkung	9
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	10
7.6 Bauweise.....	10
8. Überbaubare Grundstücksflächen	10
9. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	11
9.1 Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO.....	11
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.....	13
10.4 Geländeabtragung/ -auffüllung.....	13
10.5 Vorgärten.....	14
11. Verkehrsflächen	14



Entwurfsbegründung Stand: Offenlage
zum Bebauungsplan 2-062-0, Baal, Rosenstraße

12. Entwässerung.....	14
16. Hinweise	14
Teil B – Artenschutzrechtliche Prüfung	18



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 **14.11.2012** – nach Vorberatung im Bau- und Umweltausschuss (30.10.2012) beschlossen – den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „**2-062-0, Baal, Rosenstraße**“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen und das weitere Verfahren zu betreiben.

Ziel dieser Entwicklung war es, die planungsrechtliche Grundlage für den Bau einer inneren Erschließung und der Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen.

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) fand im Zeitraum vom 18.11.2013 bis einschl. 18.12.2013 statt.



Während der Offenlage wurden zahlreiche Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan von Anwohnern der Rosenstraße und umgebenen Straßen vorgetragen. Daraufhin fand ein Ortstermin mit Bürgern und Herrn Bürgermeister Jansen statt. Ergebnis dieses Gespräches war es, dass die Anzahl der Wohneinheiten sowie die Höhen der Gebäuden beschränkt werden sollten. Seit diesem Zeitpunkt ruht das Projekt.

Durch den Ankauf weiterer Flächen sowie des Baus von zwei Mehrfamilienhäusern entlang der Rosenstraße ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes neu zu definieren.

Demnach wurde dem Rat der Stadt Hückelhoven vorgeschlagen, auf Grund der verfahrenstechnischen Klarheit, des langen Zeitraums seit dem letzten Verfahrensschritt sowie aus Gründen der Rechtssicherheit den Aufstellungsbeschluss vom 14.11.2012 zum Bebauungsplan 2-062-0, Baal, Rosenstraße aufzuheben.

Dieser Empfehlung ist der Rat der Stadt Hückelhoven in seiner Sitzung am 14.06.2023 gefolgt.

Der neue Bebauungsplanentwurf sieht eine eingeschossige Bauweise (maximale Firsthöhe bei einem Satteldach von 7,00 m und max. Gebäudehöhe bei einem Flachdach von 4,50 m) vor. Die Anzahl der Wohneinheiten wird dabei auf eine Wohneinheit pro Wohngebäude reglementiert.

In seiner Sitzung am 02.05.2023 hat der Bau- und Umweltausschuss, dem Rat der Stadt Hückelhoven empfohlen, mit dem geänderten Bebauungsplanentwurf das weitere Verfahren zu betreiben und die Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage) durchzuführen. Dieser Empfehlung ist der Rat der Stadt Hückelhoven in seiner Sitzung am 14.06.2023 gefolgt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wird nach vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Hückelhoven (16.06.2023) in der Zeit vom 26.06.2023 bis einschl. 26.07.2023 stattfinden.

3. Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2-062-0 erfasst eine Fläche von ca. 3600 m² in östlicher Lage des Hückelhovener Ortsteils Baal. Aufgrund der Plangebietsgröße kann diese Fläche als eine potenzielle innere Entwicklungsfläche betrachtet werden. Das Plangebiet ist von Wohngebäuden entlang der Hegelstraße sowie der Schellingstraße umgeben. Die genaue Lage des Geltungsbereiches ist in dem nachstehenden Auszug aus der Amtlichen Basiskarte dargestellt (Abbildung 1).

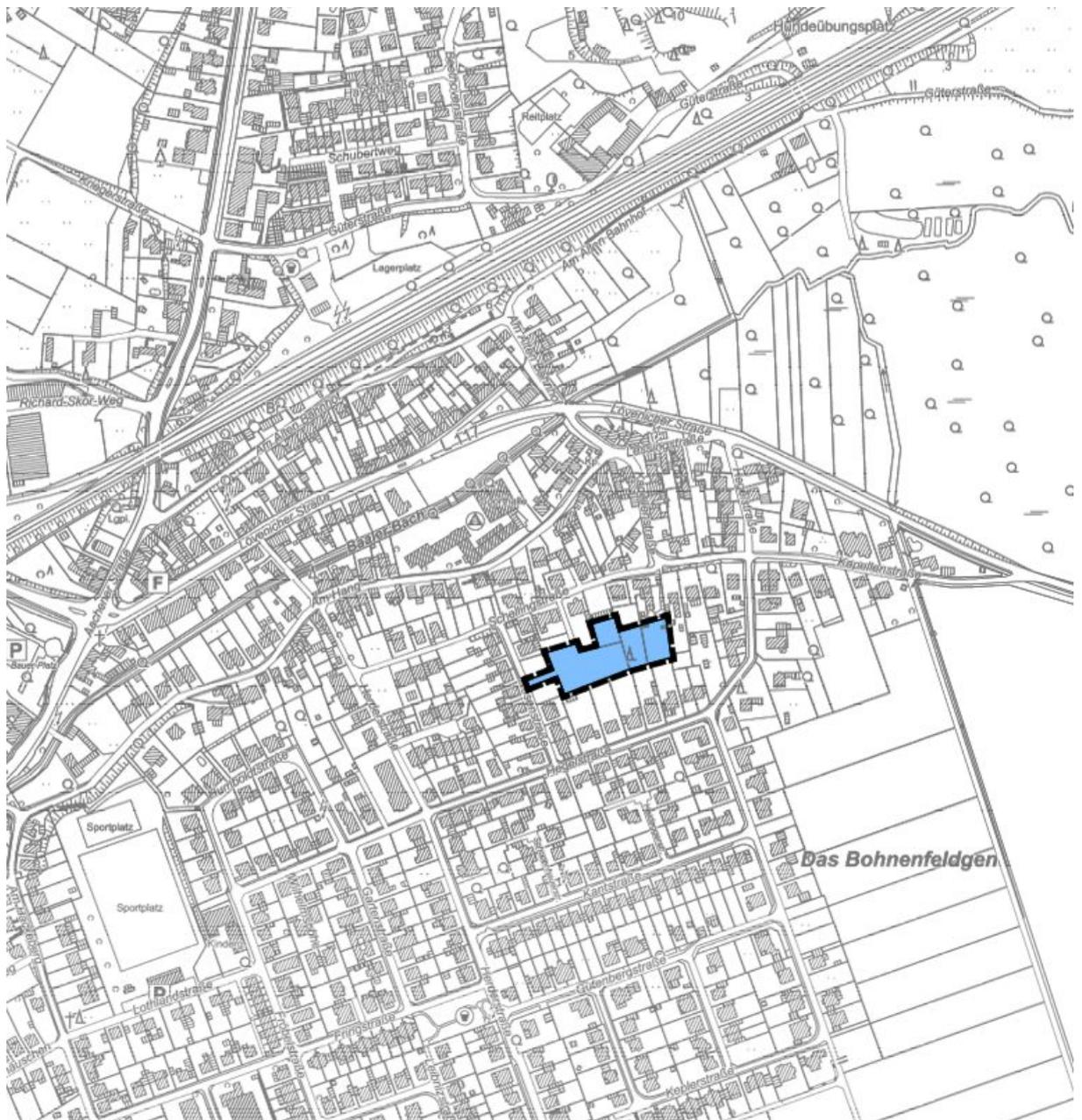


Abbildung 1: Auszug aus der Amtlichen Basiskarte mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 2-062-0, Baal, Rosenstraße



4. Ziele und Zweck der Planung / Erfordernis der Planung

Im Rahmen der Innenraumverdichtung/Nachverdichtung soll ein privates Grundstück an der Rosenstraße erschlossen werden.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes 2-062-0, Baal, Rosenstraße ist, dass notwendige Planungsrecht zur Erschließung und Bebauung des Plangebietes zu schaffen.

5. Derzeitige Nutzung und Erschließungssituation im Plangebiet

Das Plangebiet ist derzeit unversiegelt und wird über die Rosenstraße 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 eine Grundflächenzahl festgesetzt. Die Grundflächenzahl orientiert sich dabei an den Obergrenzen für die Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO.

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. Da nur eine eingeschossige Bauweise zulässig ist wird keine Geschossflächenzahl festgesetzt.

7.2 Vollgeschosse

Im gesamten Plangebiet wird eine maximal eingeschossige (I) Bauweise festgesetzt. Dies geschieht aus dem Grund, da bereits bei der öffentlichen Auslegung im Jahr 2013 viele Stellungnahmen von Anwohnern der Rosenstraße und umgebenen Straßen vorgetragen worden sind. Eine eingeschossige Bauweise fügt sich besser in die Umgebung ein und führt zu keinen Konflikten.

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.

Innerhalb des WA wird eine maximale Traufhöhe (TH) von 4,30 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 7,00 m festgesetzt. Zudem wird eine maximale Gebäudehöhe von 4,50 m für Gebäude mit Flachdächern festgesetzt, sodass die Eigentümer die Architektur ihres Gebäudes sowie die 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.

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 ist als **Bezugshöhe** die Oberkante der fertigen Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen.



Als Ausgangshöhe für die Bemessung aller Höhen (z.B. Abstandsflächen) außerhalb der überbaubaren Flächen ist die natürliche Geländeoberfläche anzunehmen. Ausnahmen können unter den Vorgaben s. Pkt. 10.4 zugelassen werden.

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 1 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 umliegenden bestehenden Wohngebäude an der Schellingstraße und Hegelstraße fortführen zu können sind im Allgemeinen Wohngebiet nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Hausgruppen sind ausgeschlossen

8. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche im Bebauungsplanentwurf 2-062-0 wird ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt. Die Bautiefen für das Allgemeine Wohngebiet passen sich der jeweiligen Grundstücks- und Erschließungssituation an. Die Bautiefe im südlichen Bereich des WA orientiert sich am Bestand und wird zukünftig mit 10,0 m festge-

setzt. Die Bautiefen der anderen drei Baufenster orientieren sich an die jeweiligen Grundstückstiefen, die an allen Seiten einen 3,00 m Abstand nachweisen. Sie bieten somit ausreichend Spielraum für die Anordnung von Gebäuden auf den jeweiligen Grundstücken. Alle Baufenster berücksichtigen die notwendigen 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 ausdrücklich 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. 7.3) 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 Trauflänge unberücksichtigt).

10.4 Geländeabtragung/ -auffüllung

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

Geländeabtragung/- auffüllung ist im festgesetzten Vorgartenbereich als Bezugshöhe die Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksbreite 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 Erschließungsstraße sichergestellt. Die Straße ist 5,60 m breit dimensioniert und sieht im Endpunkt einen entsprechenden Wendehammer vor.

12. Entwässerung

Schmutzwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Schmutzwassers hat durch Anschluss an den Mischwasserkanal in der Schellingstraße zu erfolgen.

Regenwasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücke sowie der Straßenverkehrsfläche ist dem öffentlichen Mischwasserkanal in der Schellingstraße zuzuleiten.

16. Hinweise

Gehölzfällungen:

Grundsätzlich sind alle Gehölze und Gebüsche zwischen Oktober und Februar zu fällen. Hierdurch wird die Tötung oder Verletzung europäischer Brutvögel verhindert. Auch das liegende



Astmateriale der bereits gefällten Fichten ist außerhalb der Brutzeiten zwischen September und März zu räumen.

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, den Normblättern DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweis im Erd- und Grundbau – ergänzende Regelungen“ 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.

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 Sicherheitsdetek-



Entwurfsbegründung Stand: Offenlage
zum Bebauungsplan 2-062-0, Baal, Rosenstraße

tion „Merkblatt für Baueingriffe“ 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.

Geräuschemissionen:

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 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