

- Textliche Festsetzungen -

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Gebietsgliederung

Die Gewerbe- und Industriegebiete nach §§ 8 u. 9 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in Anlehnung an den Abstandserlass NRW in Nutzungszonen gegliedert. In den Gewerbe- und Industriegebieten sind folgende Betriebsarten der Abstandsliste zum RdErl. Des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW ("Abstandserlass") vom 02.04.1998 - SMBI.NW S. 283 (veröffentlicht am 02. Juli 1998) - nicht zulässig:

Nutzungszone 2: Betriebsarten der Abstandsklassen I - III (Nr. 1 - 36)

und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten

Nutzungszone 3: Betriebsarten der Abstandsklassen I - IV (Nr. 1 - 78)

und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten

Nutzungszone 4: Betriebsarten der Abstandsklassen I - V (Nr. 1 - 153)

und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten

Nutzungszone 5: Betriebsarten der Abstandsklassen I - VI (Nr. 1 - 191)

und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten

In den Nutzungszonen 2 - 5 können auch unter bestimmten Voraussetzungen im Einzelfall Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste oder Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden (z. B. in der Nutzungszone 2 Betriebsarten der Abstandsklassen III bzw. in der Nutzungszone 3 Betriebsarten der Abstandsklassen IV bzw. in der Nutzungszone 5 Betriebsarten der Abstandsklassen V bzw. in der Nutzungszone 5 Betriebsarten der Abstandsklassen VI), wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen (z. B. Bauweise, Betriebseinschränkungen etc.) die Emissionen soweit begrenzt werden, dass die von den allgemein zulässigen Betrieben ausgehenden Emissionen nicht überschritten und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

Eine Ablichtung der o. a. Abstandsliste ist der Begründung beigefügt.

1.2 Nutzungseinschränkungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO

In den Gewerbe- u. Industriegebieten sind Kompostierungsanlagen, Müllumladestationen, Recyclinganlagen vergleichbare Anlagen zur Lagerung, Sortierung und Verarbeitung von Abfallprodukten bzw. von Gift- und Gefahrstoffen sowie sonstige Anlagen die im Anhang zur 4. BimSchV unter Ziffer 8 aufgeführt werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO <u>nicht zulässig.</u>

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist Einzelhandel <u>nicht zulässig.</u> Abweichend von der vorstehenden Festsetzungen wird für Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher eine Verkaufsfläche von 20 % der Geschossfläche bzw. maximal 200 m² zugelassen, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt oder einen eindeutigen Branchenbezug aufweist.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.



- Textliche Festsetzungen -

1.3 Einschränkungen der Wohnnutzung

Für die nach §§ 8 u. 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis über die Unbedenklichkeit des Grundstücks - bezüglich der real vorhandenen Altlastensituation - zu erbringen.

Zusätzlich ist der Nachweis zu führen, dass durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird.

nachts 35 dB (A)

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB (A) übersteigen.

Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr.

Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtwerten "Außen" auszugehen:

Für GI-Gebiete: tagsüber 70 dB (A)

nachts 70 dB (A)

Für GE-Gebiete: tagsüber 65 dB (A)

nachts 50 dB (A)

Die erforderlichen Nachweise sind vor Baubeginn dem zuständigen Bauordnungsamt vorzulegen.

2. Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind vorhandene Pflanzungen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die festgesetzten Anpflanzungen sind als freiwachsende Feldhecken sowie Aufforstungen anzulegen. Innerhalb dieser festgesetzten Flächen ist je angefangene 100 m² ein Baum 2. Ordnung und je angefangene 200 m² ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen. Flächen mit einer Breite von > 20 m sind aufzuforsten. Der Anteil der einzelnen Baumarten ist wie folgt festgesetzt:

35 % Fagus sylvatica 20 % Carpinus betulus 15 % Quercus petraea

20 % Quercus robur 10 % Tilia cordata

Die Ränder der Aufforstungsflächen sind als 5 - 10 m breite Waldränder, bestehend aus Sträuchern und Bäumen 3. Ordnung mit einem vorgelagerten Wildkrautstreifen zu entwickeln. Aufforstungsflächen mit einer Gesamtlänge > 200 m sind durch 15 - 20 m breite Wildkrautflächen zu unterbrechen.

Die verwendeten Pflanzenarten müssen aus der unter 2.3 aufgeführten Pflanzenliste gewählt werden.



- Textliche Festsetzungen -

2.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sind wie folgt zu bepflanzen:

Flächen von 5 m Breite

Die Pflanzflächen sind mit einer mindestens zweireihigen freiwachsenden Hecke aus kleineren Sträuchern oder einer geschnittenen Hecke von mindestens 0,80 m Breite zu bepflanzen.

Bei der Anpflanzung von geschnittenen Hecken sind die offenen Bodenflächen mit Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen. Ansonsten sind gehölzfreie Bereiche mit Landschaftsrasen RMS 712 einzusähen bzw. mit Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen. Zusätzlich sind im Abstand von 10 - 15 m großkronige Laubbaum - Hochstämme zu pflanzen. (Pflanzenliste: Bäume 1. Ordnung)

Zur Erschließung der Grundstücke ist es zulässig, die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) als Zufahrt teilweise zu befestigen.

Als Höchstmaß für eine Versiegelung der Zufahrten sind 20 % der Länge der an das Grundstück anschließenden Pflanzstreifen bis zu einer Gesamtlänge von max. 10 m zulässig.

Die verwendeten Pflanzenarten müssen aus der unter 2.4 aufgeführten Pflanzenliste gewählt werden.

2.3 Private Grünflächen

Die vorhandenen Bäume und einheimischen Gehölze in den privaten Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind als artenreiche Wildwiesen mit einzelnen Baum- und Strauchgruppen zu entwickeln. Das Verhältnis Wildwiese zu Gehölzflächen sollte 1:1 bis 1:2 betragen. In den Gehölzflächen ist je angefangene 100 m² Gehölzfläche 1 Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.

2.4 Pflanzenliste

Bäume 1. Ordnung:

Fagus sylvatica Quercus robus Quercus petraea

Tilia cordata

Buche Stieleiche Traubeneiche Winterlinde

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre Carpinus betulus Sorbus aucuparia Feldahorn Hainbuche Vogelbeere

Sträucher (3. Ordnung):

Cornus sanguinea Crataegus monogyna Crataegus laevigata Roter Hartriegel Eingriffeliger Weißdorn Zweigriffeliger Weidorn

Hedera helix Efeu

Lonicera xylosteum Rosa canina

Rote Heckenkirsche

Hundsrose Salweide

Schnitthecken:

Salix caprea

Carpinus betulus Hainbuche
Crataegus monogyna Weißdorn
Fagus sylvatica Buche
Ligustrum vulgare Liguster
Taxus baccata Eibe



- Textliche Festsetzungen -

2.4 Pflanzenliste (Fortsetzung)

Bodendecker und Stauden:

Geranium pratense Wiesenstorchenschnabel

Glechoma hederacea Gundermann Ajuga reptans Günsel Alchemilla vulgaris Frauenmantel Malva sylvestris Wilde Malve Hedera helix Ffeu Vinca minor Immergrün Rosa arvensis Waldrose Lonicera periclymenum Waldgeißblatt

2.5 Pflanzenqualität und -quantität

Im Bereich der freiwachsenden Hecken und Strauchgruppen beträgt der Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m. Bäume 1. Ordnung sind im Abstand von 10 m und Bäume 2. Ordnung von mind. 5 m zu pflanzen.

Die Mindestgröße von Sträuchern ist 2 x v.o.B. 60 - 100 (alt.: leichte Str. 1 x v.o.B. 100 - 120 cm) und bei Bäumen StB 3 x v.m.B. 14 - 16 (Strassenbäume 20 - 25).

Die Mindestpflanzgröße im Bereich der Aufforstung ist Sträuchern 2 x v.o.B., 60 - 100 (alt.: leichte Str. 1 x v.o.B. 100 - 120 cm) und bei Bäumen 2 x v.o.B. 100 - 125 cm (alt.: 2 x v.o.B. 125 - 150 cm).

Bei der Anlage von Schnitthecken sind 4 Pflanzen/lfm zu setzen. Die Mindestgröße beträgt leichte Heister 2 x v.o.B. 100 - 125 cm.

2.6 Pflege

Für die Pflege der einzelnen Elemente gilt folgendes:

- freiwachsende Hecken und Strauchgruppen sind regelmäßig zu kontrollieren, dabei sind abgestorbene Pflanzen und Pflanzenteile zu entfernen und ggf. zu ersetzen. Feldhecken sind ca.alle 10 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen, um einer Überalterung vorzubeugen.
- Schnitthecken sind mindestens einmal pro Jahr zu schneiden.
- Wildkrautflächen sind einmal im Jahr zu mähen, um sie von Gehölzaufwuchs frei zu halten. Bei hoher Dominanz von Brennesseln oder Disteln ist ggf. häufiger zu mähen.
- Obstbäume sind zu pflegen und es ist in regelmäßigen Abständen ein Erhaltungs- und Pflegeschnitt durchzuführen.

2.7 Zeitlicher Rahmen

Die Ausführung der Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen muß bis spätestens 1 Jahr nach der Inbetriebnahme des jeweiligen Gewerbe- /Industriegebietes abgeschlossen sein.

3. Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW wird festgesetzt:

3.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zur zulässig

- innerhalb der überbaubaren Flächen,
- an der Stätte der Leistung,
- unterhalb der Traufe bzw. Attika.

Werbeanlagen sind unzulässig

mit Wechsel- oder Blinklicht.



- Textliche Festsetzungen -

3.2 Einfriedungen

Es sind nur offene luftdurchlässige und durchsichtige Grundstückseinfriedungen mit einer max. Höhe von 2,5 m zulässig. Der Abstand zwischen Grundstückseinfriedungen und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens 1,0 m betragen.

4. Sonstige Festsetzungen

4.1 Festsetzungen zum Umgang mit dem Boden

Werden Eingriffe in den Boden vorgenommen, ist von einem Sachkundigen organoleptisch zu prüfen, ob der Boden Verunreinigungen enthält. Bei Auffälligkeiten sind die Stadt Hückelhoven und der Kreis Heinsberg zu informieren. Mit den vorgenannten Behörden sind dann die weiteren erforderlichen Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen abzustimmen.

Nicht überbaute und nicht versiegelte Flächen sind mit einer 0,35 m starken unbelasteten Mutterbodenschicht abzudecken.

Vor der Errichtung von Bauwerken sind Einzelfallprüfungen auf Betonaggressivität durchzuführen, da durch erhöhte Sulfatanteile in den Anschüttungen betonangreifende Substanzen nicht ausgeschlossen werden können. Generell ist davon auszugehen, dass bei Bergematerial mit betonangreifenden Substanzen zu rechnen ist.

Sollten Auffüllmaterialien vom Gelände entfernt werden, sind diese mindestens alle 500 Tonnen auf eine Deklarationsanalytik entsprechend den Mitteilungen der Ländergemeinschaft Abfall (LAGA) "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen - Technische Regeln - " vom 06. November 1997 nach Tabelle II.1.2-2 zu untersuchen.

Bei Belastungen des Materials größer den Zuordnungswerten Z 1.1 ist der Entsorgungsweg mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg abzustimmen.

4.2 Festsetzung zur Anpflanzung

Auf den nicht überbauten oder nicht versiegelten Flächen dürfen keine Pflanzen angebaut werden, die sich für den Verzehr eignen.

4.3 Festsetzung zum Umgang mit Schmutz- und Oberflächenwasser

Schmutz- und Oberflächenwasser sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

4.4 Festsetzung zum Umgang mit dem Grundwasser

Aufgrund der erhöhten Sulfat- und Chloridbelastungen des Grundwassers, die durch großflächig aufgebrachtes Bergematerial hervorgerufen wird, ist das Grundwasser für eine Bewässerung von Grünflächen nicht zu verwenden.

4.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger für - Gas, Wasser und Strom - zu belastenden Flächen sind zur Prüfung, Wartung und Erneuerung der Versorgungsleitungen bestimmt. Eine dauerhafte Überbauung der Flächen mit Gebäuden, Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist nicht zulässig.



- Textliche Festsetzungen -

5. Kennzeichnungen

5.1 Umgehender Bergbau

Kennzeichnung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).

5.2 Ehemalige Schachtbereiche

Kennzeichnung der ehemaligen Schachtbereiche (Schacht 4 u. 6) gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen vorzusehen sind. Im Bereich der Kennzeichnung darf die standfeste Verfüllung der Schächte nicht abgegraben werden.

Wenn der Schachtkopf im Druckausbreitungsbereich von Fundamenten liegt, ist bei den Standsicherheitsnachweisen für die geplanten Bauwerke das Lastverformungsverhalten des Gutes unmittelbar gebirgsseitig des Schachtausbaus (ehem. Arbeitsraum) zu beachten.

Bei der Überbauung der Schächte ist jedoch ein ausreichendes Polster zwischen der starren Betonsäule des Schachtes und der Bauwerkssohle vorzusehen, um etwaige Bewegungen im unmittelbaren Schachtbereich aufzufangen. Bei jeder Vorhabengenehmigung im Bereich der gekennzeichneten Schachtbereiche ist die EBV Aktiengesellschaft, die DTM-Gesellschaft für Forschung und Prüfung mbH, Essen und das Bergamt Moers zu beteiligen.

Eine Überbauung des Schachtes 4 ist unter den folgenden Voraussetzungen möglich:

- Die Grubenwassermessstelle (Wasserstands- und Probeentnahmestelle) ist in ihrer gegenwärtigen Position zu belassen. Eine Zuwegung zu Kontrollzwecken ist dauerhaft sicherzustellen. Die Wasserpegelmessung und Probeentnahme erfolgt mittels Motorhaspel, istalliert in einem Kfz.
- Der eingezäunte Schachtschutzbereich (12,5 m x 12,5 m) bleibt solange bestehen, wie die Notwendigkeit der Grubenwasserstandsmessungen besteht.
- 3. Es ist zu beachten, dass nach Beendigung der Grubenwasserstandsmessungen ein Rückbau der Einrichtungen erfolgt und nach der Verfügung der Bergbaubehörde eine kohäsive Verfüllung der offenen Schachtleitungen (Steigleitung) zu erfolgen hat. Für das Verfüllen der Steigleitung ist eine Zuwendung in ausrechendem Maße sicherzustellen.

5.3 Betriebsbrunnen

Kennzeichnung des ehem. Betriebsbrunnens gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB. Der Bereich des Brunnens ist nicht zu überbauen.

6. Hinweise

- Bauliche Anlagen längs der Straße sowie Anlagen der Außenwerbung bedürfen gemäß § 25 und § 28
 StrWG der Genehmigung bzw. der Zustimmung des Landesbetriebes Straßenbau NRW.
- In der Planzeichnung sind ehemalige, zwischenzeitlich bis auf 30 cm unter Geländeoberfläche abgerissene Gebäude und Betriebsanlagen dargestellt.
 In diesen Bereichen und deren näheren Umgebung ist mit im Boden verbliebenen Fundamenten, Bodenplatten oder Resten davon zu rechnen.

Der Bebauungsplan 6-101-1/G, Ratheim, Schacht 4/HK, Teilfläche G ist mit Bekanntmachung vom 30.12.2005 rechtsverbindlich geworden.