

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise § 9 Abs. 1 Nr.1 und 2 BauGB

1.1 Industriegebiet § 9 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind im festgesetzten Industriegebiet gem. § 9 Abs. 1 BauNVO Gewerbebetriebe und zwar vorwiegend solche Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Darüber hinaus sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig. Es gelten jedoch folgende Einschränkungen:

1.1.2 Nicht zulässig sind im festgesetzten Industriegebiet:

- Tankstellen gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO mit Ausnahme betriebsbezogener Anlagen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Betriebsarten der Abstandsklassen I-II (Nr. 1-22) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten, die im Anhang zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW („Abstanderlass“) vom 06.06.2007 – MBI. NW Nr. 29 (veröffentlicht am 12.10.2007) aufgeführt sind. Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes können im Einzelfall Betriebsarten der Abstandsklasse I-II zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen (z.B. Bauweise, Betriebsbeschränkungen etc.) die Emissionen soweit begrenzt werden, dass die von den allgemein zulässigen Betrieben ausgehende Emissionen nicht überschritten und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden. Eine Ablichtung der o.a. Abstandsliste ist beigefügt.

-Textliche Festsetzungen-

1.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Außerhalb dieser überbaubaren Fläche sind nur PKW- und LKW-Stellplätze sowie Rangierflächen zulässig. Sofern erforderlich, ist außerhalb der überbaubaren Fläche auch die Anlegung eines Löschwasserteiches zulässig.

1.3 Bauweise gem. § 9 Abs.2 BauGB

In der besonderen Bauweise (b) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen.

1.4 Schallschutztechnische Maßnahmen

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche folgende angegebene Emissionskontingente (EK) weder tags von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr noch nachts von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr überschreiten.

$$L_{EK,tags} = 73 \text{ dB(A)/m}^2$$

$$L_{EK,nachts} = 60 \text{ dB(A)/m}^2$$

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen F1 und F2 können ggf. notwendige schallschutztechnische Maßnahmen (Lärmwall, Lärmschutzmauer etc.) errichtet werden.

Für die im Industriegebiet nach § 9 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist ein Nachweis zu führen, dass den von Außen einwirkenden Geräusche, zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Innen, durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen (passiver Schallschutz) begegnet wird. Der einzuhaltende und zulässige Innenraumpegel beträgt:

tagsüber:	35 dB(A)
nachts:	25 dB(A)

-Textliche Festsetzungen-

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die genannten Werte jeweils nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen. Als Nachtzeit gilt die Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Die auf den maßgeblichen Immissionspunkten einwirkenden Geräusche dürfen unter Berücksichtigung der Vorbelastung insgesamt (Gesamtbelastung) folgende Immissionswerte nicht überschreiten:

Immissionspunkte innerhalb des GE-Gebietes

bei Tag dB(A):	65 dB(A)
bei Nacht:	50 dB(A)

Immissionspunkte „Gut Gansbroich“, Friedhofstraße 60, Friedhofstraße 85 – MI-Gebiet

bei Tag dB(A):	60 dB(A)
bei Nacht:	45 dB(A)

Immissionspunkt Ottostraße 85 – GI-Gebiet

bei Tag dB(A):	70 dB(A)
bei Nacht:	70 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Immissionswerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Nachtzeit beginnt um 22:00 Uhr und endet um 06:00 Uhr.

Der für die Beurteilung maßgebliche Immissionswert liegt

- a) bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb, etwa vor der Mitte des geöffneten, vom Geräusch am stärksten betroffenen Fensters eines zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Raumes einer Wohnung oder einer anderen ähnlichen schutzbedürftigen Einrichtung;
- b) bei unbebauten Flächen, die aber mit zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Gebäuden bebaut werden dürfen, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit zu schützenden Räumen erstellt werden dürfen.

-Textliche Festsetzungen-

Die Bewertung der Geräuschmissionen hat unter Beachtung der TA-Lärm zu erfolgen.

2. Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Interner Ausgleich

2.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzte Fläche **F1** zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) ist vollständig mit lebensraumtypischen Gehölzen der **Artenliste 1** in einem Raster von 1,50 x 1,50 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind vor Verbiss zu schützen. Für die ersten zwei Jahre nach der Pflanzung ist eine Entwicklungspflege vorzusehen.

2.1.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der mit **F2** gekennzeichneten festgesetzten Fläche für Maßnahmen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sind vorhandene Pflanzungen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Teilstücke dieser Fläche, auf denen keine Gehölze stocken, sind mit lebensraumtypischen Gehölzen der **Artenliste 1** in einem Raster von 1,50 x 1,50 m ergänzend zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind vor Verbiss zu schützen. Für die ersten zwei Jahre nach der Pflanzung ist eine Entwicklungspflege vorgesehen.

Innerhalb der mit **F3** gekennzeichneten festgesetzten Fläche für Maßnahmen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträu-

-Textliche Festsetzungen-

chern und sonstigen Bepflanzungen, sind vorhandene Pflanzungen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Artenliste 1:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Pflanzqualität:

Strauch/Heister 2x verpfl., ohne Ballen, Höhe: mind. 100-150 cm.

-Textliche Festsetzungen-

2.2 Externe Kompensationsfläche E1

E1 : Aufforstung einer ackerbaulich genutzten Fläche zur Kompensation von Gehölzverlusten sowie Beeinträchtigung der Bodenfunktion und des Wasserhaushaltes infolge von Versiegelungen.

Die externe Kompensationsfläche wird auf dem Grundstück Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 22, Flurstück 142 in einer Größe von 9.120 m² mit lebensraumtypischen Gehölzen aufgeforstet.

Die Ersatzmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahmen umzusetzen.

Hinweise

- 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.
- Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- 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 schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie

Der Bebauungsplan 2-073-0, Baal, Industrie- und Gewerbegebiet Baal-Doveren, Porschestraße ist mit Bekanntmachung vom 20.02.2015 rechtsverbindlich geworden.

-Textliche Festsetzungen-

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.

- 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.
- Aufgrund bergbaubedingten Absenkungen des Grundwasserspiegels und dem Wiederanstieg des Wassers nach Ende der Tagebausümpfungen auf den ursprünglichen Pegel wird empfohlen, dass bei tiefgründenden Bauwerken entsprechend bauliche Maßnahmen, z.B. Abdichtungen, zu treffen sind.
- Die Fläche befindet sich nach den vorliegenden Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Köln teilweise in einem Bereich, der bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) überflutet wird. Hier ist der Hochwasserschutz durch den Eigentümer im Rahmen der Eigenvorsorge zu betreiben. Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise können aus folgenden kostenlosen Veröffentlichungen entnommen werden:
 - o Hochwasserfibel – Bauvorsorge in hochwassergefährdeten Gebieten des Landes NRW;

Internet-Link: <http://www.lua.nrw.de/wasser/hochwasserfibel.pdf>

**Bebauungsplan 2-073-0, Baal,
Industrie- und Gewerbegebiet
Baal-Doveren, Porschestraße**



-Textliche Festsetzungen-

- Hochwasserschutzfibel – Bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten / Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung;

Internet-Link u.a.:

www.elementar-versichern.bayern.de/Hochwasserschutzfibel.pdf

- Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden. Die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG) sind zu beachten.
- Auf die Pflicht zur Beachtung der Bodenschutzgesetze (LBodSchG und BBodSchG) wird hingewiesen.
- Die Bestimmungen des Nachbarschutzgesetzes (NachbG NRW) sind bei Pflanzungen zu beachten).

**Der Bebauungsplan 2-073-0, Baal, Industrie- und Gewerbegebiet Baal-Doveren,
Porschestraße ist mit Bekanntmachung vom 20.02.2015 rechtsverbindlich geworden.**