

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

Innerhalb des Sondergebiets ist ein Gastronomiebetrieb mit den dazugehörigen Nebenanlagen (Außenterrassen, Stellplätze, Zufahrten, Werbeanlagen etc.) zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl

Innerhalb des Sondergebiets beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,8.

2.2 Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb des Sondergebiets ist nur ein Vollgeschoss möglich. Die maximale Gebäudehöhe beträgt maximal 59.0 m ü. NN.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Interner Ausgleich

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

Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) ist vollständig mit Ziersträuchern oder mit < 50 % heimischen Gehölzen (in einem Raster von 1,50 x 1,50 m) der Artenliste 1 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.

-Textliche Festsetzungen-

Artenliste 1:

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

3.2 Externe Kompensationsfläche

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 122 in einer Größe von 2.932 m² mit lebensraumtypischen Gehölzen aufgeforstet.

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

Hinweise

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.

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 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.

Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich. Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Grundwasserverhältnisse:

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche (gewachsener Boden) an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein künftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.