

## **1. Art der baulichen Nutzung**

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

### **Mischgebiet gem. § 6 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO**

Innerhalb des Mischgebietes werden folgende nach § 6 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO zulässige oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen:

- Läden und Einzelhandelsbetriebe, die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Gewerbebetriebe, die auch dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen (§ 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Gartenbetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO).

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

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

### **2.1 Grund- und Geschossflächenzahl**

Für das Plangebiet wird festgesetzt:

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6;

die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2.

### **2.2 Vollgeschosse**

Innerhalb des Mischgebietes sind folgende maximalen Vollgeschosse zulässig:

MI1 – II Vollgeschosse + Staffelgeschoss\*

MI2 – II Vollgeschosse + Staffelgeschoss\*

MI3 – I Vollgeschoss

MI4 – I Vollgeschoss

MI5 – II Vollgeschosse + Staffelgeschoss\*

MI6 – III Vollgeschosse + Staffelgeschoss\*

MI7 – III Vollgeschosse + Staffelgeschoss\*

MI8 – I Vollgeschoss

MI9 – III Vollgeschosse + Staffelgeschoss\*

**Der Bebauungsplan 6-187-0, Ratheim, Myhler Straße  
ist mit Bekanntmachung vom 15.11.2019 rechtsverbindlich geworden.**

\*Staffelgeschoss:

Die Außenwände des obersten Geschosses (Staffelgeschoss) springen gegenüber den Außenwänden um mindestens 1,00 m zurück.

## **2.3 Gebäudehöhen**

Als Ausgangshöhe für die Bemessung aller Höhen ist die geplante und im Bebauungsplan festgesetzte Straßenhöhe vor den jeweiligen Baufenstern, an der Kante der geplanten privaten Straßenverkehrsfläche, anzunehmen.

Für die unterschiedlichen Nutzungsabgrenzungen gelten folgende festgesetzte Höhen der geplanten zukünftigen Straßenhöhe als Bezugspunkte:

MI1 – 50,96 m

MI2 – 51,79 m

MI3 – 51,42 m

MI4 – 52,58 m

MI5 – 52,10 m

MI6 – 52,10 m

MI7 – 51,34 m

MI8 – 50,21 m

MI9 – 49,95 m

Die maximalen Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt.

MI1 – max. Gebäudehöhe 10,0 m

MI2 – max. Gebäudehöhe 10,0 m

MI3 – max. Gebäudehöhe 4,0 m

MI4 – max. Gebäudehöhe 4,0 m

MI5 – max. Gebäudehöhe 10,0 m

MI6 – max. Gebäudehöhe 12,5 m

MI7 – max. Gebäudehöhe 12,5 m

MI8 – max. Gebäudehöhe 4,0 m

MI9 – max. Gebäudehöhe 12,5 m

Von der maximalen Gebäudehöhenfestsetzung ausgenommen sind untergeordnete objektbezogene Gebäudeteile wie bspw. Maschinenhaus des Aufzugs, Schornsteine, Antennen, Lüftungsgeräte etc.

## **2.4 Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG – Schallschutz – (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Gem. DIN 4109 wird das Plangebiet in verschiedene Lärmpegelbereiche eingeteilt. Aus diesem Grund ist für die Außenbauteile ein bewehrtes Bauschalldämmmaß (erf.  $R'_{wres}$ ) einzuhalten.

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen – bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen – sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.

| 1                       | 2                                             | 3                                                          | 4                                                                                                                | 5                                            |
|-------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
|                         |                                               | <b>Raumarten</b>                                           |                                                                                                                  |                                              |
| <b>Lärmpegelbereich</b> | <b>"Maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB(A)</b> | <b>Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien</b>      | <b>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches</b> | <b>Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches</b> |
|                         |                                               | <b>erf. <math>R'_{wres}</math> des Außenbauteils in dB</b> |                                                                                                                  |                                              |
| I                       | bis 55                                        | 35                                                         | 30                                                                                                               | -                                            |
| II                      | 56 bis 60                                     | 35                                                         | 30                                                                                                               | 30                                           |
| III                     | 61 bis 65                                     | 40                                                         | 35                                                                                                               | 30                                           |
| IV                      | 66 bis 70                                     | 45                                                         | 40                                                                                                               | 35                                           |
| V                       | 71 bis 75                                     | 50                                                         | 45                                                                                                               | 40                                           |
| VI                      | 76 bis 80                                     | <sup>2)</sup>                                              | 50                                                                                                               | 45                                           |
| VII                     | > 80                                          | <sup>2)</sup>                                              | <sup>2)</sup>                                                                                                    | 50                                           |

<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Baugrenzen der jeweiligen Mischgebiete MI1-MI9 befinden sich in unterschiedlichen Lärmpegelbereichen. Für die entsprechenden Baugrenzen werden folgende maximale Lärmpegelbereiche (LPB) festgesetzt.

MI1 – LPB III

MI2 – LPB III

MI3 – LPB III

MI4 – LPB IV

MI5 – LPB IV

MI6 – LPB V

MI7 – LPB IV

MI8 – LPB III

MI9 – LPB IV

In der Nutzungszone MI1 – MI9 können unter bestimmten Voraussetzungen Lärmpegelbereiche der darunterliegenden Stufen zugelassen werden, (z.B. im MI 5 der LPB III) wenn der Nachweis erbracht wird, dass die entsprechenden Grenzwerte innerhalb der jeweiligen schützenswerte Räume eingehalten werden.

*Als Alternativmaßnahme besteht folgende Lärmschutzmöglichkeit:*

*Ab dem 1. Obergeschoss an der Nordfassade sowie teils West- und Ostfassade (entsprechend den Lärmkarten) sind bei einer schützenswerten Nutzung (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer) Fenster mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die den hygienisch notwendigen Luftwechsel sicherstellen und das geforderte Bauschalldämmmaß nicht unter den geforderten Wert sinken lassen, um so gesunde Wohnverhältnisse zu ermöglichen. Alternativ kann an diesen Fassadenseiten auf schützenswerte Räume verzichtet werden.*

## **2.5 Gewerbelärm**

Gemäß der TA Lärm – Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Wohngebäuden – werden für das Mischgebiet folgende Richtwerte festgesetzt, die einzuhalten sind:

tags 60 dB(A)

nachts 45 dB(A)

### **3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

(gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

#### **3.1 Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO**

Garagen, Carports und sonstige überdachte oder offene Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den zeichnerisch ausdrücklich hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Zwischen einer Garage und der vorgelagerten Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten (Stauraum). Dieser kann ebenfalls als Stellplatz angelegt und genutzt werden.

Die Anlage von **Tiefgaragen und Tiefgaragenzufahrten** ist nur innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche (TGA) zulässig.

#### **3.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO**

Im Bereich der nicht gesondert gekennzeichneten Bereiche zwischen jeweiliger Baugrenze und angrenzender privater Straßenverkehrsfläche sind mit Ausnahme von Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Feuerwehraufstellflächen, Hauszuwegungen und Müllbehälterschranken Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig.

In den restlichen nicht gesondert gekennzeichneten Bereichen sind neben Feuerwehzufahrten und Feuerwehraufstellflächen weitere Nebenanlagen nicht zulässig.

In der festgesetzten Fläche „F“ ist nur eine Feuerwehzufahrt mit Feuerwehraufstellflächen zulässig.

### **4. Gestalterische Festsetzungen**

(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

#### **4.1 Einfriedigungen**

Entlang der privaten Straßenverkehrsfläche sind transparente Einfriedigungen bis 1,00 m Höhe zulässig. Maßgeblich für die Höhenberechnung sind die unter Punkt 2.3 beschriebenen Geländehöhen.

Für die restlichen Flächen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Nicht transparente Einfriedigungen (z.B. Mauern, Betonfertigteile etc.) sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m und transparente Einfriedigungen (z.B. Maschendraht-, Stabgitterzäune etc.) bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

Als Bezugspunkte gelten die unter Punkt 2.3 festgesetzten Höhenbezugspunkte.

**Der Bebauungsplan 6-187-0, Ratheim, Myhler Straße  
ist mit Bekanntmachung vom 15.11.2019 rechtsverbindlich geworden.**

## **5. Entwässerung**

Das Schmutzwasser (ohne Vermischung mit Regenwasser) ist im gesamten Plangebiet dem öffentlichen Kanal in der Myhler Straße ungedrosselt zuzuleiten.

Das öffentliche Kanalnetz in der Myhler Straße ist als Mischsystem ausgeführt. Das Kanalnetz ist ausgelastet, deshalb ist die Einleitungsmenge auf 5 l/s zu begrenzen

Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Baugebiet ist in Teilbereichen über ein Rigolensystem möglich (Fläche B - Übersichtsplan Entwässerung). Für die Teilfläche A (Übersichtsplan Entwässerung) ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Diese sind über das Kanalnetz abzuleiten. Durch die Einleitungsbegrenzung auf 5 l/s (s.o.) ist eine Rückhaltung vorzusehen.

Das gesamte Niederschlagswasser der Straßenflächen ist mit Anschluss an die innere Kanalisation mit Rückhaltung vorzusehen.

Nach den anerkannten Regeln der Technik muss bei Versickerungsanlagen ein Abstand zum Grundwasser von mindestens 1,00 m eingehalten werden. Zudem sind alle Rigolen mindestens 30 cm in die rolligen Bodenschichten einzubinden. Die Rigolen müssten frostfrei mindestens 80 cm unter der GOK liegen.

Die Hochwassersituation im Geltungsbereich darf nicht verschlechtert werden. Alle Anlagen sind so zu dimensionieren, dass bis zum hundertjährigen Ereignis maximal 3 l/s aus dem Baugebiet dem Mühlenbach zufließen

## **6. Grünordnerische Festsetzungen**

### **6.1 Pflanzung von 15 kleinkronigen Bäumen oder Säulenbäumen / Gartenflächen**

Innerhalb der nicht überbaubaren MI-Flächen / Gärten sind mindestens 15 kleinkronige Bäume oder Säulenbäume der Artenliste 1 anzupflanzen. Die Bäume werden dauerhaft erhalten und gepflegt sowie bei Abgang ersetzt. Eine Pflanzung in entsprechend große Pflanzkübel im Bereich der Tiefgarage ist unzulässig.

Die Vorhaben gemäß Nachbarschaftsrecht NW sind einzuhalten.

Die Umsetzung erfolgt in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude.

**Artenliste 1**

|                    |                                    |
|--------------------|------------------------------------|
| Kugelahorn         | Acer patanoides „Globosum“         |
| Felsenbirne        | Amelanchier lamarckii              |
| Säulenhainbuche    | Carpinus betulus „Fastigiata“      |
| Kugeltrompetenbaum | Catalpa bignonioides „Nana“        |
| Kugelesche         | Fraxinus excelsior „Nana“          |
| Kugelamberbaum     | Liquidambar styraciflua „Gum Ball“ |
| Wildapfel          | Malus sylvestris                   |
| Blutpflaume        | Prunus cerasifera „Nigra“          |
| Stadtbirne         | Pyrus calleryana „Chanticleer“     |
| Säuleneiche        | Quercus robur „Fastigiata“         |

**Pflanzqualität**

Hochstamm 3 x verpfl., mit Drahtballen, StU: 12-14 cm

**6.2 Anlage von Schnitthecken / Gartenflächen**

Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze, zwischen den Flächen MI 4 und MI 5, zwischen den hinteren Grundstücksgrenzen von MI 4, zur Einfriedigung der vorderen und hinteren Gartenflächen von MI 6 und MI 7 und an der nördlichen Seite von MI 8 werden zur naturnahen Eingrünung Schnitthecken mit standorttypischen Gehölzen der Artenliste 2 und mit einer Mindesthöhe von 1,50 m angelegt. Sie werden dauerhaft erhalten und gepflegt sowie bei Abgang ersetzt. Es sind 3 Gehölze je lfm zu pflanzen. Die Vorhaben gemäß Nachbarschaftsrecht NW sind einzuhalten. Die Umsetzung erfolgt in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude.

**Artenliste 2**

|           |                   |
|-----------|-------------------|
| Hainbuche | Carpinus betulus  |
| Rotbuche  | Fagus sylvatica   |
| Liguster  | Ligustrum vulgare |

**Pflanzqualität**

Sträucher 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm

### **6.3 Anlage von extensiver Dachbegrünung**

Auf sämtlichen Gebäudedächern sind extensive Dachbegrünungen vorgesehen.

### **6.4 Externe Kompensation**

Der durch die o.a. Maßnahmen zusätzlich zu leistende Kompensationsbedarf von 16.873,5 Ökopunkten wird über das Ökopunkte-Konto der Stadt Hückelhoven kompensiert.

## **Hinweise**

#### 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:

Der Planbereich befindet sich in einem früheren Entwicklungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grundwassers 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

**Der Bebauungsplan 6-187-0, Ratheim, Myhler Straße  
ist mit Bekanntmachung vom 15.11.2019 rechtsverbindlich geworden.**

## **Bebauungsplan 6-187-0, Ratheim, Myhler Straße**

-Textliche Festsetzungen-



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](http://www.erftverband.de)) in Bergheim geben.

Eine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung – auch kein zeitweiliges Abpumpen – ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde darf nicht erfolgen. Es darf keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintreten.

Auf Grund der sensiblen hydrogeologischen Gegebenheiten und hohen Grundwasserstände ist der Einbau von RCL-Material nicht erlaubnisfähig.

### 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.

**Der Bebauungsplan 6-187-0, Ratheim, Myhler Straße  
ist mit Bekanntmachung vom 15.11.2019 rechtsverbindlich geworden.**

## **Bebauungsplan 6-187-0, Ratheim, Myhler Straße**

-Textliche Festsetzungen-



### Schutz des Mutterbodens:

Die Planfläche ist Grünland: Der Schutz des Mutterbodens ist zu beachten. Baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens (Verdichtung durch Befahren und Abschieben) sind grundsätzlich durch fachgerechten Umgang gem. DIN 18915 zu minimieren. Den Oberboden gilt es, getrennt vom übrigen Bodenaushub in Mieten gemäß DIN 18914 zu lagern.

### 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](http://www.lai-immissionsschutz.de)) zu erfolgen.

**Der Bebauungsplan 6-187-0, Ratheim, Myhler Straße  
ist mit Bekanntmachung vom 15.11.2019 rechtsverbindlich geworden.**