

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gebietsgliederung

Das festgesetzte Industriegebiet nach § 9 BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Anlehnung an den Abstandserlass NRW in Nutzungszonen gegliedert.

Zur Zulässigkeit von Betriebsarten der Abstandsliste zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW („Abstandserlass“) vom 06.06.2007 – MBl. NW Nr. 29 (veröffentlicht am 12.10.2007) wird Folgendes festgesetzt:

Nutzungszone 1: Nicht zulässig sind Betriebsarten der Abstandsklassen I – III (Nr. 1-36) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Zulässig sind Betriebsarten der Abstandsklassen IV – VII (Nr. 37-221) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Nutzungszone 2: Nicht zulässig sind Betriebsarten der Abstandsklassen I – IV (Nr. 1-80) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Zulässig sind Betriebsarten der Abstandsklassen V – VII (Nr. 81-221) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Nutzungszone 3: Nicht zulässig sind Betriebsarten der Abstandsklassen I – V (Nr. 1-160) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Zulässig sind Betriebsarten der Abstandsklassen VI – VII (Nr. 161-221) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.

In der Nutzungszone 1, 2 und 3 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 1 Betriebsarten der Abstandsklassen III bzw. in der Nutzungszone 2 Betriebsarten der Abstandsklassen IV bzw. in der Nutzungszone 3 Betriebsarten der Abstandsklassen V), 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 ausgehenden Emissionen nicht überschritten und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

Eine Ablichtung der o.a. Abstandsliste ist den Textlichen Festsetzungen beigegefügt.

1.2 Industriegebiet nach § 9 BauNVO

Innerhalb des Industriegebietes sind die unter 1.1 beschriebenen und nach Abstandsklassen unterteilten Betriebsarten gem. § 9 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen.

Die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

Innerhalb des Industriegebietes sind Kompostierungsanlagen, Müllumladestationen, Recyclinganlagen, Abfallverbrennungsanlagen und vergleichbare Anlagen zur Lagerung, Sortierung und Verarbeitung von Abfallprodukten bzw. von Gift- und Gefahrstoffen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise können solche Anlagen innerhalb der Nutzungsabgrenzungen GI4 und GI5 zugelassen werden, sofern sie betriebsbezogen und flächenmäßig dem gesamten Plangebiet untergeordnet sind.

Ausgenommen hiervon sind Abfallverbrennungsanlagen, welche im gesamten Plangebiet nicht zulässig sind.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NW wird festgesetzt:

2.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zulässig

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

Werbeanlagen sind unzulässig

- mit Wechsel- oder Blinklicht.

Der Bebauungsplan 6-101-1/H, Ratheim, Erweiterung Gewerbegebiet Industriepark Rurtal ist mit Bekanntmachung vom 14.02.2020 rechtsverbindlich geworden.

2.2 Einfriedigungen

Es sind nur offene luftdurchlässige und durchsichtige Grundstückseinfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit einer max. Höhe von 2,5 m zulässig.

2.3 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe im Plangebiet beträgt 25 m. Also oberer Bezugspunkt ist die äußere Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut anzunehmen. Als Bezugshöhe aller Höhen ist die fertige Fahrbahnhöhe der neuen öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Plangebiet anzunehmen. Die Bezugshöhe beträgt 52,10 m ü. NHN.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (s.o.) darf durch technische Anlagen sowie der Technik dienende Dachaufbauten (bspw. Maschinenhaus des Aufzuges, Solaranlagen etc.) um bis zu 2 m überschritten werden.

3. Entwässerung

Das Schmutzwasser ist an die Schmutzwasserkanalisation im Bereich der neuen Straßenfläche oder im Wirtschaftsweg östlich der Bebauungsplanfläche anzuschließen.

Das Oberflächenwasser ist nach Vorbehandlung für die Einleitung in ein Trennsystem ohne Regenrückhaltung den offenen Regenrückhaltebecken zuzuleiten.

Sofern der Nachweis erbracht wird, dass das Oberflächenwasser versickert werden kann, kann eine Versickerung auf dem Grundstück erfolgen.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Öffentliche Grünflächen F1 und F2 / Begrünung Regenrückhaltebecken

Entlang der Außengrenzen des in zwei Bereiche geteilten Regenrückhaltebeckens wird zur naturnahen Eingrünung und zur Verbesserung der Struktur- und Artenvielfalt auf einer Länge von insgesamt rund 1.150 m ein einreihiger Gehölzstreifen mit standorttypischen Gehölzen der Artenliste 1 angelegt. Der Pflanzabstand der Gehölze untereinander beträgt 1,50 m.

Der Gehölzstreifen wird regelmäßig gepflegt und dauerhaft erhalten. Abgängige Gehölze werden ersetzt.

Die Vorgaben gemäß Nachbarrechtsgesetz NW sind einzuhalten.

Die übrigen Flächen des Regenrückhaltebeckens sind mit einer geeigneten Saatgutmischung einzusäen.

Artenliste 1

Feldahorn	Acer Campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wildapfel	Malus sylvestris
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Korbweide	Salix viminalis
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzqualität

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

4.2 Öffentliche Grünfläche F3 / Anlage eines Gehölzstreifens

Entlang der südlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze wird zur naturnahen Eingrünung des Gewerbegebietes sowie zur Verbesserung der Struktur- und Artenvielfalt auf einer Fläche von rund 8.500 m² ein Gehölzstreifen mit standorttypischen Gehölzen der Artenliste 1 in einem Pflanzraster von 1,50 x 1,50 m angelegt. Der Gehölzstreifen bekommt einen stufigen Aufbau. Das heißt, Gehölze mit niedriger Wuchshöhe werden außen und höher werdende Gehölze werden innen gepflanzt.

Der Bebauungsplan 6-101-1/H, Ratheim, Erweiterung Gewerbegebiet Industriepark Rurtal ist mit Bekanntmachung vom 14.02.2020 rechtsverbindlich geworden.

Mittig in den Gehölzstreifen werden insgesamt 34 Einzelbäume der Artenliste 2 integriert und mit einem Pfahldreibock gesichert.

Der Gehölzstreifen wird regelmäßig gepflegt und dauerhaft erhalten. Abgängige Gehölze werden ersetzt.

Die Vorgaben gemäß Nachbarrechtsgesetz NW sind einzuhalten.

Entlang der Straße wird durch Einsaat einer standortgerechten, artenreichen Extensivgrünlandmischung RSM 8.1 ein 2,50 m breiter Wiesensaum geschaffen.

Die Umsetzung erfolgt in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Straßenvorausbaus.

4.3 Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Straßenverkehrsfläche

Im Bereich der Straßenverkehrsfläche werden zur Auflockerung und Strukturierung sowie zur Verbesserung des Mikroklimas 10 Einzelbäume der Artenliste 2 gepflanzt und dauerhaft erhalten. Die Einzelbäume werden mit einem Pfahldreibock und durch einen Anfahrschutz gesichert.

Die Pflanzbeete werden mit einer Gebrauchsrasenmischung eingesät oder mit Boden-decker bepflanzt.

Die Umsetzung erfolgt im Zuge des Endausbaus der Erschließungsstraße.

Artenliste 2

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Pflanzqualität

Hochstamm 3 x verpfl., mit Drehballen, Stammumfang: 16 – 18 cm

4.4 Externe Kompensation

Der zu leistende Kompensationsbedarf von 249.848 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 Grubengewässers 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.

Die Auffüllungen und bindigen Böden sind nicht für die Aufnahme von Bauwerkslasten geeignet, so dass ein Bodenaustausch im Lastausbreitungsbereich erforderlich ist.

Da es sich bei den Betrachtungen des Baugrundgutachtens um modellhafte Annahmen handelt, sollten diese im Zuge der fortschreitenden Planung angepasst werden.

Der östliche Bereich des Plangebietes wird von Südosten nach Norden durch den „Gendorfer Sprung“ gekreuzt. Da die betrachtete Fläche sowohl im Einflussbereich der Sümpfungen des Rheinischen Braunkohlenbergbaus liegt, kann es zu Hebungen / Senkungen kommen. Bei Unstetigkeiten im Untergrund, wie bei einer geologischen Störung, kann es dann zu unterschiedlichen Versatzbeträgen an der Oberfläche kommen.

**Bebauungsplan 6-101-1/H, Ratheim,
Erweiterung Gewerbegebiet
Industriepark Rurtal**



-Textliche Festsetzungen-

Grundsätzlich wird empfohlen, den Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

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:

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.

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.

**Der Bebauungsplan 6-101-1/H, Ratheim, Erweiterung Gewerbegebiet Industriepark Rurtal ist
mit Bekanntmachung vom 14.02.2020 rechtsverbindlich geworden.**

**Bebauungsplan 6-101-1/H, Ratheim,
Erweiterung Gewerbegebiet
Industriepark Rurtal**



-Textliche Festsetzungen-

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 4 „Silos, Tankbauwerke und Rohrleitungen“, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung der jeweils gültigen Regelwerke beachtet werden. Hier wird oft auf die Einstufung nach DIN 4149:2005 zurückgegriffen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass für Bauwerke, bei deren Versagen durch Erdbebenwirkungen sekundäre Gefährdungen auftreten können, höhere Gefährdungsniveaus anhand einschlägiger Regelwerke zu berücksichtigen sind. Gegebenenfalls sind in diesem Fall standortbezogene seismologische Gutachten einzuholen.

Schutzgut Boden:

Neben den Schutzgütern Boden und Wasser gemäß § 1 (6) Punkt 7a BauGB ist u.a. auch das Schutzgut Fläche zu berücksichtigen.