

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1. Sondergebiet Lebensmittel-Vollsortimenter gem. § 11 BauNVO

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt (Kernsortiment Lebensmittel und Getränke) mit mindestens 1.500 qm und maximal 2.600 qm Verkaufsfläche mit nachstehenden Sortimentsbeschränkungen:

- Lebensmittel und Getränke auf maximal 2.170 qm Verkaufsfläche
- Drogerieartikel auf maximal 150 qm Verkaufsfläche
- Non-Food-Sortimente als Randsortiment auf maximal 80 qm Verkaufsfläche
- eine in den Markt integrierte Shopzone mit einer Verkaufsfläche von maximal 200 qm

Sondergebiet Lebensmittel-Discounter gem. § 11 BauNVO

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt (Kernsortiment Lebensmittel und Getränke) mit mindestens 700 qm und maximal 1.080 qm Verkaufsfläche mit nachstehenden Sortimentsbeschränkungen:

- Lebensmittel und Getränke auf maximal 830 qm Verkaufsfläche
- Drogerieartikel auf maximal 100 qm Verkaufsfläche
- Non-Food-Sortimente als Randsortiment auf maximal 150 qm Verkaufsfläche

1.2. Kerngebiet gem. § 7 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

In den Kerngebieten (MK1 und MK2) werden folgende nach § 7 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **nicht zugelassen**:

- Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
- Läden und Einzelhandelsbetriebe, die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
- Läden und Einzelhandelsbetriebe oberhalb des ersten Obergeschosses,

- Gewerbebetriebe, die auch dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen (§ 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO),
- Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen (§ 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
- Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nrn. 6 und 7 sowie § 7 Abs. 3 Nr. 2 unterhalb des ersten Obergeschosses

1.3. Mischgebiet gem. § 6 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

In den Mischgebieten (MI1 bis MI3) werden folgende nach § 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO zulässigen 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),
- Gartenbaubetriebe (§ 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. Grünordnerische Festsetzungen

Interne Kompensationsfläche:

Innerhalb der ca. 820 qm großen mit F1 gekennzeichneten Fläche zwischen Kreisverkehr, Hückelhoven-Center und der Sportplatzstirnseite sind mindestens 6 großkronige heimische Bäume anzupflanzen. (Pflanzgröße: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammdurchmesser 14-16 cm, mit Ballen)

Externe Kompensationsfläche:

Die externe Kompensationsfläche von ca. 4.900 qm Größe (Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 22, Flurstück 119) ist in Abstimmung mit der Forstbehörde mit heimischen, standortspezifischen Gehölzen zu bepflanzen. Pflanzziel ist Wald im Sinne des Forstgesetzes.

3. Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO

Innerhalb der mit „A“ gekennzeichneten Grundstücksflächen sind Garagen und Carports nicht zulässig.

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). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.
- Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW)
Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes (NachbG NRW) sind zu beachten.
- Umgang mit dem Boden
Das bei Aushubarbeiten anfallende und mit Schadstoffen belastete Material, z.B. visuell auffälliger oder verdächtig riechender Boden, ist von anderem Boden/Bauschutt zu trennen und einer ordnungsgemäßen Verwertung/Beseitigung zuzuführen. Werden derartige Materialien vorgefunden, so ist der Landrat Heinsberg -Untere Bodenschutzbehörde- darüber zu informieren und der Untersuchungsumfang sowie der Beseitigungs-/Verwertungsweg abzustimmen. Die Aushubmengen sind dabei zu dokumentieren. Auf die Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung BGBl. S. 1488) vom 17. Juni 2002 in der zurzeit gültigen Fassung wird hingewiesen.

- Humose Böden

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5102, weist für einen Teil des Plangebietes Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

In den Bereichen, die in der Planzeichnung als Flächen festgesetzt sind, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen (insbesondere im Gründungsbereich) gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

- Grundwasser

Der Bereich des Plangebietes ist sowohl von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus (Tagebau) bedingten Grundwasserabsenkungen als auch vom Grubenwasseranstieg im ehemaligen Abbaugebiet des Steinkohlenbergbaus (Untertagebau) betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände in den nächsten Jahren ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.