

**Bebauungsplan 6-217-0, Ratheim,
Wohn- und Gewerbepark Haller Acker**



-Textliche Festsetzungen-

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

**1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.**

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden folgende im BauNVO **ausnahmsweise** zulässigen Nutzungen **nicht zugelassen**:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

**1.2 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.**

Innerhalb des Mischgebietes wird gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO festgesetzt, dass im Erdgeschoss keine Wohneinheiten zulässig sind.

Innerhalb des Mischgebietes werden folgende im BauNVO **zulässige bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen**:

- Läden und Einzelhandelsbetriebe, die in nicht unerheblichen Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten,
- Gewerbebetriebe, die dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für kulturelle und kirchliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets.

**1.3 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
Gewerbebetriebe dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.**

Es ist einzelfallbezogen in jedem Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis durch ein entsprechendes Fachgutachten zu erbringen, dass von den vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen keine schädlichen Umweltauswirkungen durch Lärm auf die umliegenden vorhandenen und geplanten schutzwürdigen Gebiete ausgehen.

**Der Bebauungsplan 6-217-0, Ratheim, Wohn- und Gewerbepark Haller Acker
ist mit Bekanntmachung vom 01.03.2024 rechtsverbindlich geworden.**

Bebauungsplan 6-217-0, Ratheim, Wohn- und Gewerbepark Haller Acker



-Textliche Festsetzungen-

Innerhalb des Gewerbegebietes **GE1** werden folgende im BauNVO **zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige** Nutzungen

nicht zugelassen:

- Tankstellen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Gewerbebetriebe, die dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen.

Es gelten dieselben Festsetzungen für **GE2** wie im **GE1**, außer dass innerhalb des **GE2** die allgemein zulässige Nutzung von **Tankstellen nicht ausgeschlossen werden.**

Ferner gelten für **GE1 und GE2 folgende Festsetzungen:**

- Stellplätze und Ladezonen sind **in den rückwärtigen Grundstücksbereichen** (in Richtung Autobahn) vorzusehen. Ausnahmsweise können Besucherstellplätze in den vorderen Grundstücksbereichen sowie Ladezonen an den seitlichen Grundstücksbereichen zugelassen werden, wenn hierzu der Nachweis erbracht wird, dass die Emissionen des anzusiedelnden Betriebes (sowie Stellplätze und Ladezonen) keine schädlichen Umweltauswirkungen in den schutzwürdigen Gebieten verursachen.

1.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen der Fremdwerbung sind unzulässig. Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte Leistung zulässig, die innerhalb der überbaubaren Flächen liegen und unterhalb der Traufe bzw. Attika angebracht sind. Zudem ist eine weitere Werbeanlage pro Betrieb zulässig, die nicht am Gebäude angebracht ist, die sich jedoch innerhalb der überbaubaren Fläche befinden kann.

- Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit der BAB 46 nicht beeinträchtigt wird. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes und ist in einer Entfernung bis zu 40 m vom Rand der befestigten Fahrbahn grundsätzlich unzulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
- Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der BAB 46 nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder den Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben, oder deren Wirkung beeinträchtigen können.
- Die Verwendung rückstrahlender Werkstoffe und Farben **sind nicht zulässig.** Zudem sind Werbeanlagen mit **Wechsel- oder Blinklicht** ebenfalls **unzulässig.**

Der Bebauungsplan 6-217-0, Ratheim, Wohn- und Gewerbepark Haller Acker ist mit Bekanntmachung vom 01.03.2024 rechtsverbindlich geworden.

**Bebauungsplan 6-217-0, Ratheim,
Wohn- und Gewerbepark Haller Acker**



-Textliche Festsetzungen-

Im Gewerbegebiet **GE2** sind vollflächige Werbetafeln (z.B. an der Fassade) entlang der Millicher Straße nicht zulässig. Werbeanlagen- insbesondere eigenständige Werbeanlagen- die keinen Bezug zur Stätte der Leistung innerhalb des Gewerbegebietes erkennen lassen sind unzulässig. Das vom öffentlichen Straßenraum wahrnehmbare Erscheinungsbild der baulichen Anlagen darf nicht durch vorgelagerte Werbetafeln oder Schilder dominiert werden.

1.5 Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Kindergarten

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist nur ein Kindergarten mit den dazugehörigen Nebenanlagen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO

2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA** beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) **0,4** und die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) **0,8**.

Innerhalb des Mischgebietes **MI** beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) **0,6** und die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) **1,8**.

Innerhalb der Gewerbegebiete **GE1** und **GE2** beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) **0,8**. Innerhalb der **Gemeinbedarfsfläche** beträgt die maximale GRZ **0,4**.

2.2 Baumassenzahl

Innerhalb der Gewerbegebiete **GE1** und **GE2** beträgt die maximal zulässige Baumassenzahl **9.0**.

2.3 Vollgeschosse

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA** sind maximal **zwei Vollgeschosse (II)** zulässig.

Innerhalb des Mischgebietes **MI** sind zwingend drei Vollgeschosse (III) festgesetzt. **Eine vierte Ebene** ist zulässig unter den Voraussetzungen, die unter Punkt 5.2 beschrieben sind. Hierbei darf die vierte Ebene nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden.

Innerhalb der **Gemeinbedarfsfläche** ist **ein Vollgeschoss (I)** zulässig.

2.4 Grundlage für die Bemessung der Höhen von baulichen Anlagen, Gebäuden und deren Bemessung der Abstandsflächen

Für die Bemessung der Gebäudehöhen, sowie die Bemessung aller Abstandsflächen **innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen für bauliche Anlagen und Gebäude** ist als Bezugshöhe die Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen.

Als Ausgangshöhe für die Bemessung aller Höhen (z.B. Abstandsflächen) **außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen** ist die natürliche Geländeoberfläche anzunehmen. Ausnahmen hierzu können unter den Vorgaben **s. Pkt. 5.4** zugelassen werden.

**Der Bebauungsplan 6-217-0, Ratheim, Wohn- und Gewerbepark Haller Acker
ist mit Bekanntmachung vom 01.03.2024 rechtsverbindlich geworden.**

Bebauungsplan 6-217-0, Ratheim, Wohn- und Gewerbepark Haller Acker



-Textliche Festsetzungen-

2.5 Gebäudehöhenbeschränkung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist eine maximale **Traufhöhe (TH)** von **6,80 m** und die maximale **Firsthöhe (FH)** von **11,30 m** einzuhalten. Zudem wird im **WA** eine maximale **Gebäudehöhe von 6,80 m** für Gebäude mit einem **Flachdach** festgesetzt (s. Pkt. 5.2).

Bei der Errichtung eines Flachdaches kann die maximale Gebäudehöhe von 6,80 m für Anlagen, die der Energieversorgung dienen, um bis zu 2 m überschritten werden. Dabei müssen die technischen Anlagen an allen Seiten **mindestens 2 m** von der **Gebäudekante zurückspringen**.

Der für die Ermittlung der Traufhöhe notwendige Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante-Dachhaut (außen) definiert. Unter Firsthöhe ist die oberste Begrenzung bei einer einzelnen Dachseite oder bei zwei oben zusammenstoßenden Dachseiten zu verstehen.

Innerhalb des Mischgebietes (MI) wird eine **maximale Gebäudehöhe von 12,50 m** festgesetzt.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 12,50 m kann durch **technische Anlagen** sowie der Technik dienenden Dachaufbauten (z.B. Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen oder der Energieversorgung dienenden Anlagen) um bis zu **2 m überschritten** werden.

Außerdem müssen die technischen Anlagen an allen Seiten **mindestens 2 m** von der **Gebäudekante zurückspringen**.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf wird eine **maximale Gebäudehöhe von 6,50 m** festgesetzt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von **6,50 m** kann durch **technische Anlagen** sowie der Technik dienenden Dachaufbauten (z.B. Lüftungsanlagen oder der Energieversorgung dienenden Anlagen) um bis zu **2 m überschritten** werden. Außerdem müssen die technischen Anlagen an allen Seiten **mindestens 2 m** von der **Gebäudekante zurückspringen**.

Innerhalb der Gewerbegebiete GE1 und GE2 wird eine **maximale Gebäudehöhe von 12,00 m** festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe kann durch technische Anlagen sowie der Technik dienenden Dachaufbauten (z.B. der Energieversorgung dienenden Anlagen) um bis zu **2 m überschritten** werden. Außerdem müssen die technischen Anlagen an allen Seiten **mindestens 2 m** von der **Gebäudekante zurückspringen**.

2.6 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten im WA

Auf Grundstücken innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit mehr als 500 qm Grundfläche sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Auf Grundstücken mit weniger als 500 qm Grundfläche ist pro Wohngebäude maximal 1 Wohneinheit zulässig.

3. Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

Im **Allgemeinen Wohngebiet** sind nur **Einzel- und Doppelhäuser** in offener Bauweise zulässig. Hausgruppen sind ausgeschlossen.

Im **Mischgebiet** ist nur eine offene Bauweise zulässig.

Im **Gewerbegebiet** ist eine besondere Bauweise festgesetzt. In der besonderen Bauweise (b) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen.

Der Bebauungsplan 6-217-0, Ratheim, Wohn- und Gewerbepark Haller Acker ist mit Bekanntmachung vom 01.03.2024 rechtsverbindlich geworden.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

4.1 Stellplätze und Garagen

Garagen, Carports und überdachte oder offene Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den zeichnerisch ausdrücklich hierfür festgesetzten Flächen zulässig. In den zeichnerisch festgesetzten „Ga“ Flächen sind Garagen, Carports und überdachte oder offene Stellplätze zulässig.

Zwischen einer Garage/Carport und der vorgelagerten Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten (Stauraum). Dieser Stauraum kann als zusätzlicher Stellplatz angelegt werden, auch wenn sich diese Fläche innerhalb der festgesetzten Vorgärten oder seitlichen Grundstücksbereiche (s. Pkt. 4.3) befindet.

Entlang der Straßenverkehrsfläche sind in den festgesetzten Flächen Garagen bis zu einer maximalen Länge von 9 m zulässig. Zwischen der Straßenverkehrsfläche und der Außenwand der Garage ist ein Abstand von mind. 0,50 m freizuhalten. Die der Straße zugewandten Seite der Garage ist mit Rank-, Schling-, Kletter- oder Heckengewächsen dauerhaft vollflächig einzugrünen.

4.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Im Bereich der gekennzeichneten Vorgartenbereiche (s. Pkt. 4.3) sind mit Ausnahme von Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen, Müllbehälterschranken sowie Wärmepumpen Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig.

In den gekennzeichneten seitlichen Grundstücksbereichen (s. Pkt. 4.3) sind neben den zeichnerischen festgesetzten Nebenanlagen (Garagen, Carports und Stellplätze) nur Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen sowie Wärmepumpen zulässig. Weitere Nebenanlagen sind ausgeschlossen.

Hinsichtlich der Errichtung von technischen Anlagen z.B. Wärmepumpen wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder- Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz hingewiesen.

In den nicht gesondert gekennzeichneten Bereichen der Wohnbaugrundstücke sind Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern, Gewächshäusern o.ä. bis zu einer Gesamtgrundfläche von 5 m²/100 m² Grundstücksfläche zulässig (maximale Gesamtgröße von 25 m²).

4.3 Definition des Vorgartens / seitlicher Grundstücksbereich

Als Vorgarten gilt der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Bereich der Baugrundstücke. Als seitlicher Grundstücksbereich gilt der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Bereich der Baugrundstücke.

5. Gestalterische Festsetzungen

5.1 Einfriedigungen

In den **Vorgärten (s. Pkt. 4.3)** sind **nur Einfriedigungen bis max. 1,00 m Höhe zulässig**.

Außerhalb der Vorgartenbereiche werden für **Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen folgende Regelungen getroffen:**

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

Ausnahmsweise können nicht transparente Einfriedigungen **bis 2,00 m Höhe zugelassen** werden, wenn mit der Einfriedigung ein Abstand von mind. 0,50 m zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird. Die der Straße zugewandten Seite der Einfriedigung ist in diesem Fall mit Rank-, Schling-, Kletter- oder Heckengewächsen dauerhaft vollflächig einzugrünen.

Bei den Grundstücken, die mit den seitlichen Grundstücksbereichen an eine **Öffentliche Grünfläche Ö5, Ö6 oder Ö7** angrenzen sind nicht transparente Einfriedigungen (z.B. Mauern, Betonfertigteile etc.) bis zu einer **maximalen Höhe von 1,00 m zulässig** und transparente Einfriedigungen (z.B. Maschendrahtzäune, Stabgitterzäune ohne Folie) bis zu einer **maximalen Höhe von 2,00 m zulässig**.

Bei den Grundstücken, die mit der hinteren Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg „**R+G 1**“ und „**R+G 2**“ ausgerichtet sind, können transparente Einfriedigungen (z.B. Maschendrahtzäune, Stabgitterzäune ohne Folie) bis zu einer **maximalen Höhe von 2,00 m** errichtet werden.

Ausnahmsweise können nicht transparente Einfriedigungen von **2,00 m Höhe zugelassen** werden, wenn mit der Einfriedigung ein Abstand von mind. 0,50 m zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg „**R+G 1**“ und „**R+G 2**“ eingehalten wird. Die der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg „**R+G 1**“ und „**R+G 2**“ zugewandten Seite der Einfriedigung ist in diesem Fall mit Rank-, Schling-, Kletter- oder Heckengewächsen dauerhaft vollflächig einzugrünen.

5.2 Dachform / Dachneigung

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes und MI-Gebietes sind sowohl geneigte Dächer aber auch Flachdächer zulässig. Bei der Errichtung von **Flachdächern** darf die maximale Gebäudehöhe im WA-Gebiet von 6,80 m nicht überschritten werden (s. Pkt. 2.5).

Es wird zudem festgesetzt, dass im **MI-Gebiet** das aufsteigende Mauerwerk der letzten Geschossebene (**+ 4. Ebene**) an allen Außenwänden um **mindestens 1,00 m** gegenüber dem aufsteigenden Mauerwerk des darunter befindlichen Geschosses **zurückspringt und dieser nicht als ein Vollgeschoss ausgebaut wird**.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Pult- oder Tonnendächern sind ausschließlich gegenläufige Pult- oder Tonnendächer (zwei gegenüberliegende Traufseiten) zulässig. Die Differenz darf 1,50 m nicht überschreiten.

Bebauungsplan 6-217-0, Ratheim, Wohn- und Gewerbepark Haller Acker



-Textliche Festsetzungen-

5.3 Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dachgauben sind generell zulässig. Es ist ein Abstand zur Giebelwand von mind. 1,50 m einzuhalten. Ihre maximale Länge darf 50 % der Trauflänge der betroffenen Dachseite nicht überschreiten (Dachüberstände von mehr als 60 cm pro Seite bleiben bei der in Ansatz zu bringenden Trauflänge unberücksichtigt). Dacheinschnitte sind generell zulässig. Sie müssen einen Abstand zur Giebelwand von 1,50 m, zur Traufe von 0,75 m und zum First von 1,50 m einhalten. Die Gesamtlänge aller Dacheinschnitte darf 50 % der Trauflänge der betroffenen Dachseite nicht überschreiten (Dachüberstände von mehr als 60 cm pro Seite bleiben bei der in Ansatz zu bringenden Trauflänge unberücksichtigt).

5.4 Geländeabtragung/-auffüllung

Geländeabtragung/-auffüllung außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen können zugelassen werden. Geländeabtragung/-auffüllung ist im festgesetzten Vorgartenbereich bis auf Höhe des unter **Punkt 2.4** genannten Bezugspunktes zulässig.

6. Entwässerung

Die private Schmutz- und Niederschlagsentwässerung hat zwingend durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation zu erfolgen. Das **private Niederschlagswasser** wird dabei in die **festgesetzten Versickerungsbecken (Ö1 und Ö10)** eingeleitet. Die Niederschlagsentwässerung der **öffentlichen Straßenverkehrsfläche** erfolgt ebenfalls über die **zwei zentralen Versickerungsbecken (Ö1 und Ö10)**, die sich im südwestlichen Bereich des Plangebietes befinden.

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Interne Kompensationsmaßnahmen

Öffentliche Grünflächen Ö1 und Ö10 / Begrünung Versickerungsbecken

Es wird festgesetzt, dass im Bereich der **öffentlichen Grünflächen Ö1 und Ö10**, 15 % der Fläche in den Randbereichen mit niedrigen lebensraumtypischen Strauchgehölzen der **Artenliste 1** anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind.

Die Gehölze sind in einem Pflanzraster von 1,00 x 1,00 m zu pflanzen. Alle Arten werden in Gruppen von 3-5 verteilt. Die Grenzabstände gemäß Nachbarrechtgesetz müssen eingehalten werden. Die Gehölze sind vor Verbiss zu schützen. Für die ersten 3 Jahre ist eine Entwicklungspflege vorzusehen. Die übrigen Flächen sind mit einer Regiosaatgutmischung einzusäen.

Artenliste 1:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Hunds-Rose	Rosa canina

Der Bebauungsplan 6-217-0, Ratheim, Wohn- und Gewerbepark Haller Acker ist mit Bekanntmachung vom 01.03.2024 rechtsverbindlich geworden.

**Bebauungsplan 6-217-0, Ratheim,
Wohn- und Gewerbepark Haller Acker**



-Textliche Festsetzungen-

Weinrose	Rosa rubiginosa
Apfelrose	Rosa rugosa
Ohrweide	Salix aurita
Grauweide	Salix cinerea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzqualität:

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

Öffentliche Grünfläche Ö2 / Anlage einer Rasenfläche und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Im Bereich der **öffentlichen Grünfläche Ö2** sind 12 lebensraumtypische Bäume der **Artenliste 2** anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bäume sind mit einem Pfahldreieck zu sichern. Zudem soll 10 % der Fläche in den Randbereichen mit niedrigen lebensraumtypischen Strauchgehölzen der **Artenliste 1** angelegt und dauerhaft erhalten werden. Die Gehölze sind in einem Pflanzraster von 1,00 x 1,00 m zu pflanzen. Alle Arten werden in Gruppen von 3-5 verteilt. Die Grenzabstände gemäß Nachbarrechtgesetz müssen eingehalten werden. Die Gehölze sind vor Verbiss zu schützen. Für die ersten 3 Jahre ist eine Entwicklungspflege vorzusehen. Die restlichen Flächen sind mit einer Gebrauchsrasenmischung einzusäen.

Öffentliche Grünfläche Ö3 / Anlage einer Rasenfläche und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Im Bereich der **öffentlichen Grünfläche Ö3** sind 7 lebensraumtypische Bäume der **Artenliste 2** anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit einem Pfahldreieck zu sichern. Zudem soll 10 % der Fläche in den Randbereichen mit niedrigen lebensraumtypischen Strauchgehölzen der **Artenliste 1** angelegt und dauerhaft erhalten werden. Die Gehölze sind in einem Pflanzraster von 1,00 x 1,00 m zu pflanzen (ausgenommen sind: Euonymus europaeus, Lonicera xylosteum und Viburnum opulus). Alle Arten werden in Gruppen von 3-5 verteilt. Die Grenzabstände gemäß Nachbarrechtgesetz müssen eingehalten werden. Die Gehölze sind vor Verbiss zu schützen. Für die ersten 3 Jahre ist eine Entwicklungspflege vorzusehen. Die restlichen Flächen sind mit einer Spielrasenmischung einzusäen.

Artenliste 2:

Feldahorn	Acer campestre „Elsrijk“
Spitzahorn	Acer platanoides „Cleveland“
Säulenhainbuche	Carpinus betulus „Fastigiata“
Baumhasel	Corylus colurna
Rotesche	Fraxinus pennsylvannica „Summit“
Traubenkirsche	Prunus padus „Schloss Tiefurth“
Zerreiche	Quercus cerris
Traubeneiche	Quercus petraea
Sommerlinde	Tilia platyphyllos „Örebro“
Silberlinde	Tilia tomentosa „Brabant“
Vogelkirsche	Prunus avium
Säulenulme	Ulmus „Columnella“

**Der Bebauungsplan 6-217-0, Ratheim, Wohn- und Gewerbepark Haller Acker
ist mit Bekanntmachung vom 01.03.2024 rechtsverbindlich geworden.**

Bebauungsplan 6-217-0, Ratheim, Wohn- und Gewerbepark Haller Acker



-Textliche Festsetzungen-

Pflanzqualität:

Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm

Alternativ können auch regionaltypische Obstbäume als Hochstamm (3xv., m.Db. StU 12-14) verwendet werden.

Öffentliche Grünfläche Ö4 / Anlage einer Rasenfläche

Im Bereich der **öffentlichen Grünfläche Ö4** ist die Anlage einer Rasenfläche mit einer Gebrauchsrasenmischung festgesetzt. Diese ist dauerhaft zu erhalten.

Öffentliche Grünfläche Ö5 / Anlage einer Rasenfläche, Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern

Im Bereich der **öffentlichen Grünfläche Ö5** ist die Anlage einer Rasenfläche mit einer Gebrauchsrasenmischung festgesetzt. Die Grünanlage ist mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Öffentliche Grünflächen Ö6 und Ö7 / Anlage von Rasenflächen, Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern

Im Bereich der **öffentlichen Grünflächen Ö6 und Ö7** ist die Anlage einer Rasenfläche mit einer Gebrauchsrasenmischung festgesetzt. Die Grünanlage ist mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Öffentliche Grünflächen Ö8 und Ö9 / Anlage eines Gehölzstreifens

Die **öffentlichen Grünflächen Ö8 und Ö9** sind mit niedrigen lebensraumtypischen Strauchgehölzen der **Artenliste 1** anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind in einem Pflanzraster von 1,00 x 1,00 m zu pflanzen. Alle Arten werden in Gruppen von 3-5 verteilt. In die **Fläche Ö8** sind 14 lebensraumtypische Bäume der **Artenliste 2** und in die **Fläche Ö9** sind 16 lebensraumtypische Bäume der **Artenliste 2** anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit einem Pfahldreibock zu sichern. Die Grenzabstände gemäß Nachbarrechtgesetz müssen eingehalten werden. Die Gehölze sind vor Verbiss zu schützen. Für die ersten 3 Jahre ist eine Entwicklungspflege vorzusehen. Die Randbereiche sind in einer Breite von 2,00 m mit einer Regiosaatgutmischung einzusäen.

Öffentliche Grünfläche Ö11 / Anlage einer Strauchhecke

Im Bereich der **öffentlichen Grünfläche Ö11** wird ein 2-reihige Strauchhecke mit niedrigen lebensraumtypischen Strauchgehölzen der **Artenliste 1** festgesetzt. Die Gehölze sind in einem Pflanzraster von 1,00 x 1,00 m zu pflanzen. Alle Arten werden in Gruppen von 3-5 verteilt. Die Grenzabstände gemäß Nachbarrechtgesetz müssen eingehalten werden. Die Gehölze sind vor Verbiss zu schützen. Für die ersten 3 Jahre ist eine Entwicklungspflege vorzusehen. Die Randbereiche sind in einer Breite von 2,00 m mit einer Regiosaatgutmischung einzusäen.

Straßenverkehrsfläche / Pflanzung von Straßenbäumen

Im **Bereich der Straßenverkehrsfläche** wird zur Auflockerung und Strukturierung, sowie zur Verbesserung des Mikroklimas 40 Straßenbäume der **Artenliste 3** festgesetzt, die anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Straßenbäume sind mit einem Pfahldreibock und durch einen Anfahrtschutz zu sichern. Die Pflanzbeete können mit einer Gebrauchsrasenmischung eingesät oder mit Bodendeckern bepflanzt werden. Die Umsetzung soll im Zuge des Endausbaus der Erschließungsstraße erfolgen.

**Der Bebauungsplan 6-217-0, Ratheim, Wohn- und Gewerbepark Haller Acker
ist mit Bekanntmachung vom 01.03.2024 rechtsverbindlich geworden.**

**Bebauungsplan 6-217-0, Ratheim,
Wohn- und Gewerbepark Haller Acker**



-Textliche Festsetzungen-

Artenliste 3:

Feldahorn	Acer campestre „Elsrijk“
Spitzahorn	Acer platanoides „Cleveland“
Säulenhainbuche	Carpinus betulus „Fastigiata“
Traubenkirsche	Prunus padus „Schloss Tiefurth“
Zerreiche	Quercus cerris
Traubeneiche	Quercus petraea

Pflanzqualität:

Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm

7.2 Ökokonto

Das verbleibende **ökologische Defizit** in Höhe von – **71.300 Biotopwertpunkten BW** wird über das Ökokonto der Stadt Hückelhoven verrechnet.

8. Anbauverbotszone bzw. Anbaubeschränkungszone zur Autobahn A46

Längs der Bundesautobahnen dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 FStrG).

Konkrete Bauvorhaben in den Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone bedürfen einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 FStrG).

9. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen i.S. des BImSchG –Schallschutz- (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

<i>Lärmpegelbereich</i>	<i>Maßgeblicher Außenlärmpegel L_{α} dB</i>
<i>I</i>	55
<i>II</i>	60
<i>III</i>	65
<i>IV</i>	70
<i>V</i>	75
<i>VI</i>	80
<i>VII</i>	$>80_{\alpha}$
<i>α Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_{\alpha} > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen</i>	

Abbildung 1: Lärmpegelbereiche

Der Bebauungsplan 6-217-0, Ratheim, Wohn- und Gewerbepark Haller Acker ist mit Bekanntmachung vom 01.03.2024 rechtsverbindlich geworden.

Bebauungsplan 6-217-0, Ratheim, Wohn- und Gewerbepark Haller Acker



-Textliche Festsetzungen-

Zum Schutz der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet gegen Lärmemissionen wird eine **Lärmschutzanlage (Wall)** mit einer Höhe von 5 m entlang der zentralen Erschließungsstraße im Bebauungsplan (in den **Flächen Ö8 und Ö9** gekennzeichnet) festgesetzt.

Gemäß DIN 4109 wird das Plangebiet in verschiedene Lärmpegelbereiche eingeteilt (s. Abbildung 1). Die Lärmpegelbereiche sind aus der beiliegenden Übersichtskarte (Anlage 01) ersichtlich. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und Raumnutzungen die aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind für alle Aufenthaltsräume mit notwendigen Fenstern der lärmbelasteten Fassaden mit Ausrichtung zur Autobahn A46 mit **schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder technisch gleichwertige Lösungen** für den ausreichenden Luftwechsel erforderlich, sodass die Einhaltung der maßgeblichen Grenzwerte für gesundes Wohnen von 60 dB(A) im Tageszeitraum bzw. 50 dB(A) im Nachtzeitraum gegeben ist.

Hinweise

Bodenschutz:

Der Schutz des Mutterbodens ist gem. § 202 BauGB zu gewährleisten.

Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gem. DIN 19731 getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunterliegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen.

Bodenaushub, der nicht im Baugebiet verbleibt und zur Abfuhr vorgesehen ist, soll sachgerecht für Rekultivierung und Aufwertung stark beanspruchter Nutzflächen verwendet werden. Zur Versickerung vorgesehene Flächen dürfen nicht befahren werden.

Im Bereich der Kompensationsflächen ist der Boden in möglichst großem Umfang in naturnahem Zustand zu belassen (kein Abtrag, kein Befahren).

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:

Auf Grund unterschiedlicher Bodenaufschüttungen auf den Flächen ist für die Standsicherheit der jeweiligen zu errichtenden Gebäude, zur Festlegung von gründungstechnischen Maßnahmen, eine auf die Planung abzustimmende Baugrundbeurteilung erforderlich.

Der Planbereich befindet sich in einem früheren Entwicklungsbereich des Steinkohlebergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen

**Der Bebauungsplan 6-217-0, Ratheim, Wohn- und Gewerbepark Haller Acker
ist mit Bekanntmachung vom 01.03.2024 rechtsverbindlich geworden.**

Bebauungsplan 6-217-0, Ratheim, Wohn- und Gewerbepark Haller Acker



-Textliche Festsetzungen-

wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. 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.

Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet. 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 Grundbau – ergänzende Regelungen“ der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organischen und organogenen 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) in Bergheim geben.

Kampfmittelbeseitigung:

Da die Existenz von Kampfmitteln im Bereich dieses Plangebietes nicht ausgeschlossen werden kann, ist eine Absuchung nach Kampfmitteln erforderlich. 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 „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ der Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Rheinland empfohlen.

**Der Bebauungsplan 6-217-0, Ratheim, Wohn- und Gewerbepark Haller Acker
ist mit Bekanntmachung vom 01.03.2024 rechtsverbindlich geworden.**

Bebauungsplan 6-217-0, Ratheim, Wohn- und Gewerbepark Haller Acker



-Textliche Festsetzungen-

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.

Geräuschimmissionen:

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) zu erfolgen.

Allgemeine Forderungen Landesstraßen

Die „Allgemeinen Forderungen Landesstraßen“ sind zu beachten.