

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise § 9 Abs. 1 Nr.1 und 2 BauGB

1.1 Gewerbegebiet § 8 BauNVO

Zulässig sind in den festgesetzten Gewerbegebieten GE 1 + GE 2 gem. § 8 Abs. 1 BauNVO die vorwiegende Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Darunter zählen Gewerbebetrieb aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Es gelten jedoch folgende Einschränkungen:

Nicht zulässig sind im festgesetzten Gewerbegebiet:

- Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit Ausnahme betriebsbezogener Anlagen
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe, Betriebes des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Innerhalb des Gewerbegebietes 1 (GE1) beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 und die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 2,4.

Für das festgesetzte Gewerbegebiet 2 (GE2) beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,8.

2.2 Baumassenzahl

Für das festgesetzte Gewerbegebiet 2 (GE2) beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 9,0.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Außerhalb dieser überbaubaren Fläche sind lediglich PKW- und LKW-Rangierflächen zulässig.

2.4 Bauweise gem. § 9 Abs.2 BauGB

In der besonderen Bauweise (b) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen.

2.5 Gebäudehöhenbeschränkung

Innerhalb des Gewerbegebietes werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Für das GE1 wird eine maximale Gebäudehöhe von 12 m und für das GE 2 eine maximale Gebäudehöhe von 15 m festgesetzt.

Als Bezugshöhe für die Bemessung der Abstandsfläche von Gebäuden oder von Bauteilen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist die vorgelagerte Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche der „Wankelstraße“ in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen. Die Höhe kann grundstücksbezogen beim Tiefbauamt der Stadt Hückelhoven nachgefragt werden.

2.6 Lärmimmission

Bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist im Baugenehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Immissionsprognose nachzuweisen, dass von der geplanten Anlage keine schädlichen Umwelteinwirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten im näheren Umfeld auftreten.

3. Entwässerung

Die Schmutzwasser- sowie Regenwasserbeseitigung wird durch einen Anschluss an das vorhandene Mischsystem der „Benzstraße“ sichergestellt.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Externe Kompensation

Der durch die zu leistende Kompensationsbedarf von 28.080 Ökopunkten wird über das Ökopunkte-Konto der Stadt Hückelhoven kompensiert.

5. Maßnahmen zum Artenschutz

Lebensstätten planungsrelevanter Arten müssen entsprechend dem CEF-Leitfaden des Landes (MKULNV 2013) ersetzt werden. Vor Fällung der Bäume müssen für planungsrelevante Arten (Fledermäuse) in angrenzenden oder nahe gelegenen Waldflächen Ersatzquartiere geschaffen werden. Es wird festgesetzt, dass 10 Ersatzquartiere geschaffen werden müssen: 5 Spaltenkästen, 3 Höhenkästen (Sommer) und 2 Winterquartiere. Die Quartiere sind in mindestens 3 m Höhe aufzuhängen. Der Anflug von unten und von der Seite muss dauerhaft frei bleiben. Die Ersatzquartiere dürfen nicht beleuchtet werden.

Sofern weitere Niststätten planungsrelevanter Arten gefunden werden, sind diese entsprechen durch weitere Ersatzquartiere auszugleichen.

Hinweise

Grundwasserverhältnisse

- Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserbestände im Vorhabengebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwideranstieg zu erwarten.
- 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.
- Aufgrund bergbaubedingten Absenkungen des Grundwasserspiegels und dem Wiederanstieg des Wassers nach Ende der Tagebausümpfungen auf den ursprünglichen Pegel wird empfohlen, dass bei tiefgründenden Bauwerken entsprechend bauliche Maßnahmen, z.B. Abdichtungen, zu treffen sind.

Bodenverhältnisse

- Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwideranstieg 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 sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforder-

lich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

- Es ist zu beachten, dass durch die Verfüllung der ehemaligen Tankgrube stark abweichende Auffüllungsmächtigkeiten vorhanden sind und so abweichende bodenmechanische Gegebenheiten vorliegen.

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.

Kampfmittel

- Die Existenz von Kampfmitteln kann im Bereich dieses Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbau-
maschinen 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 gemäß dem „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ der Regierungsbezirk Köln empfohlen.

Lärmimmission

- 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.

Artenschutz

- Zum Schutz von Brutn planungsrelevanter Arten und von Fledermaus-Wochenstuben in Hohlbäumen dürfen Fällungen und Rodungen nur vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden. Sofern dies nicht möglich ist, muss vor Beginn der Arbeiten (Fällung der Bäume und Rodung von Sträuchern) eine Untersuchung zum Ausschluss laufender Vogelbruten stattfinden, ggf. auch zum Ausschluss von Fledermaus-Wochenstuben.
Zum Schutz von Winterquartieren größerer Gruppen von Fledermäusen müssen Bäume mit Brusthöhenstammdurchmesser (BHD) ab 40 cm vor dem Fällen vom Boden aus auf Höhlungen untersucht werden. Bei Hinweisen auf genutzte Fledermausquartiere ist eine Untersuchung vor der Fällung notwendig. In jedem Fall müssen Bäume mit BHD ab 40 cm nach dem Fällen und vor dem Zerteilen auf vom Boden aus nicht erkennbare und nicht einsehbare Höhen und Spalten untersucht werden.
- Bei der Beleuchtung der Baustellen muss v.a. im Sommerhalbjahr auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil verzichtet werden.