

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Gebietsgliederung

Die Gewerbe- und Industriegebiete nach §§ 8 u. 9 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in Anlehnung an den Abstandserlaß NRW in Nutzungszonen gegliedert. In den Gewerbe- und Industriegebieten sind folgende Betriebsarten der Abstandsliste zum RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW ("Abstandserlaß") vom 02.04.1998 - SMBl. NW S. 283 (veröffentlicht am 02. Juli 1998) - nicht zulässig:

- Nutzungszone 2: Betriebsarten der Abstandsklassen I - III (Nr. 1 - 36) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten
- Nutzungszone 3: Betriebsarten der Abstandsklassen I - IV (Nr. 1 - 78) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten
- Nutzungszone 4: Betriebsarten der Abstandsklassen I - V (Nr. 1 - 153) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten
- Nutzungszone 5: Betriebsarten der Abstandsklassen I - VI (Nr. 1 - 191) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten
- Nutzungszone 6: Betriebsarten der Abstandsklassen I - VII (Nr. 1 - 211) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten

In den Nutzungszonen 2 - 6 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 2 Betriebsarten der Abstandsklassen III bzw. in der Nutzungszone 3 Betriebsarten der Abstandsklassen IV bzw. in der Nutzungszone 4 Betriebsarten der Abstandsklassen V bzw. in der Nutzungszone 5 Betriebsarten der Abstandsklassen VI bzw. in der Nutzungszone 6 Betriebsarten der Abstandsklassen VII), wenn der Nachweis erbracht wird, daß durch besondere Maßnahmen (z.B. Bauweise, Betriebseinschränkungen etc.) die Emissionen soweit begrenzt werden, daß die von den allgemein zulässigen Betrieben ausgehenden Emissionen nicht überschränkt und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

Eine Ablichtung der o.a. Abstandsliste ist der Begründung beigelegt.

1.2 Nutzungseinschränkungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO

In den Gewerbe- u. Industriegebieten sind Kompostierungsanlagen, Müllumladestationen, Recyclinganlagen vergleichbare Anlagen zur Lagerung, Sortierung und Verarbeitung von Abfallprodukten bzw. von Gift- und Gefahrstoffen sowie sonstige Anlagen die im Anhang zur 4. BImSchV unter Ziffer 8 aufgeführt werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist Einzelhandel nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Einschränkungen der Wohnnutzung

Für die nach §§ 8 u. 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, daß durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, daß in den Schlafräumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird:

nachts 35 dB (A)

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB (A) übersteigen.

**Bebauungsplan 6-101-0/E, Ratheim,
SJ-Schacht 4/HK, Zechenring,
ehemalige Kohlenwäsche**

- Textliche Festsetzungen -

Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr.

Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtwerten "Außen" auszugehen:

Für GI-Gebiete: tagsüber 70 dB (A)
nachts 70 dB (A)

Für GE-Gebiete: tagsüber 65 dB (A)
nachts 50 dB (A)

Der erforderliche Nachweis ist vor Baubeginn dem zuständigen Bauordnungsamt vorzulegen.

1.4 Höhe baulicher Anlagen

Ist die Höhe der baulichen Anlagen festgestellt, so ist der Bezugspunkt (0,00 m) der höchste Punkt der fertigen Höhe der an das Baugrundstück grenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen auf der Grenze zwischen dem Baugrundstück und den Verkehrsflächen.

1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der Erschließung sind folgende Bereiche als Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) festgesetzt:

- Regenwasserleitungstrassen
zugunsten der Stadt Hückelhoven

2. Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Interner Ausgleich

2.1.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind vorhandene Pflanzungen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die festgesetzten Anpflanzungen sind als freiwachsende Feldhecken anzulegen.

Innerhalb dieser festgesetzten Flächen ist je angefangene 250 m² ein Baum 2. Ordnung und je angefangene 500 m² ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen. Flächen mit einer Breite von > 20 m sind aufzuforsten. Der Anteil der einzelnen Baumarten ist wie folgt festgesetzt:

35 % Fagus sylvatica	20 % Carpinus betulus	15 % Quercus petraea
20 % Quercus robur	10 % Tilia cordata	

Die Ränder der Aufforstungsflächen sind als 5 - 10 m breite Waldränder, bestehend aus Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung mit einem vorgelagerten Wildkrautstreifen zu entwickeln. Aufforstungsflächen mit einer Gesamtlänge > 200m sind durch 15 - 20 m breite Wildkrautflächen zu unterbrechen.

Die verwendeten Pflanzenarten müssen aus der unter 2.1.3 aufgeführten Pflanzenliste gewählt werden.

- Textliche Festsetzungen -

2.1.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sind wie folgt zu bepflanzen:

Flächen von 5 m - 10 m Breite

Die Pflanzflächen sind mit einer mindestens zweireihigen freiwachsenden Hecke aus kleineren Sträuchern oder einer geschnittenen Hecke von mindestens 0,80 m Breite zu bepflanzen. Bei der Anpflanzung von geschnittenen Hecken sind die offenen Bodenflächen mit Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen. Ansonsten sind gehölzfreie Bereiche mit Landschaftsrasen RMS 712 einzusäen bzw. mit Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen. Zusätzlich sind im Abstand von 10 - 15 m großkronige Laubbaum - Hochstämme zu pflanzen. (Pflanzenliste: Bäume 1. Ordnung)

Zur Erschließung der Grundstücke ist es zulässig, die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) als Zufahrt teilweise zu befestigen. Als Höchstmaß für eine Versiegelung der Zufahrten sind 20% der Länge der an das Grundstück anschließenden Pflanzstreifen bis zu einer Gesamtlänge von max. 10 m zulässig.

Die verwendeten Pflanzenarten müssen aus der unter 2.3 aufgeführten Pflanzenliste gewählt werden.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist einseitig ein mindestens 2,0 m breiter unversiegelter Pflanzstreifen vorzusehen. Dieser darf in Einfahrtsbereichen zur Erschließung der Baugrundstücke sowie in Einmündungs- und Kreuzungsbereichen unterbrochen werden. Der Pflanzstreifen ist mit Bäumen in der folgenden Weise zu bepflanzen:

Im Abstand von 15 m sind Linden (*Tilia cordata*) Hst. 3 x v.m.B. 20-25 zu pflanzen. Die Pflanzabstände dürfen im Bereich der Grundstückszufahrten bis zu 5 m variieren. Die Flächen sind mit Bodendeckern (z.B. Geranium i.A., Efeu o. ä.) zu bepflanzen oder als Wildkrautfläche zu entwickeln.

2.1.3 Pflanzenliste

Bäume 1. Ordnung:

<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus pyrastror</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

Obstbäume: Bei Obstbäumen ist nach Möglichkeit auf alte ortstypische Sorten zurückzugreifen.

Sträucher (3. Ordnung):

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ribes alpinum</i>	Alpen-Johannisbeere
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze-Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide

Schnitthecken:

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe

Bodendecker und Stauden:

Geranium pratense	Wiesenstorchenschnabel
Glechoma hederacea	Gundermann
Ajuga reptans	Günsel
Alchemilla vulgaris	Frauenmantel
Malva sylvestris	Wilde Malve
Hedera helix	Efeu
Vinca minor	Immergrün
Rosa arvensis	Waldrose
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt

2.1.4 Pflanzenqualität und -quantität

Im Bereich der freiwachsenden Hecken und Strauchgruppen beträgt der Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m. Bäume 1. Ordnung sind im Abstand von 10 - 15 m und Bäume 2. Ordnung von mind. 5 m zu pflanzen.

Die Mindestgröße bei Sträuchern ist 2 x v.o.B. 60 -100 (alt.: leichte Str. 1 x v.o.B. 100 -120 cm) und bei Bäumen StB 3 x v.m.B. 14 - 16 (Strassenbäume 20 - 25). Obstbäume sind als Hochstämme, Stammhöhe 180 cm zu pflanzen.

Die Mindestpflanzgröße im Bereich der Aufforstung ist Forstware 2 x v.o.B., 60 -100 (alt.: 100 -120).

Bei der Anlage von Schnitthecken sind 4 Pflanzen/lfm zu setzen. Die Mindestgröße beträgt leichte Heister 2 x v.o.B. 100 -125 cm.

2.1.5 Pflege

Für die Pflege der einzelnen Elemente gilt folgendes:

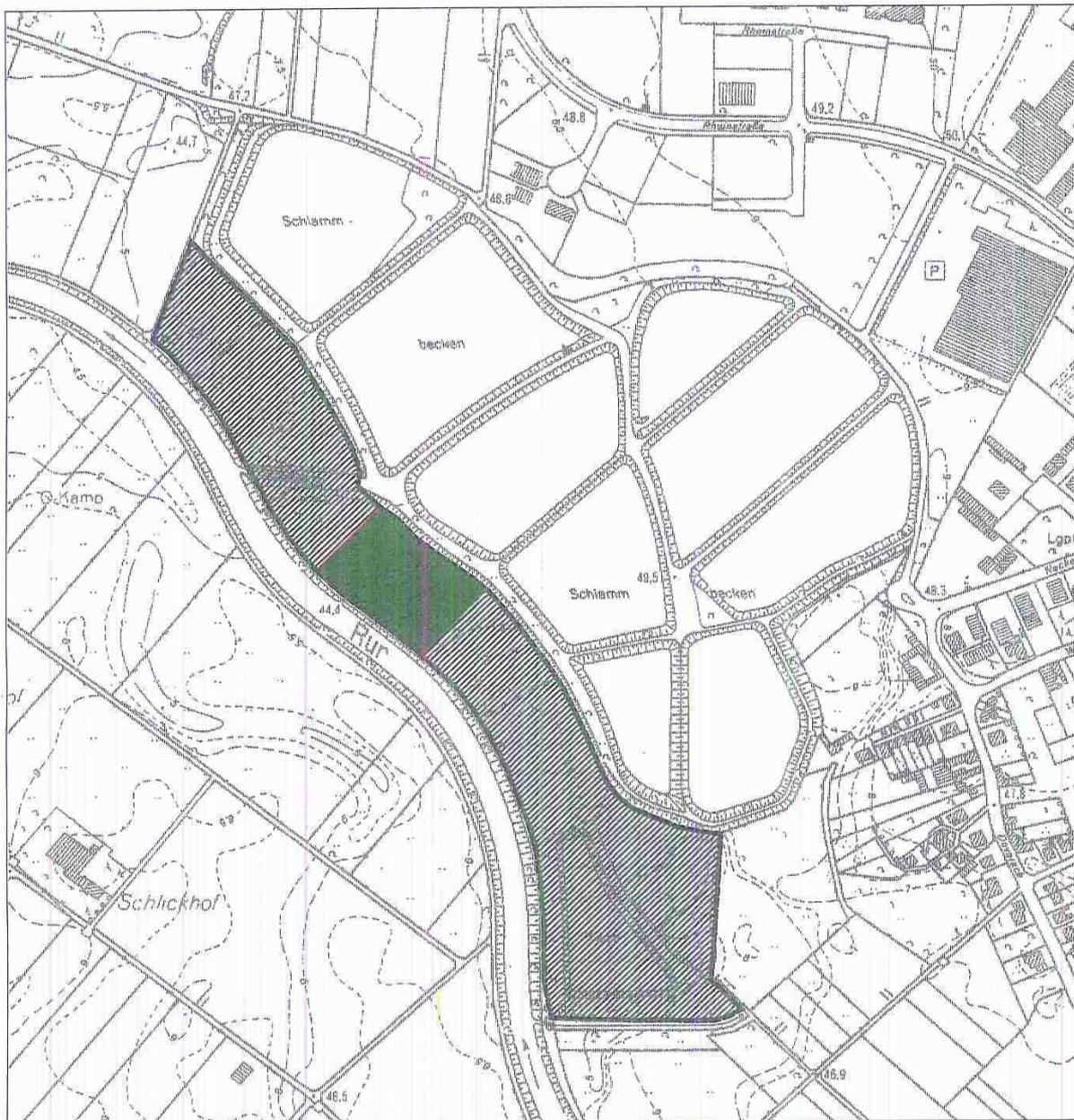
- freiwachsende Hecken und Strauchgruppen sind regelmäßig zu kontrollieren, dabei sind abgestorbene Pflanzen und Pflanzenteile zu entfernen und ggf. zu ersetzen. Feldhecken sind ca. alle 10 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen, um einer Überalterung vorzubeugen.
- Schnitthecken sind mindestens einmal pro Jahr zu schneiden.
- Wildkrautflächen sind einmal im Jahr zu mähen, um sie von Gehölzaufwuchs frei zu halten. Bei hoher Dominanz von Brennesseln oder Disteln ist ggf. häufiger zu mähen.
- Obstbäume sind zu pflegen und es ist in regelmäßigen Abständen ein Erhaltungs- und Pflegeschnitt durchzuführen.

2.1.6 Zeitlicher Rahmen

Die Ausführung der Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen muß bis spätestens 1 Jahr nach der Inbetriebnahme des jeweiligen Gewerbe- / Industriegebietes abgeschlossen sein.

2.2 Externer Ausgleich auf den Flächen der Gemarkung Ratheim, Flur 26, Flurstück Nr. 175 (teilweise)

Externe Ausgleichsflächen



2.2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Kurz- u. mittelfristige Maßnahmen (1-5 Jahre)

Umwandlung vorhandener Wiesen- /Weideflächen in Aufforstungen (Hartholzau) durch Anpflanzung standortheimischer Gehölze I. und II. Ordnung gem. planerischer Konzeption und mit Pflanzen gem. anhängender Pflanzenliste. Diese Flächen sollten eine Mindestbreite von 50 m haben.

Umwandlung vorhandener Wiesen- /Weidenflächen in Aufforstungen (Weichholzau) durch Anpflanzung standortheimischer Gehölze II. und III. Ordnung gem. planerischer Konzeption und mit Pflanzen gem. anhängender Pflanzenliste. Dieser Streifen einschl. des Strauchsaums ist in einer Breite von mind. 10 m anzulegen.

Die gehölzfreien Bereiche vor und zwischen den Aufforstungen sind gem. planerischer Konzeption als hochstaudenreiche Brachflächen zu entwickeln. Dazu sind die derzeitigen Grünlandflächen zunächst durch Aushagerung im ersten Jahr mittels zweimaligem Mähen und Abtransport des Schnittgutes zu behandeln. Im zweiten Jahr können die Maßnahmen auf ein einmaliges Mähen mit Schnittgutabtransport reduziert werden. Ab dem dritten Jahr sind diese Flächen alle 2 - 3 Jahre abschnittsweise zu mähen. Aufkommender Gehölzaufwuchs ist unabhängig davon zu entfernen.

- Mittel- und langfristige Maßnahmen (5 - 10 Jahre)

Langfristig sind die vorhandenen Hybridpappelbestände nach dem Erreichen der Hieb reife in Eichen-Ulmenwald umzuwandeln. Dazu sind die Pappeln unter Belassung einzelner Überhälter zu schlagen und aus dem Bestand zu entfernen. Die dadurch entstehenden Freiflächen sind mit Stieleiche und Feldulme sowie vereinzelt Esche, Feldahorn und Silberweide im Randbereich aufzuforsten. Zu verwenden sind ausschließlich Pflanzen gem. anhängender Pflanzenliste.

2.2.2 Pflanzabstand und Pflanzengröße

Im Bereich der freiwachsenden Hecken, Strauchgruppen und Aufforstungen beträgt der Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m. Bäume I. Ordnung sind im Abstand von mindestens 10 m und Bäume II. Ordnung von mind. 5 m zu pflanzen.

Die Mindestpflanzgröße bei Sträuchern ist 2 x v.o.B. 60 - 100 cm (alt.:leichte Str. 1 x v.o.B. 100 - 120 cm).

Die Mindestpflanzgröße im Bereich der Aufforstung ist Forstware 2 x v.o.B. 60 - 100 cm (alt.:100 - 120 cm).

2.2.3 Pflege

Die Gehölzsäume, Strauchgruppen und Aufforstungen sind regelmäßig zu kontrollieren; dabei sind abgestorbene Pflanzen und Pflanzenteile zu entfernen und ggf. zu ersetzen. Die Strauchsäume sind alle 10 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen, um einer Überalterung vorzubeugen.

Die Brachflächen sind im ersten Jahr mind. zweimal und im zweiten Jahr einmal zu mähen, um sie auszuhagern und von Gehölzaufwuchs freizuhalten. Bei hoher Dominanz von Brennessel oder Distel sowie Neophytenbeständen (Bärenklau etc.) ist ggf. häufiger zu mähen.

2.2.4 Zeitlicher Rahmen

Die Ausführung der Pflanz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ist wie folgt vorzusehen:
Die kurz- und mittelfristigen Maßnahmen sind mind. ein Jahr bzw. bis zur nächsten Pflanzperiode nach Baubeginn durchzuführen. Grundsätzlich sind diese Maßnahmen in einem Zeitraum von 1 - 5 Jahren umzusetzen.

Die mittel- und langfristigen Maßnahmen beinhalten einen Zeitraum von 5 - 10 Jahren.

2.2.5 Pflanzenliste

Bäume 1. Ordnung:

Fagus sylvatica Buche
Quercus robur Stieleiche
Ulmus carpinifolia Feldulme
Fraxinus excelsior Gem. Esche

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Malus sylvestris Wildapfel
Prunus avium Vogelkirsche
Pyrus pyraister Wildbirne
Sorbus aucuparia Vogelbeere

Sträucher (3. Ordnung):

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Hedera helix	Efeu
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Waldrose
Ribes alpinum	Alpen - Johannisbeere
Ribes nigrum	Schwarze - Johannisbeere
Salix caprea	Salweide
Salix alba	Silberweide
Salix fragilis	Bruchweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

3. Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW wird festgesetzt:

3.1 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.

3.2 Einfriedungen

Es sind nur offene luftdurchlässige und durchsichtige Grundstückseinfriedungen mit einer max. Höhe von 2,5 m zulässig. Der Abstand zwischen Grundstückseinfriedungen und öffentlicher Verkehrsfläche muß mindestens 1,0 m betragen.

6-101-01

7/8

4. Sonstige Festsetzungen

4.1 Festsetzungen zum Umgang mit dem Boden

Werden Eingriffe in den Boden vorgenommen, ist von einem Sachkundigen organoleptisch zu prüfen, ob der Boden Verunreinigungen enthält. Bei Auffälligkeiten sind die Stadt Hückelhoven und der Kreis Heinsberg zu informieren. Mit den vorgenannten Behörden sind dann die weiteren erforderlichen Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen abzustimmen.

Nicht überbaute und nicht versiegelte Flächen sind mit einer 0,35 m starken unbelasteten Mutterbodenschicht abzudecken.

4.2 Festsetzung zur Anpflanzung

Auf den nicht überbauten oder nicht versiegelten Flächen dürfen keine Pflanzen angebaut werden, die sich für den Verzehr eignen.

4.3 Festsetzung zum Umgang mit Schmutz- und Oberflächenwasser

Schmutz- und Oberflächenwasser sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Hinweis:

Kennzeichnung der Flächen, die durch umweltgefährdende Stoffe belastet sind (gem. § 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB).

Die Böden und Wände des ehemaligen Kompressorenhauses der Schachanlage Sophia-Jacoba sind durch umweltgefährdende Stoffe (Mineralöl) belastet. Bei Baumaßnahmen in diesem Bereich sind geeignete Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Kennzeichnung der Flächen (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB), bei deren Bebauung gegebenenfalls besondere bauliche Massnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind (Aufschüttungsfläche).