

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Sondergebiet „Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung“ gem. § 11 BauNVO

Innerhalb des Sondergebiets ist **1** Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung mit einer maximalen Verkaufsfläche von max. 1.000 m² (gem. Verträglichkeitsanalyse von FUTURA CONSULT Dr. Kummer) zulässig. Darüber hinaus ist ein Bäckereishop mit einer maximalen Verkaufsflächengröße von 80 m² zulässig.

1.2 Flächen für Nebenanlagen

Innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen sind Stellplätze, Verkehrsanlagen Einkaufswagenterminals und bis zu 5 m hohe Werbeanlagen zulässig.

1.3 Flächen für Werbeanlagen

Innerhalb der privaten Grünfläche ist eine Werbeanlage mit einer max. Höhe von 6,00 m zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Gebäudehöhenbeschränkung

Die maximale Traufhöhe (TH) von 6,00 m und die maximale Firsthöhe (FH) von 7,00 m sind einzuhalten. Der für die Ermittlung der Traufhöhe notwendige Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante-Dachhaut definiert. Unter Firsthöhe ist die oberste Begrenzung bei einer einzelnen Dachseite oder bei zwei oben zusammen stoßenden Dachseiten zu verstehen.

Als Ausgangshöhe ist die jetzige Sportplatzfläche anzunehmen (ca. 73,0 m ü. NN).

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Interner Ausgleich

3.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Fläche F1:

„Innerhalb der Fläche F1 ist eine freiwachsende Hecke mit standorttypischen Gehölzen der Artenliste 1 in einem Pflanzraster 1,50 x 1,50 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind gegen Verbiss zu schützen. Für die ersten zwei Jahre ist eine Entwicklungspflege vorgesehen (Pflege und Wässerung bis zu 4 x pro Jahr). Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme umzusetzen.“

Fläche F2:

„Innerhalb der Fläche F2 ist eine Bepflanzung mit Bodendeckern vorzusehen, die dauerhaft zu erhalten ist. Für die ersten zwei Jahre ist eine Entwicklungspflege vorgesehen (Pflege und Wässerung bis zu 4 x pro Jahr). Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme umzusetzen“.

Fläche F3:

„Innerhalb der Fläche F3 ist eine Schnitthecke mit standorttypischen Gehölzen der Artenliste 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind 3 Gehölze je lfdm zu pflanzen und mit einem Heckenzaun zu sichern. Die Gehölze sind gegen Verbiss zu schützen. Für die ersten zwei Jahre ist eine Entwicklungspflege vorgesehen (Pflege und Wässerung bis zu 4 x pro Jahr). Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme umzusetzen“.

Artenliste 1:

Feldahorn	Acer campestre
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Korbweide	Salix viminalis

**Der Bebauungsplan 2-008-0, Baal, Nahversorgung Krefelder Straße
ist mit Bekanntmachung vom 06.03.2015 rechtsverbindlich geworden.**

Bebauungsplan 2-008-0, Baal, Nahversorgung Krefelder Straße



-Textliche Festsetzungen-

Artenliste 1 (Fortsetzung):

Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzqualität:

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

Artenliste 2:

Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus sylvatica

Pflanzqualität:

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

3.2 Externe Kompensationsfläche

Die externe Kompensationsfläche wird auf dem Grundstück Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 22, Flurstück 142 (Nähe Kleingladbach) in einer Größe von 1.050 m² mit lebensraumtypischen Gehölzen aufgeforstet.

Auf den Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Büros für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster wird Bezug genommen.

Die Ersatzmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Bau-
maßnahmen umzusetzen.

Hinweise

- Entwässerung

Die Oberflächen- und Niederschlagswasser sind der örtlichen Kanalisation zuzu-
führen.

**Der Bebauungsplan 2-008-0, Baal, Nahversorgung Krefelder Straße
ist mit Bekanntmachung vom 06.03.2015 rechtsverbindlich geworden.**

- Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Rurandsprung). Auf Grund des Grundwasseranstieges in tiefen Schichten nach Einstellung der Sümpfungen der Steinkohlengrube Sophia-Jacoba sind in diesem Bereich potentiell auch ungleichmäßige Bodenbewegungen (Bodenhebungen u.a. mit Bauwerksbeeinträchtigungen) nicht auszuschließen.

- 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). Die sich aus der DIN 4149 (Geltung seit 2005) ergebenden bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bauausführung zu beachten.

- 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.

- Altlasten

Die für eine bauliche Entwicklung vorgesehene Fläche liegt in Gänze innerhalb einer mit Bauschutt und Erdaushub verfüllten Altablagerung. Im Abfallkataster des Kreises Heinsberg wird die Altgrabung unter der Nummer 4903/120 geführt.