

**Bebauungsplan 2-190-0, Baal, Industrie- und Gewerbegebiet  
Baal - Doveren, Wankelstraße**

-Textliche Festsetzungen-



**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 gem. § 8 BauNVO**

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.

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.

Innerhalb des Gewerbegebietes werden folgende im BauNVO **ausnahmsweise** zulässige Nutzungen nicht zugelassen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
- Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

**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 Baumassenzahl (BMZ) 9,0.

**Der Bebauungsplan 2-190-0, Baal, Industrie- und Gewerbegebiet Baal-Doveren, Wankelstraße ist mit Bekanntmachung vom 03.03.2023 rechtsverbindlich geworden.**

**Bebauungsplan 2-190-0, Baal, Industrie- und Gewerbegebiet  
Baal - Doveren, Wankelstraße**

-Textliche Festsetzungen-



**2.3 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.

**2.4 Gebäudehöhenbeschränkung**

Innerhalb des Gewerbegebietes werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt.

Für das **GE1** wird eine **maximale Gebäudehöhe von 12 m** und für das **GE2** 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.

**2.5 Lärmimmission**

Bei der Ansiedlung von lärmintensiven 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 hat durch einen Anschluss an das vorhandene Mischsystem der „Benzstraße“ zu erfolgen.

**4. Grünordnerische Festsetzungen**

**4.1 Externe Kompensation**

Der extern 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

**Der Bebauungsplan 2-190-0, Baal, Industrie- und Gewerbegebiet Baal-Doveren, Wankelstraße ist mit Bekanntmachung vom 03.03.2023 rechtsverbindlich geworden.**

# Bebauungsplan 2-190-0, Baal, Industrie- und Gewerbegebiet Baal - Doveren, Wankelstraße

-Textliche Festsetzungen-



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 entsprechend durch weitere Ersatzquartiere auszugleichen.

## 6. Verkehrsfläche

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Radweg ist jeweils eine grundstücksbezogene Zufahrt mit einer maximalen Breite von 8 m zulässig.

## 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 Grundwasserwiederanstieg 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 Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologi-

**Der Bebauungsplan 2-190-0, Baal, Industrie- und Gewerbegebiet Baal-Doveren, Wankelstraße ist mit Bekanntmachung vom 03.03.2023 rechtsverbindlich geworden.**

## **Bebauungsplan 2-190-0, Baal, Industrie- und Gewerbegebiet Baal - Doveren, Wankelstraße**

-Textliche Festsetzungen-



- schen 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, erforderlich. 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.
  - Im Plangebiet stehen unter einer geringmächtigen Überdeckung aus Löss und Lösslehm Sande und Kiese der Älteren Mittelterrasse (Quartär) an. Es wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

### **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.
- Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 4 „Silos, Tankbauwerke und Rohrleitungen“, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.
- Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.
- Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung der jeweils gültigen Regelwerke beachtet werden. Hier wird oft auf die Einstufung nach DIN 4149:2005 zurückgegriffen.
- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass für Bauwerke, bei deren Versagen durch Erdbebenwirkungen sekundäre Gefährdungen auftreten können, höhere Gefährdungsniveaus anhand einschlägiger Regelwerke zu berücksichtigen sind. Gegebenenfalls sind in diesem Fall standortbezogene seismologische Gutachten einzuholen.

**Der Bebauungsplan 2-190-0, Baal, Industrie- und Gewerbegebiet Baal-Doveren, Wankelstraße ist mit Bekanntmachung vom 03.03.2023 rechtsverbindlich geworden.**

# **Bebauungsplan 2-190-0, Baal, Industrie- und Gewerbegebiet Baal - Doveren, Wankelstraße**

-Textliche Festsetzungen-



## **Kampfmittel**

- Die Existenz von Kampfmitteln im Bereich des Plangebietes kann 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 Erdreiches 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 Baugrundeingriffe“ der Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Rheinland 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](http://www.lai-immissionsschutz.de)) zu erfolgen.

## **Artenschutz**

- Zum Schutz von Brutplanungsrelevanter 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 auf nicht erkennbare und nicht einsehbare Höhlen und Spalten untersucht werden.
- Bei der Beleuchtung der Baustellen muss v.a. im Sommerhalbjahr auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil verzichtet werden.

**Der Bebauungsplan 2-190-0, Baal, Industrie- und Gewerbegebiet Baal-Doveren, Wankelstraße ist mit Bekanntmachung vom 03.03.2023 rechtsverbindlich geworden.**