

# Bebauungsplan 6-034-0, Ratheim, Millicher Straße / A46

- Textliche Festsetzungen -

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

### 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht zulässig.

Gemäß § 1 (9) i.V.m. § 1 (5) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gemäß der unten aufgeführten Liste) nicht zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

### 1.2 Mischgebiete (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind die folgenden Anlagen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO)

Gemäß § 1(9) i.V.m. § 1(5) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gem. der unten aufgeführten Liste) nicht zulässig.

### 1.3 Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Sondergebiet "Nahversorgungszentrum"

Innerhalb des Sondergebiets ist ein Nahversorgungszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.900 qm zulässig. Die Verkaufsflächenobergrenze für einen Ladenbetrieb wird auf maximal 1.800 qm begrenzt. Je Ladenbetrieb müssen mind. 90 % der Verkaufsflächen auf die folgenden Warengruppen entfallen:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WBH 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- Tafel-, Küchen- u. ä. Haushaltsgeräte (WB 66)

Gemäß § 1(9) i.V.m. § 1(5) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit ausschließlich zentrenrelevanten Sortimenten (gem. der unten aufgeführten Liste) nicht zulässig.

### 1.4 Garagen, Stellplätze und Carports (§ 12 BauNVO)

#### 1.4.1 Außerhalb der Anbauverbotszone

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen, Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den festgesetzten "Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports (St/Ga)" zulässig. Zwischen Garage und Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 5,0 m einzuhalten. Stellplätze sind außerdem in den festgesetzten "Flächen für Stellplätze (St)" zulässig.

#### 1.4.2 Innerhalb der Anbauverbotszone

Innerhalb der Anbauverbotszone (40 m Streifen parallel zur Autobahn) sind Garagen und Carports nicht zulässig. Stellplätze sind innerhalb der mit St<sub>1</sub> festgesetzten "Flächen für Stellplätze" zulässig. Diese Stellplätze dürfen nicht im Sinne des § 51 BauONW als sog. "notwendige Stellplätze" gelten.

### 1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt:

Mit Ausnahme von Einfriedungen bis zu 1,00 m Höhe, Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen und Müllbehälterschranke sind Nebenanlagen in den Vorgärten nicht zulässig. Als Vorgarten gilt der Grundstücksbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze bzw. deren Flucht bis zur Nachbargrenze oder Straßenverkehrsfläche. Außerhalb des Vorgartenbereiches sind Einfriedungen bis 2,00 m Höhe zulässig.

Im Bereich hinter der hinteren Baugrenze bzw. deren Flucht bis zur Nachbargrenze oder Straßenverkehrsfläche sind Nebenanlagen in Form von Gartengerätehäusern, Gewächshäusern o. ä. nur bis zu einer Grundfläche von 10 qm zulässig.

Dies gilt nicht für die Bereiche (Gärten), die in der Anbauverbotszone liegen, hier sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie z. B. Gartengerätehäuser, Gewächshäuser o.ä. unzulässig.

**Der Bebauungsplan 6-034-0, Ratheim, Millicher Straße / A46  
ist mit Bekanntmachung vom 12.11.2004 rechtsverbindlich geworden.**

# Bebauungsplan 6-034-0, Ratheim, Millicher Straße / A46

- Textliche Festsetzungen -

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

### 2.1 Für die allgemeinen Wohngebiete gilt:

#### 2.1.1 Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO an keiner Stelle mehr als 0,50 m über der fertig ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Maßgeblich ist die fertige Bürgersteighöhe in der Mitte der Grundstücksbreite.

#### 2.1.2 Traufhöhe / Gesamthöhe

Die Oberkante der Traufe bzw. der Gesamthöhe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO an keiner Stelle folgende Höhen überschreiten:

- Traufhöhe: max. 6,50 m über Bürgersteigniveau
- Gesamthöhe: max. 11,00 m über Bürgersteigniveau

Der Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut definiert.  
Die Gesamthöhe wird als maximale Höhe einer baulichen Anlage definiert. (Schornsteine und Empfangsanlagen dürfen die festgesetzte Gesamthöhe überschreiten)

### 2.2 Für die Mischgebiete gilt:

#### 2.2.1 Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf gem. § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO an keiner Stelle mehr als 0,50 m über der fertig ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Maßgeblich ist die fertige Bürgersteighöhe in der Mitte der Grundstücksbreite.

#### 2.2.2 Traufhöhe / Gesamthöhe

Die Oberkante der Traufe bzw. der Gesamthöhe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf gem. § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO an keiner Stelle folgende Höhen überschreiten:

- Traufhöhe max. 7,00 m über Bürgersteigniveau
- Gesamthöhe max. 14,00 m über Bürgersteigniveau

Der Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut definiert.  
Die Gesamthöhe wird als maximale Höhe einer baulichen Anlage definiert. Ausnahmsweise dürfen haustechnische oder ähnliche untergeordnete Anlagen (Schornsteine, Aufzugsmaschinenräume, Klimaanlage, Antennen, Werbeanlagen) die festgesetzte Höhe überschreiten.

### 2.3 Für das Sondergebiet gilt:

#### 2.3.1 Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf gem. § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO an keiner Stelle mehr als 0,50 m über der fertig ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Maßgeblich ist die fertige Bürgersteighöhe in der Mitte der Grundstücksbreite.

#### 2.3.2 Traufhöhe / Gesamthöhe

Die Oberkante der Traufhöhe bzw. Gesamthöhe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf gem. § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO an keiner Stelle folgende Höhen überschreiten:

- Traufhöhe: max. 6,50 m über Bürgersteigniveau
- Gesamthöhe: max. 12,00 m über Bürgersteigniveau

Der Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut definiert.  
Die Gesamthöhe wird als maximale Höhe einer baulichen Anlage definiert. Ausnahmsweise dürfen haustechnische oder ähnliche untergeordnete Anlagen (Schornsteine, Aufzugsmaschinenräume, Klimaanlage, Antennen, Werbeanlagen) die festgesetzte Höhe überschreiten.

## 2.4 Bauweise

Für die allgemeinen Wohn- und Mischgebiete wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der Wohngebiete sind neben Einzel- und Doppelhäusern teilweise Hausgruppen zulässig, sofern deren Gesamtlänge nicht mehr als 30 m beträgt.

## 3. Grünordnerische Festsetzungen

### 3.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Auf den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind auf 100 % der Flächen freiwachsende Hecken, Strauch- und Baumgruppen mit Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil der Sträucher beträgt 70 %, der Anteil der Einzelbäume II. Ordnung 30 %.  
Bei der Pflanzung von Einzelbäumen sind die gesetzlichen Nachbarschaftsabstandsregelungen zu berücksichtigen.

### 3.2 Pflanzungen von Einzelbäumen innerhalb der Allg. Wohngebiete

Zur Gliederung und Betonung des Baugebietes sind in den hinteren Gärten je Einzelhaus / Doppelhaus bzw. bei Hausgruppen bei jedem 2. Haus ein Baum II. Ordnung oder 3 Sträucher der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Bei der Pflanzung von Einzelbäumen sind die gesetzlichen Nachbarschaftsabstandsregelungen zu berücksichtigen.

**Der Bebauungsplan 6-034-0, Ratheim, Millicher Straße / A46  
ist mit Bekanntmachung vom 12.11.2004 rechtsverbindlich geworden.**

# Bebauungsplan 6-034-0, Ratheim, Millicher Straße / A46

- Textliche Festsetzungen -

## Pflanzliste für Pflanzmaßnahmen:

### Bäume II. Ordnung

Carpinus betulus  
Salix caprea  
Sorbus aucuparia

Hainbuche  
Salweide  
Vogelbeere

### Sträucher

Corylus avellana  
Crataegus laevigata  
Crataegus monogyna  
Euonymus europaeus  
Cornus sanguinea  
Euonymus europaeus  
Prunus spinosa  
Rosa canina  
Salix aurita  
Viburnum opulus

Haselnuss  
Zweigriffeliger Weißdorn  
Eingriffeliger Weißdorn  
Pfaffenhütchen  
Hartriegel  
Rote Heckenkirsche  
Schlehe  
Hundsrose  
Ohrweide  
Gemeiner Schneeball

Pflanzabstand Sträucher / Heister 1,5 x 1,5 m  
Pflanzabstand Bäume II. Ordnung 4 m

Qualität: Str., 2xv., o.B., 60 - 100 cm  
Qualität: H., 2xv., m.B., 200/250 cm

## 4. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Zum Zwecke des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs gem § 1 BNatSchG und § 1a BauGB werden dem Bebauungsplan 6-034-0 -Millicher Straße / A 46- folgende externen Ausgleichsflächen zugeordnet:

Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 26, Flurstücke 6 + 7, jeweils teilweise (8.985 qm)

Die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Landschaftsplanungsbüros Dipl. Ing. Scheller BDLA, Wegberg, konkretisiert.

## Lage der externen Kompensationsfläche

Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 26, Teilstücke aus den Flurstücken 6+7 (8.985 qm)



## 5. Entwässerung

Als Maßnahme zum Schutz der Natur gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die anfallenden Oberflächenwässer der allgemeinen Wohngebiete sowie der Mischgebiete auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen ist. Für jedes einzelne Grundstück sind Einzelversickerungsanlagen, bemessen nach dem Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung, mit einem Abstand von 2,00 m zu jeder Grenze und einem Abstand von 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden vorzusehen. Zulässig sind Flächen-, Mulden-, Rigolen- und Rohrrigolenversickerungen. Innerhalb der Anbauverbotszone sind Entwässerungsanlagen nur bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig.

Die Oberflächenwässer des Sondergebietes sind über den öffentlichen Regenwasserkanal der zentralen Versickerungsanlage zuzuleiten.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer auf den Baugrundstücken innerhalb der Anbauverbotszone (am Böschungsfuß der A 46 gelegen) nicht möglich sein, sind diese ebenfalls über den öffentlichen Kanal der zentralen Versickerungsanlage zuzuleiten.

## Lage der zentralen Versickerungsanlage

Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 71, Teilstück aus Flurstück 21 (Sohlfäche ca. 1.100 qm)



**Der Bebauungsplan 6-034-0, Ratheim, Millicher Straße / A46  
ist mit Bekanntmachung vom 12.11.2004 rechtsverbindlich geworden.**

# Bebauungsplan 6-034-0, Ratheim, Millicher Straße / A46

- Textliche Festsetzungen -

## 6. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG – Schallschutz –

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

### 6.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete WA<sub>1</sub> gilt:

Gem. DIN 4109 sind die Allgemeinen Wohngebiete WA<sub>1</sub> dem Lärmpegelbereich II zugeordnet, für die Außenbauteile ist damit ein erf. Schalldämmmaß (erf. R'<sub>w,res</sub>) von mind. 30 dB(A) einzuhalten.

### 6.2 Für die Allgemeinen Wohngebiete WA<sub>2</sub> und WA<sub>3</sub> gilt:

Gem. DIN 4109 sind die Allgemeinen Wohngebiete WA<sub>2</sub> und WA<sub>3</sub> dem Lärmpegelbereich III zugeordnet, für die Außenbauteile ist damit ein erf. Schalldämmmaß (erf. R'<sub>w,res</sub>) von mind. 35 dB(A) einzuhalten.

### 6.3 Für die Allgemeinen Wohngebiete WA<sub>4</sub> gilt:

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA<sub>4</sub> werden die Grenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) für tags und 49 dB(A) für nachts überschritten.  
Eine Bebauung ist nur nach Errichtung einer entsprechenden Lärmschutzanlage oder nach Rückbau der bestehenden Auffahrt zulässig.

### 6.4 Für das Sondergebiet (SO) und Mischgebiet (MI) gilt:

Für das Sondergebiet - Nahversorgungszentrum - und das Mischgebiet werden die folgenden flächenbezogenen Schalleistungs- und Maximalpegel als Obergrenzen festgesetzt:

#### Sondergebiet

tagsüber (6.00 – 22.00 Uhr)	LwAT'' = 55 dB(A) / qm
nachts (22.00 – 6.00 Uhr) lauteste Stunde	LwAT'' = 41 dB(A) / qm
Spitzenpegel tagsüber:	110 dB(A)
Spitzenpegel nachts:	80 dB(A)

#### Mischgebiet

tagsüber (6.00 – 22.00 Uhr)	LwAT'' = 55 dB(A) / qm
nachts (22.00 – 6.00 Uhr) lauteste Stunde	LwAT'' = 41 dB(A) / qm
Spitzenpegel tagsüber:	95 dB(A)
Spitzenpegel nachts:	75 dB(A)

Entsprechende Nachweise sind mit den Baugenehmigungen vorzulegen.

### 6.5 Lärmschutzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Entlang der zukünftigen L 117n ist eine 3,50 m hohe Lärmschutzanlage (über zukünftigem Straßenniveau der geplanten L 117 n) mit einem Schalldämmmaß >25 dB zum Schutz der Außenwohnbereiche (Garten / Terrasse) zu errichten.

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche innerhalb des WA<sub>2</sub> ist eine 2,25 m hohe Lärmschutzanlage (über Bürgersteigniveau) mit einem Schalldämmmaß >25 dB zum Schutz der Außenwohnbereiche (Garten / Terrasse) zu errichten.

## KENNZEICHNUNGEN

- Der zwischen der Millicher Straße und in der Flucht der rückwärtigen Grenzen der Flurstücke 1011, 1012, 1013, 1014 und 1004 verlaufenden Linie liegende Teilbereich des Bebauungsplanes ist gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als "Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind" gekennzeichnet.
- Das gesamte Plangebiet ist gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als "Fläche, unter der der Bergbau umgeht" gekennzeichnet.

## HINWEISE

- Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Vorstaffelbruch des Rur- undsprungs) Auf Grund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohlenbergbaus sind hier unregelmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.
- Während des Aufstellungsverfahrens wurde eine Prospektion durch den Landschaftsverband Rheinland im Plangebiet durchgeführt. Der Verdacht, dass Bodendenkmäler erhalten sind, hat sich dabei nicht bestätigt. Sollten dennoch archäologische Bodenbefunde und Befunde auftreten, ist gem. §§ 15 und 16 DSchG NW die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Die Dachwässer von großflächigen Metalleindeckungen (Kupfer, Zink, Blei) dürfen einer Versickerungsanlage nur zugeführt werden, wenn sie als "gering verschmutzt" einzustufen sind. Dies bedingt, dass eine besondere Oberflächenbehandlung der Metalleindeckung erforderlich ist.

**Der Bebauungsplan 6-034-0, Ratheim, Millicher Straße / A46  
ist mit Bekanntmachung vom 12.11.2004 rechtsverbindlich geworden.**

# Bebauungsplan 6-034-0, Ratheim, Millicher Straße / A46

- Textliche Festsetzungen -

## Liste der zentrenrelevanten Sortimente:

- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36) ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212, 214, 218)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Antiquitäten (WB 50)
- Kinderwagen (WB 519)
- Büroorganisationsmittel (WB 52-57) sowie für den privaten Haushalt Datenverarbeitung (WB 588) und Telekommunikation
- Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 653, 655-659)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67), sofern es sich nicht um Einbaugeräte handelt
- Gebrauchsgüter dieser Liste

## und nahversorgungsrelevanten Sortimente:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- Tafel-, Küchen- u. ä. Haushaltsgeräte (WB 66)

(WB= Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik. Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden)