

# Bebauungsplan 6-148-0, Ratheim, Weidmannweg

- Textliche Festsetzungen -



## 1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Nicht zulässig sind:

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

### 1.2 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

### 1.3 Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO

Garagen, Carports sowie sonstige überdachte und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür zeichnerisch ausdrücklich festgesetzten Flächen (Flächen für Stellplätze und Garagen) zulässig. Zwischen Garage und der Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten (Aufstellbereich).

### 1.4 Nebenanlagen und Einfriedungen nach § 14 BauNVO

In den Vorgärten sind Nebenanlagen- mit Ausnahme von Müllbehälterschranken, Hauszuwegungen und Garagenzufahrten - nicht zulässig. Als Vorgarten gilt der Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze bzw. deren Flucht bis zur Nachbargrenze oder Straßenverkehrsfläche.

In den Gärten sind Nebenanlagen in Form von Gartengerätehäusern, Gewächshäusern o.ä. nur bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> zulässig. Als Garten gilt der Grundstücksbereich hinter der hinteren Baugrenze bzw. deren Flucht bis zur Nachbargrenze oder der angrenzenden Straßenverkehrsfläche.

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind nur transparente Einfriedungen (z.B. Stahlgitterzäune, Maschendrahtzäune), die nicht höher als 1,50 m sind, und gemauerte Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig, die wiederum durch transparente Einfriedungselemente (Gitterstäbe, Maschendraht) bis auf 1,50 m aufgestockt werden können. Im Bereich der Vorgärten (s.o.) dürfen Einfriedungen eine Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschreiten. Die Errichtung von Mauerpfeiler aus gestalterischen oder konstruktiven Gründen darf nur in einer schlanken Form, also nicht als Mauerscheibe, erfolgen.

**Der Bebauungsplan 6-148-0, Ratheim, Weidmannweg  
ist mit Bekanntmachung vom 07.07.2006 rechtsverbindlich geworden.**

# Bebauungsplan 6-148-0, Ratheim, Weidmannweg

- Textliche Festsetzungen -



## 2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

### 2.1 Gebäudehöhenbeschränkung

Die maximale Traufhöhe (TH) von 6,50 m und die maximale Firsthöhe (FH) von 11,00 m ist einzuhalten. Als Ausgangshöhe ist die fertige Bürgersteighöhe in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen. Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt der OK-Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen. Unter Firsthöhe ist die oberste Begrenzung bei einer einzelnen Dachseite oder bei zwei oben zusammenstoßenden Dachseiten zu verstehen.

### 2.2 Bezugshöhe für Abstandflächen und Grenzwandhöhen

Bei der Bemessung der Abstandflächen von Gebäuden oder von Bauteilen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist die Oberkante des fertigen Bürgersteiges als Bezugshöhe anzunehmen. Maßgeblich für alle Höhen ist die fertige Bürgersteighöhe in der Mitte der Grundstücksbreite.

## 3. Grünordnerische Festsetzungen

### 3.1 Interne Kompensationsfläche: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Stäuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Stäuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze gemäß der nachstehenden Pflanzenliste zu verwenden:

#### Sträucher

corylus avellana (Haselnuss)

crataegus monogyna (Weißdorn)

ilex aquifolium (Stechpalme)

rhamnus frangula (Faulbaum)

rosa canina (Hundsrose)

salix caprea (Salweide)

### 3.2 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (Externe Kompensationsmaßnahmen) (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Auf den in der Übersicht dargestellten Grundstücken Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 63, Flurstücke 517 wird als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine externe Kompensation durchgeführt.

Die Pflanzmaßnahmen ergeben sich im einzelnen aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

Die bisherige Ackerfläche wird in Wald umgewandelt. Die Aufforstung und Pflege erfolgt durch das zuständige Forstamt.

**Der Bebauungsplan 6-148-0, Ratheim, Weidmannweg  
ist mit Bekanntmachung vom 07.07.2006 rechtsverbindlich geworden.**

# Bebauungsplan 6-148-0, Ratheim, Weidmannweg

- Textliche Festsetzungen -



Die Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB wie folgt zugeordnet:

## A) Straßenverkehrsflächen

Als Ausgleichsfläche für die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist eine Fläche von 184 m<sup>2</sup> anzulegen, die in der Übersicht über die externe Kompensationsfläche mit "A" gekennzeichnet ist.

## B) Baugrundstücke

Die Restfläche von 3012 m<sup>2</sup> gilt als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft für die nachfolgend aufgelisteten im allgemeinen Wohngebiet liegenden Grundstücke bzw. Teile der Grundstücke Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 57, Flurstücke 246, 247 und 248 (in der Übersicht über die externe Kompensationsfläche mit "B" gekennzeichnet).

## 4. Hinweise

- 4.1 Das Plangebiet liegt im Nahbereich mehrerer geologischer Verwerfungszonen (Rurrandsprung und Vorstaffelsprünge). Auf Grund des Grundwasseranstieges in tiefen Schichten nach Einstellung der Sümpfung der Steinkohlengrube Sophia-Jacoba sind in diesem Bereich potentiell auch ungleichmäßige Bodenbewegungen (Bodenhebungen u.a. mit Bauwerksbeeinträchtigungen) nicht auszuschließen.
- 4.2 Bodendenkmale:  
Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden. Die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG) sind zu beachten.
- 4.3 Bodenschutz:  
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bodenschutzgesetze (LBodSchG und BBodSchG) wird hingewiesen.
- 4.4 Pflanzungen:  
Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes (NachbG NRW) sind bei Pflanzungen zu beachten.