

**Bebauungsplan
6-150-0, Ratheim, Krickelberger Straße**

-Textliche Festsetzungen-



1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA₁ und WA₂ nach § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet werden folgende Nutzungen nicht zugelassen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen

1.2 Allgemeine Wohngebiete WA₃ und WA₄ nach § 4 BauNVO

Es gelten dieselben Nutzungsbeschränkungen wie in den Allgemeinen Wohngebieten WA₁ und WA₂. Des Weiteren werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe nicht zugelassen.

1.3 Mischgebiete MI₁, MI₂ und MI₃ nach § 6 BauNVO

In den Mischgebieten MI₁, MI₂ sowie MI₃ werden folgende nach § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO zulässige oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zugelassen:

- Läden und Einzelhandelsbetriebe, die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Gewerbebetriebe, die auch dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen (§ 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Gartenbetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO).

Darüber hinaus werden Außengastronomieflächen (z.B. Biergärten) nicht zugelassen.

**Der Bebauungsplan 6-150-0, Ratheim, Krickelberger Straße
ist mit Bekanntmachung vom 16.05.2014 rechtsverbindlich geworden.**

**Bebauungsplan
6-150-0, Ratheim, Krickelberger Straße**



-Textliche Festsetzungen-

1.4 Mischgebiet MI₄ nach § 6 BauNVO

Im Mischgebiet MI₄ gelten dieselben Festsetzungen wie in den Mischgebieten MI₁, MI₂, sowie MI₃ (s. Punkt 1.3).

Zudem sind im Mischgebiet MI₄ Wohngebäude nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA₁ bis WA₄) sowie in den Mischgebieten (MI₁ bis MI₄) sind die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) 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 zusammenstoßenden Dachseiten zu verstehen.

Als Ausgangshöhe ist die fertige Bürgersteighöhe in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen. Die ausgebaute Bürgersteighöhe kann grundstücksbezogen beim Amt für Tief- und Straßenbau der Stadt Hückelhoven nachgefragt werden.

3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(gem. § 9 (1) Ziffern 4, 19 und 22 BauGB i. V. m. §§ 86 BauO NRW)

3.1 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 Metern einzuhalten (Aufstellbereich).

**Der Bebauungsplan 6-150-0, Ratheim, Krickelberger Straße
ist mit Bekanntmachung vom 16.05.2014 rechtsverbindlich geworden.**

**Bebauungsplan
6-150-0, Ratheim, Krickelberger Straße**



-Textliche Festsetzungen-

Entlang der Straßenverkehrsfläche sind in den festgesetzten Flächen Garagen bis zu einer maximalen Länge von 9 Metern zulässig.

3.2 Nebenanlagen und Einfriedigungen nach § 14 BauNVO

In den Vorgärten sind Nebenanlagen – mit Ausnahmen von Müllbehälter-schränken, Hauszuwegungen und Garagenzufahrten – nicht zulässig.

Innerhalb der Vorgärten werden nur transparente Einfriedigungen (z.B. Stahlgitterzäune, Maschendrahtzäune), die nicht höher als 1,00 m sind und gemauerte Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,50 m zugelassen, die wiederum durch transparente Einfriedigungselemente (Gitterstäbe, Maschendraht) bis auf 1,00 m aufgestockt werden können. Die Errichtung von Mauerpfeilern aus gestalterischen oder konstruktiven Gründen, darf nur in einer schlanken Form, also nicht als Mauerscheibe erfolgen.

Hinter der Fluchtlinie der jeweiligen rückwärtigen Baugrenzen sind Gartengerätehäuser und Gewächshäuser bis zu einer Gesamtgrundfläche von 5 qm je 100 qm Grundstückfläche zulässig.

4. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA₂ und WA₃ sind maximal zwei Wohneinheiten pro Grundstück zulässig.

5. Örtliche Bauvorschriften

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

5.1 Dachform/Dachneigung

Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete sind nur geneigte Dächer zulässig, wie z.B. Sattel- oder Walmdächer.

**Der Bebauungsplan 6-150-0, Ratheim, Krickelberger Straße
ist mit Bekanntmachung vom 16.05.2014 rechtsverbindlich geworden.**

**Bebauungsplan
6-150-0, Ratheim, Krickelberger Straße**



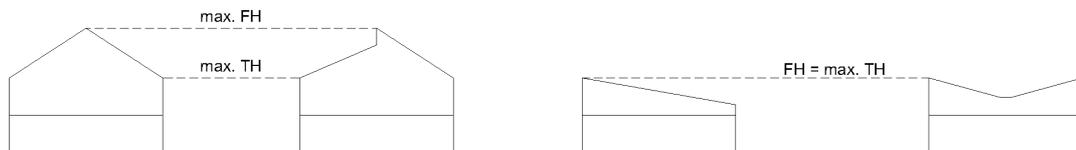
-Textliche Festsetzungen-

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Pult- oder Tonnendächern sind ausschließlich gegenläufige Pult- oder Tonnendächer (zwei gegenüberliegende Traufenseiten) zulässig.

Die Differenz der Firsthöhe darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Traufen sind gebäudeaußenseitig anzuordnen.

Ausnahmen:

- Ausnahmsweise können Traufen auch gebäudeinnenseitig angeordnet werden, sofern die Firsthöhe die festgesetzte maximale Traufenhöhe nicht überschreitet.
- Die Ausführung von Flachdächern oder Pultdächern mit nur einer geneigten Dachfläche ist ausnahmsweise zulässig, sofern ihre maximale Höhe die festgesetzten Traufenhöhen nicht überschreitet.



5.2 Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dachgauben sind generell zulässig. Es ist ein Abstand zur Giebelwand von mind. 1,50 m einzuhalten. Ihre maximale Länge darf 50 % der Traufenlänge der betroffenen Dachseite nicht überschreiten (Dachüberstände von mehr als 0,60 m pro Dachseite bleiben bei der in Ansatz zu bringenden Traufenlänge unberücksichtigt).

Dacheinschnitte sind generell zulässig. Sie müssen einen Abstand zur Giebelwand von mindestens 1,50 m, zur Traufe von mindestens 0,75 m und zum First von mindestens 1,50 m einhalten. Die Gesamtlänge aller Dacheinschnitte einer Dachseite darf 50 % der Traufenlänge der betroffenen Dachseite nicht überschreiten (Dachüberstände von mehr als 0,60 m pro Dachseite bleiben bei der in Ansatz zu bringenden Traufenlänge unberücksichtigt).

**Der Bebauungsplan 6-150-0, Ratheim, Krickelberger Straße
ist mit Bekanntmachung vom 16.05.2014 rechtsverbindlich geworden.**

**Bebauungsplan
6-150-0, Ratheim, Krickelberger Straße**



-Textliche Festsetzungen-

6. Festsetzungen von Höhenlagen

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Bei der Bemessung von Abstandsflächen von Gebäuden oder von baulichen Anlagen von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist im Bereich zwischen der dem Vorgarten vorgelagerten Straßenbegrenzungslinie und der hinteren Baugrenze die Oberkante des dem Vorgarten des Grundstückes vorgelagerten Bürgersteigs als Bezugshöhe anzunehmen. Im Übrigen gilt die natürliche, vorhandene Geländehöhe. Die ausgebaute Bürgersteighöhe kann grundstücksbezogen beim Amt für Tief- und Straßenbau der Stadt Hückelhoven nachgefragt werden.

Hinweise

- Das Niederschlagswasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten, da der Boden nicht versickerungsfähig ist.
- Das Plangebiet liegt im Nahbereich mehrerer geologischer Verwerfungszonen (Rurrandsprung und Vorstaffelsprünge). 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.
- 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

**Der Bebauungsplan 6-150-0, Ratheim, Krickelberger Straße
ist mit Bekanntmachung vom 16.05.2014 rechtsverbindlich geworden.**

**Bebauungsplan
6-150-0, Ratheim, Krickelberger Straße**



-Textliche Festsetzungen-

Sicherheitsdetektion gemäß dem „Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen im Regierungsbezirk Köln“ empfohlen.

- 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.
- Das Plangebiet liegt in einem Auebereich und der Boden kann humoses Bodenmaterial enthalten.
- 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.
- Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen und auch zeitweiliges abpumpen dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erfolgen. Eine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit darf nicht eintreten.
- Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden. Die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG) sind zu beachten.
- Auf die Pflicht zur Beachtung der Bodenschutzgesetze (LBodSchG und BBodSchG) wird hingewiesen.
- Die Bestimmungen des Nachbarschutzgesetzes (NachbG NRW) sind bei Pflanzungen zu beachten.

**Der Bebauungsplan 6-150-0, Ratheim, Krickelberger Straße
ist mit Bekanntmachung vom 16.05.2014 rechtsverbindlich geworden.**