1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 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).

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

1.4 Nebenanlagen und Einfriedungen nach § 14 BauNVO

In den Vorgärten sind Nebenanlagen – mit Ausnahme von Müllbehälterschränken, 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 wiede-

rum 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 Grundstücksfläche 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 6,50 m und die maximale Firsthöhe (FH) von 11,00 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 für Trauf- und Firsthöhe sowie die Bemessung der Abstandsfläche von Gebäuden oder von Bauteilen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist die Oberkante des fertigen Bürgersteiges in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen.

3. Örtliche Bauvorschriften

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

3.1 Dachform / Dachneigung

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sind nur geneigte Dächer zulässig. Ausnahmsweise sind Gebäude mit Flachdächern zulässig, sofern ihre Höhe

die festgesetzte Traufenhöhe (siehe Punkt 2.1 Gebäudehöhenbeschränkung) nicht überschreitet.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Pult- oder Tonnendächern sind ausschließlich gegenläufige Pult- oder Tonnendächer (zwei gegenüberliegende Traufenseiten) zulässig. Die Differenz der Firsthöhen darf 1,50 m nicht überschreiten.

3.2 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 1,50 m, zur Traufe von 0,75 m und zum First von 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).

4. Hinweise

- 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.
- Das Plangebiet liegt in einem Auebereich und der Boden kann humoses Bodenmaterial enthalten.

- Aufgrund der bergbaubedingten Absenkungen des Grundwasserspiegels und dem Wiederanstieg des Wassers nach Ende der Tagebausümpfungen auf den ursprünglichen Pegel wird empfohlen, dass bei tiefgründenden Bauwerken entsprechende 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.
- Gemäß Punkt 3.3 der Hygiene-Richtlinie für die Anlage und Erweiterung von Begräbnisplätzen gemäß RdErl. des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales sollen auf Grund der Nähe zum Friedhof im Geltungsbereich keine Brunnen errichtet werden.
- 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 Nachbarrechtsgesetzes (NachbG NRW) sind bei Pflanzungen zu beachten.

**Der Bebauungsplan 6-172-0, Ratheim, Weidmannweg – Teil 2
ist mit Bekanntmachung vom 14.12.2012 rechtsverbindlich geworden.**