

Bebauungsplan
6-174-0, Ratheim, Burgstraße / Steinstraße

-Textliche Festsetzungen-



1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1. Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

Innerhalb des Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Altenzentrum mit Tages-, Kurz- und Vollzeitpflegeplätzen
 - Gebäude mit alten- und behindertengerechten Wohnungen
 - Die zur Versorgung der Bewohner erforderlichen Serviceeinrichtungen
 - Gastronomische Einrichtungen wie insbesondere Café oder Bistro
 - Der Senioreneinrichtung dienende und untergeordnete Geschäfts-, Büro- und Praxisräume
 - Alle zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen, Zugänge, Stellplätze und Zufahrten
 - Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Sondergebietes
- Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16-21 BauNVO)

2.1. Vollgeschosse

Die Bebauung darf die im Planeinschrieb bezeichnete Anzahl der Vollgeschosse nicht überschreiten.

2.2. Höhe baulicher Anlagen

- Gebäudehöhe innerhalb der dreigeschossig überbaubaren Flächen:
maximal 11,0 m über gewachsenen Boden
- Gebäudehöhe innerhalb der eingeschossig überbaubaren Flächen:
maximal 4,5 m über gewachsenen Boden

Bezugspunkt ist die Geländehöhe des gewachsenen Bodens in der Flächenmitte des jeweiligen Gebäudetraktes.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO)

Festsetzungen der abweichenden Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Zulässig sind Gebäude mit einer maximalen Länge von 65 m.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind alle zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen, Zugänge, Stellplätze und Zufahrten zulässig.

Der Bebauungsplan 6-174-0, Ratheim, Burgstraße / Steinstraße
ist mit Bekanntmachung vom 30.07.2010 rechtsverbindlich geworden.

Hinweise

- **Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW)**
Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes (NachbG NRW) sind zu beachten.

- **Grundwasser**
Der Bereich des Plangebietes ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen sowohl im "Oberen Grundwasserstockwerk" wie auch in tiefer liegenden Stockwerken betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände in den nächsten Jahren ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

- **Seismologie**
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T gem. 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). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

- **Kampfmittelbeseitigung**
Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet mit starkem Granatbeschuss, so dass Munitions- und Kampfmittelfunde möglich sind. 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 Sicherheitsdetektion gemäß dem "Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen im Regierungsbezirk Köln" empfohlen.