

1. Art der baulichen Nutzung

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

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

Innerhalb des Mischgebietes werden folgende nach § 6 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO zulässige oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **nicht zuge-**
lassen:

- 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).

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Innerhalb des Mischgebietes (MI) beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8.

2.2 Vollgeschosse

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.

2.3 Gebäudehöhen

Als Ausgangshöhe für die Bemessung der Abstandsfläche von Gebäuden oder von Bauteilen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist die Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen.

2.4 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten im WA

Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

3.1 Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO

Garagen, Carports und sonstige überdachte oder offene Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den zeichnerisch ausdrücklich hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Zwischen einer Garage und der vorgelagerten Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten (Stauraum).

3.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Im Bereich der nicht gesondert gekennzeichneten Bereiche zwischen der Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sind mit Ausnahme von Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen und Müllbehälterschränken Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig.

In den restlichen nicht gesondert gekennzeichneten Bereichen der Wohnbaugrundstücke sind Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern, Gewächshäusern o.ä. bis zu einer Gesamtgrundfläche von 5 m²/100 m² (bei Wohnbaugrundstücken eine maximale Gesamtgröße von 25 m²) Grundstücksfläche zulässig.

4. Gestalterische Festsetzungen

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

4.1 Einfriedigungen

Im Bereich der nicht gesondert gekennzeichneten Bereiche zwischen der Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sind transparente Einfriedigungen bis 1,00 m Höhe zulässig.

Für die restlichen Flächen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Nicht transparente Einfriedigungen (z.B. Mauern, Betonfertigteile etc.) sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m Höhe und transparente Einfriedigungen (z.B. Maschendraht-, Stabgitterzäune etc.) bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

Ausnahmsweise können nicht transparente Einfriedigungen bis 2,00 m Höhe zugelassen werden, wenn mit der Einfriedigung ein Abstand von mind. 0,50 m zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird. Die der Straße zugewandten Seite der Einfriedigung ist mit Rank-, Schling- oder Klettergewächsen dauerhaft vollflächig einzugrünen.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

(gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB)

Die Fahrrechte auf öffentlichen Fuß- und Radwegen sind zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, Müll- und Rettungsfahrzeugen bzw. zugunsten der Anlieger eingeräumt.

Hinweise

- Schichtenwasser:

Aufgrund der bergbaubedingten Absenkung 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, Ausbildung von „weißen Wannen“ etc. zu treffen sind.

- Baugrundverhältnisse:

Der Planbereich befindet sich in einem früheren Entwicklungsbereich des Steinkohlebergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grundwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

Der Planungsbereich ist von Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Der Planbereich liegt teilweise im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sumpfungsmaßnahmen.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem

**Bebauungsplan
6-195-0, Ratheim, Schlackerweg**

-Textliche Festsetzungen-



Anhang, den Normblättern DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweis im Erd- und Grundbau – ergänzende Regelungen“ der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

- Grundwasserverhältnisse:

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18-195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband (www.erftverband.de) in Bergheim geben.

- Kampfmittelbeseitigung:

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

- Erdbebenzone:

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.

**Der Bebauungsplan 6-195-0, Ratheim, Schlackerweg
ist mit Bekanntmachung vom 14.09.2018 rechtsverbindlich geworden.**

**Bebauungsplan
6-195-0, Ratheim, Schlackerweg**

-Textliche Festsetzungen-



- Geräuschemissionen:

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

- Altlastenkataster:

Auf dem Grundstück Gemarkung Hückelhoven - Ratheim, Flur 51, Flurstück 816, Sperberweg 8, ist im Altstandortkataster des Kreises Heinsberg ein Altbetrieb mit der Kennzeichnung ID 756, Schlosserei und Schweißerei, registriert. Auf der nördlichen angrenzenden **Grundstücksparzelle Gemarkung Hückelhoven - Ratheim, Flur 51, Flurstück 806** war eine Werkshalle vorhanden. Auf Grund der Vornutzung kann der Altlastenverdacht nicht ausgeräumt werden. Daher ist vor einer Nutzungsänderung bzw. einem Eigentümerwechsel oder vor baulichen Maßnahmen auf dem Flurstück 806 – durch einen unabhängigen Gutachter mittels Bodenuntersuchungen / Rammkernsondierungen in den kritischen Bereichen – das Kontaminationspotential abschätzen und bewerten zu lassen bzw. eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Der Untersuchungsumfang ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg abzustimmen und das entsprechende Gutachten vorzulegen.