

Bebauungsplan 6-047-1, Ratheim, Schröverweg

- 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 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

1.3 Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO

Innerhalb des "Sondergebietes (SO) - Möbelhaus" wird das für den Verkauf und Lagerung zulässige Warenangebot wie folgt festgesetzt:

a) Möbel aller Art (mind. 90 % der Verkaufsfläche)

Hier kommen, ohne besondere Einschränkung, folgende Warenklassen bzw. Warengruppen in Betracht:

- Wohnschränke und verwandte Erzeugnisse
- Polster- und Wohnsitzmöbel, Küchenstühle
- Schlafmöbel
- Korbmöbel
- Küchenschränke
- Wohn- und Küchentische
- Ergänzungsmöbel

Bebauungsplan 6-047-1, Ratheim, Schröverweg

- Textliche Festsetzungen -



b) Nebensortiment (max. 10 % der Verkaufsfläche)

Hier kommen, ohne besondere Einschränkung, folgende Warenklassen bzw. Warengruppen in Betracht:

- Bettwaren
- abgepasste Teppiche
- Kühl- und Gefriermöbel
- Matratzen und verwandte Bettartikel
- Heiz- und Kochgeräte
- Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt

1.4 Beschränkung der Wohneinheiten

Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

1.5 Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO

Innerhalb des gesamten Plangebietes wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und sonstige überdachte und offene Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür zeichnerisch ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig sind.

Zwischen Garage und der Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten (Aufstellbereich).

1.6 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

- 1.6.1 Innerhalb der "Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2)" sind mit Ausnahme von Garagen-, Carports- und Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen sowie Müllbehälterschranken Nebenanlagen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen wie seitlichen Baugrenzen nicht zulässig. Im Bereich hinter der hinteren Baugrenze bzw. deren Flucht bis zur Nachbargrenze bzw. Straßenverkehrsfläche sind Nebenanlagen in Form von Gartengerätehäusern, Gewächshäusern o.Ä. nur bis zu einer Gesamtgrundfläche von 10 m² zulässig.
- 1.6.2 Innerhalb der "Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2)" sind nur transparente Einfriedigungen (z.B. Stahlgitterzäune, Maschendrahtzäune), die nicht höher als 1,50 m sind, und gemauerte Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig, die wiederum durch transparente Einfriedigungselemente (Gitterstäbe, Maschendraht) bis auf 1,50 m aufgestockt werden können. Im Bereich der Vorgärten dürfen Einfriedigungen eine Gesamthöhe von 1,0 m nicht überschreiten. Die Errichtung von Mauerpfeilern aus gestalterischen oder konstruktiven Gründen darf nur in einer schlanken Form, also nicht als Mauerscheibe, erfolgen.
- 1.6.3 In dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen (XXXXXX) sind gemauerte Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Bebauungsplan 6-047-1, Ratheim, Schröverweg

- Textliche Festsetzungen -



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

2.1 Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf an keiner Stelle mehr als 1,0 m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Maßgeblich ist die fertige Bürgersteighöhe in der Mitte der Grundstücksbreite.

Die fertige Bürgersteighöhe kann beim Tiefbauamt der Stadt Hückelhoven abgefragt werden.

2.2 Traufhöhe / Firsthöhe / Dachform

Die Oberkante der Traufe bzw. des Firstes der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf an keiner Stelle folgende Höhen überschreiten:

Geschossigkeit	Traufhöhe		Firsthöhe	
	I	II	I	II
Allgemeines Wohngebiet (WA 1)	3,5	—	8,0 *	—
Allgemeines Wohngebiet (WA 2)	—	6,5	—	11,0
Mischgebiet (MI)	—	6,5	—	11,0
Sondergebiet (SO)	4,5	7,5	9,0	12,0

* Ausnahmsweise darf die Firsthöhe im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) maximal 10 m betragen, wenn die Dächer der baulichen Anlagen und Gebäude als Sattel- oder Walmdächer ausgeführt werden.

Maßgeblich ist die Oberkante des Bordsteines in der Mitte der Grundstücksbreite.

Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt der OK-Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen.

2.3 Geschossigkeit

Bei der Ermittlung der Geschossigkeit ist als Bezugsebene die Oberkante des Bordsteines in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen.

2.4 Grundstücksgröße

Die Flächengröße innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA 1) muß mindestens 600 m² betragen.

3. Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

In der offenen Bauweise bei Gebäuden als Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser bzw. Hausgruppen ist die maximale Länge von 25 m entlang der Straßenfläche nicht zu überschreiten.

**Der Bebauungsplan 6-047-1, Ratheim, Schröverweg
ist mit Bekanntmachung vom 04.06.2004 rechtsverbindlich geworden.**

Bebauungsplan 6-047-1, Ratheim, Schröverweg

- Textliche Festsetzungen -



4. Gestalterische Festsetzung nach § 86 Nr. 1 BauO NW

Im "Allgemeinen Wohngebiet (WA 1)" ist die äußere Gestaltung von Wohngebäuden mit zwei Wohneinheiten so auszubilden, dass nicht der Charakter einer Doppelhausbebauung entsteht.

5. Grünordnerische Festsetzungen

- 5.1 Innerhalb der Planstraße A sind mindestens 6 hochstämmige, einheimische Laubbäume zu pflanzen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
- 5.2 Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Planstraße A sind mindestens 6 hochstämmige, einheimische Laubbäume zu pflanzen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten (Fläche A1).
- 5.3 Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten für das Anpflanzen von Einzelbäumen im Bereich der Wendeanlagen der Planstraßen B bis E ist ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
- 5.4 Innerhalb des "Allgemeinen Wohngebietes (WA1)" ist auf jedem Grundstück mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
- 5.5 Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächendeckend einheimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten (Fläche A2).
- 5.6 Auf der öffentlichen Grünfläche (Fläche G1) sind nur standortgerechte, heimische Gehölze zu pflanzen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

6. Pflanzliste

Bäume:

betula verrucosa (Sandbirke)
carpinus betulus (Hainbuche)
fagus silvatica (Rotbuche)
populus tremula (Zitterpappel)
quercus petraea (Traubeneiche)
sorbus aucuparia (Eberesche)

Sträucher:

corylus avellana (Haselnuß)
crataegus monogyna (Weißdorn)
ilex aquifolium (Stechpalme)
rhamnus frangula (Faulbaum)
rosa canina (Hundsrose)
salix caprea (Salweide)

**Der Bebauungsplan 6-047-1, Ratheim, Schröverweg
ist mit Bekanntmachung vom 04.06.2004 rechtsverbindlich geworden.**

Bebauungsplan 6-047-1, Ratheim, Schröverweg

- Textliche Festsetzungen -



6. Pflanzliste (Fortsetzung)

Pflanzgrößen:

Strauch: 60 - 100 cm oder alternativ 100 - 150 m

Heister: 200 - 250 cm, 2x verpflanzt

Hochstamm: 10 - 12 cm, 3x verpflanzt

Platzbedarf:

Sträucher und Heister: 1,50 m x 1,50 m pro Gehölz

Hochstamm: 3,00 m x 3,00 m pro Gehölz

7. Immissionschutz

- 7.1 An der zum "Allgemeinen Wohngebiet (WA 1)" gerichteten Außenfassade des Möbelhauses und seiner Anbauten sind Öffnungen nur zulässig, wenn sich im Innern des Gebäudes keine lärmerzeugenden Einrichtungen (z.B. Kreissägen, Generatoren, etc.) befinden.
- 7.2 Das "Sondergebiet (SO 1) - Möbelhaus" darf einen höchstzulässigen immissionswirksamen Schallleistungspegel tagsüber (06 bis 22 Uhr) von LW, max = 56 dB(A) und nachts (22 bis 06 Uhr) von LW, max = 41 dB(A) nicht überschreiten.
- 7.3 Das "Sondergebiet (SO 2) - Möbelhaus" darf einen höchstzulässigen immissionswirksamen Schallleistungspegel tagsüber (06 bis 22 Uhr) von LW, max = 57 dB(A) und nachts (22 bis 06 Uhr) von LW, max = 42 dB(A) nicht überschreiten.

8. Hinweise

- 8.1 Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet und der Boden kann humoses Bodenmaterial enthalten.
- 8.2 Aufgrund der bergbaubedingten Absenkung des Grundwasserspiegels und dem Wiederanstieg des Wassers nach Ende der Tagebausümpfungsmaßnahmen auf den ursprünglichen Pegel wird empfohlen, dass bei tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen, z.B. Abdichtungen, zu treffen sind.
- 8.3 Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen und auch ein zeitweiliges Abpumpen dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen. Eine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit darf nicht eintreten.
- 8.4 Zur Sicherung der Textlichen Festsetzung Nr. 2.4 wird mittels Satzung nach § 19 BauGB bestimmt, dass die Teilung eines Grundstückes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Stadt bedarf.

**Der Bebauungsplan 6-047-1, Ratheim, Schröverweg
ist mit Bekanntmachung vom 04.06.2004 rechtsverbindlich geworden.**