

# Bebauungsplan 6-144-0, Ratheim, Sperberweg

- Textliche Festsetzungen -



## 1. Maximale Wohneinheiten

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

## 2. Nebenanlagen und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze werden gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze ausgeschlossen. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Ausnahmen gelten neben den Garagenzufahrten

- für Einfriedigungen
- für Müllbehälter - Schränke
- für eine maximal 12,5 m<sup>2</sup> große grobfugig verlegte Pflasterfläche pro Grundstück als Kfz-Stellplatz, senkrecht zur Verkehrsfläche angeordnet.

Hinter der Fluchtlinie der jeweiligen rückwärtigen Baugrenzen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze ausgeschlossen. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Davon ausgenommen sind Gartengerätehäuser und Gewächshäuser jeweils bis zu 9 m<sup>2</sup> Grundfläche.

## 3. Traufenhöhen (TH) und Firsthöhe (FH)

Die maximale Traufenhöhe (Schnittpunkt der senkrechten Außenwandkante mit OK Dachhaut) beträgt 4,00 m über OK Straße im Bereich der Grundstücksmitte.

Die maximale Firsthöhe (Schnittpunkt beider Oberkanten der Dachhaut) beträgt 9,00 m über OK Straße im Bereich der Grundstücksmitte.

## 4. Sockelhöhen (SH)

Die maximale Sockelhöhe beträgt 0,75 m, gemessen von OK Straße im Bereich der Grundstücksmitte.

## 5. Grünordnerische Festsetzungen

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische Strauchgehölze wie Haselnuss, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Johannisbeere und Wasserschneeball einzeilig anzupflanzen.

Der Pflanzabstand untereinander darf maximal 1.50 m betragen.

Zu privaten Grundstücksgrenzen sind 2 m Pflanzabstand einzuhalten.

Der Walnussbaum auf der Parzelle 998 ist zu erhalten.

**Der Bebauungsplan 6-144-0, Ratheim, Sperberweg  
ist mit Bekanntmachung vom 05.04.2002 rechtsverbindlich geworden.**

# Bebauungsplan 6-144-0, Ratheim, Sperberweg

- Textliche Festsetzungen -



## 6. Hinweise

### Bergbauliche Einwirkungen

#### Grundwasserverhältnisse

Im Plangebiet liegen im oberen Grundwasserstockwerk z.Zt. bergbaubedingt die Grundwasserstände im abgesenkten Zustand vor. Nach Ende der Tagebausümpfungseinflüsse sind hier die natürlichen Grundwasserverhältnisse mit Flurabständen von weniger als 1 -3 m unter Gelände wieder zu erwarten.

Bereits bei der Planung von z.B. tiefgründenden Bauwerken sind entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen.

Eine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung darf ebenso wie ein zeitweiliges Abpumpen ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde nicht erfolgen. Eine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit darf nicht eintreten.

#### Besondere bauliche Vorkehrungen

Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Zum Schutz vor Grundwasser und vor unterschiedlichem Setzungsverhalten sind besondere bauliche Maßnahmen erforderlich.

( Die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" und der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten. )