

## **1. Art der baulichen Nutzung**

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

### **1.1. Allgemeines Wohngebiet gem § 4 BauNVO i.V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **nicht zugelassen**:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

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

### **2.1. Grund- und Geschossflächenzahl**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8

### **2.2. Vollgeschosse**

Im gesamten Plangebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

### **2.3. Höhe baulicher Anlagen**

Folgende Höhen baulicher Anlagen dürfen nicht überschritten werden:

- Traufhöhe maximal 6,50 m über mittlerer Bürgersteighöhe
- Firsthöhe maximal 11,00 m über mittlerer Bürgersteighöhe

**Der Bebauungsplan 6-121-0, Ratheim, Breslauer Straße / Danziger Straße  
ist mit Bekanntmachung vom 22.07.2011 rechtsverbindlich geworden.**

Der für die Ermittlung der Traufhöhe notwendige Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut definiert.

Als Firsthöhe wird die maximale Gebäudehöhe definiert.

Maßgeblich für alle Höhen ist die dem Grundstück vorgelagerte Bürgersteighöhe in der Mitte der Grundstücksbreite.

### **3. Bauweise**

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

Im WA-Gebiet sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

### **4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

#### **4.1. Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO**

Garagen, Carports und sonstige überdachte und 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 „Stauraumabstand“ von mindestens 5,0 m einzuhalten.

Innerhalb der mit Ga / St gekennzeichneten Flächen dürfen nur Garagen und Carports mit einer maximalen Länge von 9,00 m errichtet werden.

Im Bereich des Vorgartens (Def. siehe Pkt. 4.3) ist pro Baugrundstück noch ein zusätzlicher, senkrecht zur Straße angeordneter nicht überdachter Stellplatz mit einer Größe von max. 3,0 m x 5,0 m zulässig.

#### **4.2. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO**

Im Bereich des Vorgartens (Def. siehe Pkt. 4.3) sind mit Ausnahme von Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen, Einfriedigungen und Müllbehälterschranke Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO **nicht zulässig**.

Im Bereich der Gärten (Def. siehe Pkt. 4.3) sind Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern, Gewächshäusern o.ä. bis zu einer Gesamtgrundfläche von 5 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche zulässig.

Im seitlichen Grundstücksbereich (Def. siehe Pkt. 4.3) sind neben den zeichnerisch ausdrücklich festgesetzten Anlagen im Sinne von § 12 BauNVO (Garagen, Carports und Stellplätze) nur folgende Nebenanlagen zulässig: Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten sowie Hauszuwegungen und Müllbehälterschranke.

(Einfriedigungen siehe Pkt. 6.1)

#### **4.3 Definitionen Vorgarten / Garten / Seitlicher Grundstücksbereich**

Als Vorgarten gilt der Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der (vorderen) Baugrenze „a“ bzw. deren Flucht bis zur Nachbargrenze oder Straßenbegrenzungslinie.

Als Garten gilt der Grundstücksbereich hinter der (hinteren) Baugrenze „c“ bzw. deren Flucht bis zur Nachbargrenze oder der angrenzenden Straßenverkehrsfläche.

Als seitlicher Grundstücksbereich „b“ gilt der Grundstücksteil zwischen der bis zur Nachbargrenze bzw. zur Straßenbegrenzungslinie verlängerten Flucht der (vorderen) Baugrenze „a“ und der bis zur Nachbargrenze bzw. zur Straßenbegrenzungslinie verlängerten Flucht der (hinteren) Baugrenze „c“.

## **5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

## **6. Örtliche Bauvorschriften**

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

### **6.1. Einfriedigungen**

Im Bereich der Vorgärten sind Einfriedigungen bis 1,00 m Höhe zulässig.

Außerhalb des Vorgartenbereiches werden für Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen folgende Regelungen getroffen:

- Nicht transparente Einfriedigungen (z.B. Mauern, Betonfertigteile etc.) sind bis 1,00 m Höhe,
- transparente Einfriedigungen (z.B. Maschendraht-, Stabgitterzäune etc.) sind bis 2,00 m Höhe zulässig.

Ausnahmsweise können nicht transparente Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis 2,00 m Höhe zugelassen werden, wenn mit der Einfriedigung ein Abstand von mind. 0,40 m zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird. Die der Straße zugewandten Seite der Einfriedigung ist dauerhaft vollflächig einzugrünen.

### **6.2. Dachform / Dachneigung**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA sind nur geneigte Dächer zulässig. Ausnahmsweise sind Gebäude mit Flachdächern zulässig, sofern ihre Höhe die festgesetzte Traufhöhe (s. Pkt 2.3 Höhe baulicher Anlagen) nicht überschreitet. Bei der Errichtung von Gebäuden mit Pult- oder Tonnendächern sind

**Der Bebauungsplan 6-121-0, Ratheim, Breslauer Straße / Danziger Straße  
ist mit Bekanntmachung vom 22.07.2011 rechtsverbindlich geworden.**

ausschließlich gegenläufige Pult- oder Tonnendächer (zwei gegenüberliegende Traufenseiten) zulässig. Die Differenz der Firshöhen darf 1,50 m nicht überschreiten.

### **6.3 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 Trauflänge der betroffenen Dachseite nicht überschreiten (Dachüberstände von mehr als 60 cm pro Seite bleiben bei der in Ansatz zu bringenden Trauflänge unberücksichtigt).

Dacheinschnitte sind generell zulässig. Sie müssen einen Abstand zur Giebelwand von 1,50 m, zur Traufe (Schnittlinie des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut) von 0,75 m und zum First von 1,50 m einhalten. Die Gesamtlänge aller Dacheinschnitte darf 50 % der Trauflänge der betroffenen Dachseite nicht überschreiten (Dachüberstände von mehr als 60 cm pro Seite bleiben bei der in Ansatz zu bringenden Trauflänge unberücksichtigt).

## **Hinweis**

### 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)