

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **nicht zugelassen**:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

1.2 Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Kindergarten nach § 9 Abs. 5 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist nur ein Kindergarten mit den dazugehörigen Nebenanlagen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4.

2.2 Vollgeschosse

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist nur ein Vollgeschoss und innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.

2.3 Gebäudehöhenbeschränkung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist eine maximale Traufhöhe (TH) von ~~7,00 m~~ **6,50 m** und die maximale Firsthöhe (FH) von ~~11,50 m~~ **11,00 m** einzuhalten. Der für die Ermittlung der Traufhöhe notwendige Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante-Dachhaut definiert. Unter Firsthöhe ist die oberste Begrenzung bei einer einzelnen Dachseite oder bei zwei oben zusammen stoßenden Dachseiten zu verstehen.

Als Ausgangshöhe für Trauf- und Firsthöhe sowie 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.

Für die Fläche für Gemeinbedarf „Kindergarten“ wird aufgrund der im Verhältnis zur Erschließung höher liegenden Grundstücksfläche eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Es wird festgesetzt, dass die optisch wirksame Gebäudehöhe maximal 6,50 m betragen darf. Die Bemessung der Abstandsfläche von Gebäuden oder von Bauteilen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist in der Fläche für Gemeinbedarf von der neuen, projektbezogenen Geländehöhe auszugehen.

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 zwischen der vorderen Baugrenze (bzw. deren Fortsetzung) und dem Diebsweg bzw. zu den zwei festgesetzten Wirtschaftswegen, sind mit Ausnahme von Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen und Müllbehälter-schränken Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig.

In diesen Flächen werden nur transparente Einfriedigungen (z.B. Stahlgitterzäune, Maschendrahtzäune), die nicht höher als 1,00 m sind und gemauerte Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,50 m zugelassen, die wiederum durch transparente Einfriedigungselemente (Gitterstäbe, Maschendraht) bis auf 1,00 m aufgestockt werden können. Die Errichtung von Mauerpfeilern aus gestalterischen oder konstruktiven Gründen darf nur in einer schlanken Form, also nicht als Mauerscheibe, erfolgen.

In den 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. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Fläche zum Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 25 a BauGB)

In der Fläche K zum Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zur Verbesserung der Struktur- und Artenvielfalt ein Gehölzstreifen mit standorttypischen Gehölzen der Artenliste 1 in einem Pflanzraster von 1,50 x 1,50 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Gehölzstreifen bekommt einen stufigen Aufbau. Das heißt, Gehölze mit niedriger Wuchshöhe werden außen und höher werdende Gehölze werden innen gepflanzt. Dabei sind die Grenzabstände entsprechend dem Nachbarschaftsgesetz zu beachten. Entlang der Außengrenzen der Gehölzstreifen wird durch Einsaat einer standortgerechten, artenreichen Extensivgrünlandmischung ein Wiesensaum geschaffen. Der Gehölzstreifen ist spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Wohnhäuser anzulegen.

4.2 Private Grünfläche

Zur Verbesserung der Struktur- und Artenvielfalt ist auf der privaten Grünfläche auf einer Fläche von insgesamt 2.070 qm eine Baumwiese mit 17 standorttypischen Ein-

**Der Bebauungsplan 6-162-0, Ratheim, Diebsweg / Im Weidengrund
ist mit Bekanntmachung vom 02.11.2018 rechtsverbindlich geworden.**

**Bebauungsplan 6-162-0, Ratheim,
Diebsweg / Im Weidengrund**



-Textliche Festsetzungen-

zelbäumen der Artenliste 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Einzelbäume werden mit einem Pfahldreibock gesichert. Die Grenzabstände entsprechend dem Nachbarschaftsgesetz sind zu beachten.

Die übrige Fläche wird mit einer Spielrasenmischung eingesät. Die Baumwiese ist spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des Kindergartens anzulegen.

Artenliste 1:

Feldahorn	Acer campestre
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Korbweide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzqualität:

Strauch/Heister 2x verpfl., ohne Ballen, Höhe: mind. 100-150 cm / alternativ 60-100 cm. Die Pflanzung ist vor Verbiss zu schützen. Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten drei Jahren 3-4 x pro Jahr zu mähen.

Artenliste 2:

Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Esskastanie	Castanea sativa
Esche	Fraxinus excelsior

**Der Bebauungsplan 6-162-0, Ratheim, Diebsweg / Im Weidengrund
ist mit Bekanntmachung vom 02.11.2018 rechtsverbindlich geworden.**

Bebauungsplan 6-162-0, Ratheim, Diebsweg / Im Weidengrund



-Textliche Festsetzungen-

Rotbuche	Fagus sylvatica
Walnuss	Juglans regia
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Pflanzqualität:

Hochstamm 3x verpfl., m.Db., Stammumfang 16-18 cm

Alternativ können auch regionaltypische Obstbäume als Hochstamm (3xv., m.Db., Stammumfang 12-14 cm) verwendet werden.

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 Grubenwassers 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 Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Der Planbereich liegt teilweise im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sumpfungmaßnahmen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Vorhabengebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist

**Der Bebauungsplan 6-162-0, Ratheim, Diebsweg / Im Weidengrund
ist mit Bekanntmachung vom 02.11.2018 rechtsverbindlich geworden.**

Bebauungsplan 6-162-0, Ratheim, Diebsweg / Im Weidengrund



-Textliche Festsetzungen-

nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten.

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 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 18195 „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 nächstge-

**Der Bebauungsplan 6-162-0, Ratheim, Diebsweg / Im Weidengrund
ist mit Bekanntmachung vom 02.11.2018 rechtsverbindlich geworden.**

**Bebauungsplan 6-162-0, Ratheim,
Diebsweg / Im Weidengrund**



-Textliche Festsetzungen-

legene 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.

- 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.

**Der Bebauungsplan 6-162-0, Ratheim, Diebsweg / Im Weidengrund
ist mit Bekanntmachung vom 02.11.2018 rechtsverbindlich geworden.**