

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 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 zugelassen**:

- 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

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für das Mischgebiet 0,6.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2.

2.2 Vollgeschosse

Innerhalb des Mischgebietes sind drei Vollgeschosse zulässig. Darüber hinaus ist eine weitere vierte Geschossebene zulässig, welche durch eine separate Baugrenze festgesetzt ist.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (maximale Gebäudehöhe) darf einen Wert von 14,00 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt wird eine Höhe von 43,10 m ü. NHN angenommen. Dies ist die mittlere Höhe der Grundstücksbreite.

Von der maximalen Gebäudehöhenfestsetzung ausgenommen sind untergeordnete objektbezogene Gebäudeteile wie bspw. Maschinenhaus des Aufzugs, Schornsteine, Antennen, Lüftungsgeräte etc. sowie Sonnenkollektoren auf der gesamten Dachfläche.

2.4 Höhenbeschränkung

Als Ausgangshöhe für die Bemessung aller anderen Höhen (außer max. Gebäudehöhe) ist die natürliche Geländeoberfläche anzunehmen.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

3.1 Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO

Garagen sowie Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind zudem in den zeichnerisch festgesetzten Flächen (ST) zulässig.

3.2 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Im Bereich der nicht gesondert gekennzeichneten Bereiche sind mit Ausnahme von Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Feuerwehraufstellflächen, Hauszuwegungen und Müllbehälterschränken Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig.

4. Gestalterische Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

4.1 Einfriedigungen

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Einfriedigungen bis 1,00 m Höhe zulässig. Maßgeblich für die Bemessung der Höhen ist die natürliche Geländeoberfläche anzunehmen.

**Der Bebauungsplan 6-211-0, Ratheim, Burgstraße / Kirchenbruch
ist mit Bekanntmachung vom 16.04.2021 rechtsverbindlich geworden.**

5. Entwässerung

Das Schmutz- und Regenwasser ist in die öffentliche Kanalisation der Burgstraße einzuleiten. Sofern der Nachweis der Versickerungsfähigkeit erbracht wird, kann das anfallende Regenwasser versickert werden.

6. Kampfmittel

Vor baulicher Inanspruchnahme der Flächen ist der Nachweis zu erbringen, dass auf der jeweiligen Grundstücksfläche Bedenken hinsichtlich der Existenz von Kampfmitteln im Plangebiet nicht bestehen. Erdarbeiten sind 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.

Hinweise

Zur Vorabinformation von Architekten, Bauherren und Fachingenieuren, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Vorhaben verwirklichen möchten, wurden aufgrund vorhandener Kenntnisse folgende Hinweise aufgenommen:

- 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), Karte zur DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.
- 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

**Der Bebauungsplan 6-211-0, Ratheim, Burgstraße / Kirchenbruch
ist mit Bekanntmachung vom 16.04.2021 rechtsverbindlich geworden.**

Bebauungsplan 6-211-0, Ratheim, Burgstraße / Kirchenbruch



-Textliche Festsetzungen-

Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweis im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen“, und 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.

- 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 nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkungen 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.

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 „Abdichtung von Bauwerken“, der DIN 18533 „Abdichtung von erberührten Bauteilen“ und gegebenenfalls der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnissen kann der Erftverband in Bergheim geben.

Der Grundwasserhöchststand kann im Planbereich bis ca. 2 m unter Flur ansteigen. Bei der Planung und Errichtung von tiefgründenden Bauwerken wie Kellern o.ä. sind entsprechend bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor drückendem Wasser (DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“) zu berücksichtigen. Es ist weiterhin zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung – auch kein zeitweiliges Abpumpen – ohne Zustimmung der Unteren Wasserschutzbehörde erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

**Der Bebauungsplan 6-211-0, Ratheim, Burgstraße / Kirchenbruch
ist mit Bekanntmachung vom 16.04.2021 rechtsverbindlich geworden.**

**Bebauungsplan 6-211-0, Ratheim,
Burgstraße / Kirchenbruch**



-Textliche Festsetzungen-

- Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwenden werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat des Kreises Heinsberg – Unter Wasserbehörde – eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

- Sofern ein Eigentümer Geothermie nutzen möchte, ist für die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden beim Landrat des Kreises Heinsberg – Untere Wasserbehörde – eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

- 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 6-211-0, Ratheim, Burgstraße / Kirchenbruch
ist mit Bekanntmachung vom 16.04.2021 rechtsverbindlich geworden.**