

1. Art der baulichen Nutzung

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

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

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 werden folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **nicht zugelassen**:

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

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8.

2.2 Vollgeschosse

Innerhalb des WA1 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, darüber hinaus ist eine weitere dritte Geschossebene zulässig.

Innerhalb des WA2 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, eine darüberhinausgehende dritte Geschossebene ist nicht zulässig.

2.3 Dachform

Innerhalb des WA2 wird ein Satteldach festgesetzt (siehe zeichnerische Darstellung).

2.4 Gebäudehöhenbeschränkung

Innerhalb des WA1 wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m festgesetzt.

Innerhalb des WA2 wird - auf Grund der festgesetzten Dachform – eine maximale Trauf- und eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Die maximale Traufhöhe wird mit 6,30 m und die maximale Firsthöhe mit maximal 10,50 m festgesetzt.

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 zusammenstoßenden Dachseiten zu verstehen.

Als Bezugshöhe für die Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) wird eine Geländehöhe von 50,75 m über NHN festgesetzt.

2.5 Höhenbemessung

Als Ausgangshöhe für die Bemessung aller anderen Höhen (außer TH und FH – siehe 2.4) ist die natürliche Geländeoberfläche festgesetzt.

3. Bauweise

(gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO NRW)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist eine offene Bauweise zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

4.1 Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO

Garagen, Carports und sonstige überdachte oder offene Stellplätze sind 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. 4,50 m einzuhalten (Stauraum).

4.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme von Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen und Müllbehälterschranken Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig.

In den rückwertigen Grundstücksbereichen sind außerhalb der überbaubaren Flächen Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern, Gewächshäusern o.ä. bis zu einer Gesamtgrundfläche von 5 m²/100 m² Grundstücksfläche zulässig (maximale Gesamtgröße von 10 m²).

5. Gestalterische Festsetzungen

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

5.1 Einfriedigungen

Entlang der privaten Straßenverkehrsfläche sind nicht transparente Einfriedigungen (z.B. Mauern, Betonfertigteile etc.) bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m Höhe und transparente Einfriedigungen (z.B. Maschendraht-, Stabgitterzäune etc.) bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Ausnahmsweise können nicht transparente Einfriedigungen bis 2,00 m Höhe entlang der privaten Straßenverkehrsfläche sowie den öffentlichen Flächen zugelassen werden, wenn mit der Einfriedigung ein Abstand von mind. 0,50 m zur Grundstücksgrenze eingehalten wird. Die der Straße bzw. öffentlichen Fläche zugewandten Seite der Einfriedigung ist mit Rank-, Schling- oder Heckengewächsen dauerhaft vollflächig einzugrünen. Entlang der privaten Grundstücksgrenzen können bis zu 2,00 m hohe Einfriedigungen entstehen.

6. Entwässerung

Das Schmutzwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Das Regenwasser kann ebenfalls in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Sofern der Nachweis auf eine Versickerungsfähigkeit besteht, kann das Regenwasser auch versickert werden. Ausgehend von der Bestandssituation wird der Anschluss an den Kanal von Entwässerungsflächen für das Niederschlagswasser auf 2.570 m² begrenzt und festgesetzt.

7. Kampfmittel

Von Seiten der Grundstückseigentümer ist der Nachweis zu erbringen, dass auf der jeweiligen Grundstücksfläche eine Absuchung nach Kampfmitteln stattgefunden hat, da die Existenz von Kampfmitteln im Bereich dieses Plangebietes nicht ausgeschlossen werden kann. 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 nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich einzuschalten. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion gemäß dem „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ der Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Rheinland empfohlen.

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:

Auf Grund unterschiedlicher Bodenaufschüttungen auf den Flächen ist für die Standsicherheit der jeweiligen zu errichtenden Gebäude, zur Festlegung von gründungstechnischen Maßnahmen, eine auf die Planung abzustimmende Baugrundbeurteilung erforderlich.

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 Bodenbewegun-

**Bebauungsplan 6-209-0, Ratheim,
Millicher Straße / ehemaliges THW-Gelände**

-Textliche Festsetzungen-



gen 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.

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, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen“ und der DIN 18196 „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 „Abdichtung von Bauwerken“, der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen“ und gegebenenfalls der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben (www.erftverband.de).

Der Bebauungsplan 6-209-0, Ratheim, Millicher Straße / ehemaliges THW-Gelände ist mit Bekanntmachung vom 03.06.2022 rechtsverbindlich geworden.

**Bebauungsplan 6-209-0, Ratheim,
Millicher Straße / ehemaliges THW-Gelände**

-Textliche Festsetzungen-



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.

Geräuschimmissionen:

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.

Einbau von Recyclingmaterial:

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

Geothermie:

Für die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden ist beim Landrat des Kreises Heinsberg – untere Wasserbehörde – eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Boden:

Die Bodenarbeiten im Rahmen des Neubaus sind gutachterlich zu überwachen, insbesondere der vom Gutachter in die Zuordnungsklasse Z 2 eingestufte Bereich der Mischprobe MP 1 (siehe untere Darstellung „Untersuchungsgebiet für die Mischprobe 1), welcher sich im Bereich von ehemaligen Fahrzeugstellflächen befindet. In diesem Untersuchungsgebiet wurden Rammsondierungen durchgeführt, aus dem sich die Mischprobe 1 ergibt.

Der Bebauungsplan 6-209-0, Ratheim, Millicher Straße / ehemaliges THW-Gelände ist mit Bekanntmachung vom 03.06.2022 rechtsverbindlich geworden.

**Bebauungsplan 6-209-0, Ratheim,
Millicher Straße / ehemaliges THW-Gelände**

-Textliche Festsetzungen-



- Im Bereich des Gebietes, welches durch die MP1 repräsentiert wird, sind die Bereiche, welche nicht durch Gebäude, Pflaster, Straßen oder Wege überplant werden, mit einer mindestens 0,35 cm starken Oberbodenschicht abzudecken, da der Benzo(a)pyrengelhalt 2,5 mg/kg beträgt. Durch die Änderung der Bundesbodenschutzverordnung, welche am 1.08.2023 in Kraft tritt, wird der Prüfwert für Wohngebiete auf 1 mg/kg herabgesetzt. Die Überdeckung ist daher notwendig.
- In Bezug auf eine gärtnerische Nutzung sind keine Untersuchungen (Untersuchung auf den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze auf Ackerflächen und in Nutzgärten im Hinblick auf die Pflanzenqualität) durchgeführt worden. Aufgrund der erhöhten PAK Gehalte im Bereich der MP1 ist daher die Errichtung eines Nutzgartens ohne weitere Untersuchungen auszuschließen.
- Sollten wider Erwarten Auffüllboden angetroffen werden, ist unverzüglich der Bodengutachter zur Festlegung ggf. erforderliche Sofortmaßnahmen hinzuziehen.
- Sollten bei Aushubarbeiten visuell auffälliger oder verdächtig riechender Boden vorgefunden werden, sind diese von anderen Boden/Bauschutt zu trennen und einer ordnungsgemäßen Verwertung/Beseitigung zuzuführen. Werden derartige Materialien vorgefunden, so ist der Landrat des Kreises Heinsberg - untere Bodenschutzbehörde - darüber zu informieren und der Untersuchungsumfang sowie der Beseitigungs-/Verwertungsweg abzustimmen. Die Aushubmengen sind dabei zu dokumentieren.
Auf die Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen (Nachweis-VO) vom 20. Oktober 2006 (BGBl. I: S. 2298) in der jeweils aktuellen Fassung wird hingewiesen.
- Für eine ordnungsgemäße Verwertung/Beseitigung von Abfällen sind die Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftungen von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG – vom 24. Februar 2012, BGBl. I S. 212) und die jeweiligen, hierzu erlassenen Rechtsvorschriften zu beachten.

Der Bebauungsplan 6-209-0, Ratheim, Millicher Straße / ehemaliges THW-Gelände ist mit Bekanntmachung vom 03.06.2022 rechtsverbindlich geworden.