

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Anlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig sind.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass pro Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig ist.

#### 1.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12, 14 BauNVO)

Gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der "Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen" zulässig sind.

Bauliche Anlagen für Müllbehälter sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen. Zwischen Garagentor / -zufahrt und Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 5,0 m einzuhalten.

Nebenanlagen in Form von Gartengerätehäusern, Gewächshäusern o. ä. sind grundsätzlich nur bis zu einer Grundfläche von 6,0 qm zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für das Allgemeine Wohngebiet WA<sub>1</sub>; hier sind ausnahmsweise größere Nebenanlagen zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Für die allgemeinen Wohngebiete WA<sub>2</sub> und WA<sub>3</sub> gilt:

#### 2.1 Oberkante Erdgeschossfußboden:

Die Oberkante Erdgeschossfußbodens der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO an keiner Stelle folgende maximale Höhe der an das Baugrundstück grenzenden öffentlichen Verkehrsfläche überschreiten:

- Oberkante Erdgeschossfußboden: max. 0,5 m über öffentlicher Verkehrsfläche

Für die jeweilige Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ist die mittlere Höhenlage auf der Grenze zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche maßgeblich.

#### 2.2 Traufhöhe / Gesamthöhe

Die Oberkante der Traufe bzw. der Gesamthöhe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO an keiner Stelle folgende Höhen überschreiten:

- Traufhöhe: max. 7,0 m über Straßenniveau  
- Gesamthöhe: max. 11,0 m über Straßenniveau

Der Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut definiert.

Die Gesamthöhe wird als maximale Höhe einer baulichen Anlage definiert.

# Bebauungsplan

## 1.1-105-0, Millich, Schaufenberger Straße

- Textliche Festsetzungen -

### 3. Grünordnerischen Festsetzungen

#### 3.1 Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 25 b BauGB

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz bestehender Bäume und Sträucher sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigung zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Während der Baumaßnahme sind sie durch einen Bauzaun zu schützen. Für jeden gemäß Festsetzung zu erhaltenden Baum sind Baumscheiben von mind. 4 m Durchmesser in wasserdurchlässigem Material auszuführen.

#### 3.2 Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

##### Waldsaum:

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB im südöstlichen Teil des Plangebietes am Haldenfuß ist als freiwachsende Hecke / Waldsaum (Pflanzabstand max 1,5 m) mit Laubgehölzen der Artenliste 1 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

##### Freiwachsende Hecke:

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze vom Millicher Bach in Richtung Halde ist auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB eine dreireihige freiwachsende Hecke (Pflanzabstand max. 1,5 m) mit Laubgehölzen der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

##### Ausführungszeitraum der Pflanzungen:

Die Pflanzungen sind spätestens in der 1. Pflanzperiode (Herbst / Frühjahr) nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme durchzuführen.

##### Artenliste 1:

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Cornus sanguinea    | Hartriegel               |
| Cornus mas          | Kornelkirsche            |
| Corylus avellana    | Hasel                    |
| Crataegus laevigata | Zweigriffeliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna  | Eingriffeliger Weißdorn  |
| Euonymus europaeus  | Pfaffenhütchen           |
| Frangula alnus      | Faulbaum                 |
| Ligustrum vulgare   | Liguster                 |
| Lonicera xylosteum  | Rote Heckenkirsche       |
| Prunus spinosa      | Schlehe                  |
| Rosa arvensis       | Feldrose                 |
| Rosa canina         | Hundsrose                |
| Rhamnus catharica   | Kreuzdorn                |
| Salix spec.         | div. Weiden              |
| Sambucus nigra      | Schwarzer Holunder       |
| Sambucus racemosa   | Traubenholunder          |
| Viburnum lantana    | Wolliger Schneeball      |
| Viburnum opulus     | Gem. Schneeball          |

Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 2x v., o. B., Höhe mind. 100 – 150 cm

# Bebauungsplan

## 1.1-105-0, Millich, Schaufenberger Straße

- Textliche Festsetzungen -

#### 4. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Zum Zwecke des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs gemäß § 8 a BNatSchG und § 1 a BauGB werden dem Bebauungsplan Nr. 1.1-105-0 - Schaufenberger Straße - folgende externe Ausgleichsflächen zugeordnet:

Stadt Wassenberg, Gemarkung Myhl, Flur 7, Teilstück aus Flurstück 226 (2.700 qm)  
Stadt Hückelhoven, Gemarkung Brachelen, Flur 22, Teilstück aus Flurstück 101 (1.223 qm)

Die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen werden im Landschaftspflegerischen Begleitplan des Landschaftsplanungsbüros Inge Schulz, Würselen, konkretisiert.

#### 5. Bergbauliche Einwirkungen

Verwerfungszone

Das Plangebiet liegt im Bereich einer geologischen Verwerfungszone (Rurand-Sprung). Aufgrund dessen sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen. Der gesamte zeichnerisch dargestellte Bereich ist von Bebauung freizuhalten.

#### Hinweise:

1. Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt bei ca. 0 -3 m unter Flur. Bei der Planung und Errichtung von tiefgründenden Bauwerken oder anderen baulichen Anlagen, die diese Tiefe erreichen, sollten entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohem Grundwasser vorgesehen werden. Es ist weiterhin zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.
2. Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen Blatt L4902 weist im gesamten Plangebiet Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindliche gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.
3. Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichneten Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind, sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der BauO NW zu berücksichtigen.