

# Bebauungsplan 4-115-0, Doveren, Doverheide

- Textliche Festsetzungen -



## 1 Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

### 1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### 1.2 Beschränkung der Wohneinheiten

Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

### 1.3 Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO

- 1.3.1 Im Baugebiet sind Garagen, Carports und sonstige überdachte oder offene Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür zeichnerisch ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig.  
Zwischen Garage und der Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 5,0 m einzuhalten.

1.3.2 Ausnahmeregelungen für Stellplätze und Carports

Bei Eckgrundstücken, die mit einer Doppelhaushälfte oder mit einem Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten bebaut werden, dürfen Carports und Stellplätze ausnahmsweise im Bereich zwischen der seitlichen Baugrenze und der Strassenverkehrsfläche errichtet werden. Die Carports und Stellplätze müssen zur Strassenverkehrsfläche mindestens einen Abstand von 1,00 m einhalten.  
Ausnahmsweise darf im Bereich zwischen der Straßenverkehrsfläche und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) noch ein zusätzlicher Stellplatz errichtet werden.

### 1.4 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Mit Ausnahme von Einfriedungen bis zu 1,0 m Höhe, Garagen-, Carports- und Stellplatzzufahrten, Hauszuegungen und Müllbehälterschranke sind Nebenanlagen in den Vorgärten nicht zulässig.

Als Vorgarten gilt der Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze bzw. deren Flucht bis zur Nachbarsgrenze oder Straßenverkehrsfläche.

Im Bereich hinter der hinteren Baugrenze bzw. deren Flucht bis zur Nachbargrenze bzw. Straßenverkehrsfläche sind Nebenanlagen in Form von Gartengerätehäusern, Gewächshäusern o.ä. nur bis zu einer Grundfläche von 10,0 m<sup>2</sup> zulässig.

# Bebauungsplan 4-115-0, Doveren, Doverheide

- Textliche Festsetzungen -



In dem mit WA<sub>1</sub> gekennzeichneten Bereich sind Nebenanlagen in Form von Gartengerätehäusern, Gewächshäusern o.ä. hinter der hinteren Baugrenze bzw. deren Flucht bis zur Nachbargrenze bzw. Straßenverkehrsfläche nur bis zu einer Gesamtgrundfläche von 30,0 m<sup>2</sup> zulässig.

## 2 Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

### 2.1 Oberkante Erdgeschoßfußboden

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf an keiner Stelle mehr als 1,0 m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Maßgeblich ist die fertige Bürgersteighöhe in der Mitte der Grundstücksbreite.

### 2.2 Traufhöhe / Firsthöhe

Die Oberkante der Traufe bzw. des Firstes der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf an keiner Stelle folgende Höhen überschreiten:

In Bereichen, in denen maximale I - Geschossigkeit festgesetzt ist:

- ~~Traufhöhe: max. 3,5 m über Bürgersteigniveau~~
- Firsthöhe: max. 8,0 m über Bürgersteigniveau

Änderung siehe  
Textbebauungsplan  
4-115-1

In Bereichen, in denen maximale II - Geschossigkeit festgesetzt ist:

- Traufhöhe: max. 6,5 m über Bürgersteigniveau
- Firsthöhe: max. 11,0 m über Bürgersteigniveau

In dem mit WA<sub>2</sub> gekennzeichneten Bereich (Mollenmühle 10), in dem maximale II - Geschossigkeit festgesetzt ist:

- Traufhöhe: max. 5,5 m über Bürgersteigniveau
- Firsthöhe: max. 9,0 m über Bürgersteigniveau

Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt der OK-Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen.

Bei der Bemessung der Abstandsflächen von Gebäuden oder von Bauteilen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist die Oberkante des fertigen Bürgersteiges als Bezugshöhe anzunehmen.

Maßgeblich ist für alle Höhen die fertige Bürgersteighöhe in der Mitte der Grundstücksbreite.

### 2.3 Geschossigkeit

Bei der Ermittlung der Geschossigkeit ist als Bezugsebene die Bürgersteighöhe in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen.

# Bebauungsplan 4-115-0, Doveren, Doverheide

- Textliche Festsetzungen -



## 3 Fläche für Versorgungsanlagen

Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen sind bauliche Anlagen mit standortgerechten, heimischen Pflanzen einzugrünen (s. Pflanzenliste).

## 4 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### 4.1 Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Gehölze dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Abganges in gleicher Form und Art wieder nachzupflanzen.

### 4.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation (siehe Pkt. 6 - Pflanzliste) anzupflanzen.

## 5 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (hier: Teilfläche des Flurstückes 372 innerhalb des Plangebietes) mit einer Größe von 1.945 m<sup>2</sup> soll eine Gebüschflur mit einzelnen Hochstämmen entwickelt werden. Das Verhältnis der Gehölze soll untereinander in etwa 25 % Forstware und 75 % Sträucher betragen.

Es ist eine durchgehende Bepflanzung mit Abstand von jeweils 2 m zu den Grenzen anzulegen. Auf der o.g. Fläche sind nur Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation (Traubenkirsche - Erlen - Eschenwald) anzupflanzen (siehe Pkt. 6 - Pflanzliste).

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (hier: Teilfläche des Flurstückes 101, Flur 22, Gemarkung Brachelen außerhalb des Plangebietes) mit einer Größe von 4,6 ha soll eine offene Flur mit mehreren Gehölzgruppen entwickelt werden.

Das Verhältnis der Gehölze soll untereinander in etwa 50% Forstware und 50 % Sträucher betragen.

Es sind mehrere Gruppen unterschiedlicher Größenordnungen (z.B. 10 Gruppen zu 10 m x 20 m und 8 Gruppen zu 20 m x 30 m sowie 4 Gruppen zu 40 m x 50 m) mit dazwischen gelegenen größeren Freiflächen anzulegen. Auf der o.g. Fläche sind nur Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation (Traubenkirsche - Erlen - Eschenwald) anzupflanzen (siehe Pkt. 6 - Pflanzliste).

Die Pflanzen sollen durch das Forstamt Eschweiler eingebracht werden und sich im Laufe der Jahre als "Wald" im Sinne des Gesetzes entwickeln.

**Der Bebauungsplan 4-115-0, Doveren, Doverheide  
ist mit Bekanntmachung vom 20.12.2002 rechtsverbindlich geworden.**

# Bebauungsplan 4-115-0, Doveren, Doverheide

- Textliche Festsetzungen -



## 6 Pflanzliste

### Bäume:

Traubenkirsche (*prunus padus*)  
Schwarzerle (*alnus glutinosa*)  
Traubeneiche (*quercus petraea*)  
Esche (*fraxinus excelsior*)  
Stieleiche (*quercus robur*)  
Flatterulme (*ulmus laevis*)

### Sträucher:

Wasserschneeball (*viburnum opulus*)  
Hartriegel (*cornus sanguinea*)  
Pfaffenhütchen (*euonymus europaeus*)  
Rote Johannisbeere (*ribes rubrum*)  
Weißdorn (*crataegus monogyna*)  
Haselnuß (*corylus avellana*)

## 7 Sonstige Festsetzungen

### 7.1 Bebauungsvorgaben für den Bereich der Parzellen 443 / 281 (Teilbereich)

Für die überbaubare Grundstücksfläche, die parallel zur Straße "Mollenmühle" liegt und in der sich das Wohnhaus "Mollenmühle Hausnummer 1" befindet, wird geregelt, daß eine Bebauung im Bereich der Parzellen 443 und 281 (Teilfläche) entweder als Grenzbebauung oder mit einem Abstand von mindestens 6 m zur gemeinsamen Grenze der Parzellen 443 / 379 ausgeführt werden muß.

### 7.2 Erschließung

Die Erschließung der rückwärtigen Baufläche auf dem Flurstück 442 muß entlang der dem Wohnhaus "Mollenmühle Nr. 6" zugewandten Grundstücksgrenze verlaufen

### 7.3 Geländehöhen

Mit Ausnahme des mit WA<sub>1</sub> gekennzeichneten Bereiches wird für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt, daß die Geländehöhen der neuen Baugrundstücke bis auf das Straßenniveau angehoben werden können.

Die fertige Straßenhöhe kann grundstücksbezogen beim Tiefbauamt der Stadt Hückelhoven abgefragt werden

# Bebauungsplan 4-115-0, Doveren, Doverheide

- Textliche Festsetzungen -



## 8 Hinweise

- 8.1 Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet und der Boden kann humoses Bodenmaterial enthalten.
- 8.2 Aufgrund der bergbaubedingten Absenkung des Grundwasserspiegel 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, zu treffen sind. Derzeit liegt das Grund- und Schichtenwasser in einer absoluten Tiefe zwischen 1,50 m und 4,20 m.
- 8.3 Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen und auch zeitweiliges Abpumpen dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen. Eine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit darf nicht eintreten.
- 8.4 Der anstehende Boden ist wegen der Mächtigkeit der obersten Lehmschicht größtenteils für eine zuverlässig funktionierende Versickerungsanlage nicht geeignet. Stellenweise ist eine Versickerung des Regenwassers überhaupt nicht möglich.
- 8.5 Auf den bisher dem Außenbereich zugeordneten Grundstücken gilt der erstmalige Eingriff in Natur und Landschaft als kompensiert.  
Bei den nachfolgenden Grundstücken ist die Baumschutzsatzung der Stadt Hückelhoven zu beachten: Künkeler Straße 1 - 33 in einer Tiefe von 30 m, Doverheide 38 bis 62 und Mollenmühle 1 in einer Tiefe von 25 m, Mollenmühle 8 und 10 und Doverheide 26 bis 36 komplett (siehe Abrundungssatzung Nr. 4.3)