

**Bebauungsplan
4-115-3, Doveren, Doverheide**

-Textliche Festsetzungen-



Übernommen aus den Bebauungsplänen 4-115-0 und 4-115-1, soweit für diesen Geltungsbereich zutreffend.

1. Art der baulichen Nutzung

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

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

**Der Bebauungsplan 4-115-3, Doveren, Doverheide
ist mit Bekanntmachung vom 08.03.2013 rechtsverbindlich geworden.**

**Bebauungsplan
4-115-3, Doveren, Doverheide**



-Textliche Festsetzungen-

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, Hauszuwegungen und Müllbehälterschränke 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 Nachbarsgrenze bzw. Straßenverkehrsfläche sind Nebenanlagen in Form von Gartengerätehäusern, Gewächshäusern o.ä. nur bis zu einer Grundfläche von 10,0 m² zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

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.

**Der Bebauungsplan 4-115-3, Doveren, Doverheide
ist mit Bekanntmachung vom 08.03.2013 rechtsverbindlich geworden.**

**Bebauungsplan
4-115-3, Doveren, Doverheide**



-Textliche Festsetzungen-

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. 4,5 m über Bürgersteigniveau
- Firsthöhe: max. 8,0 m über Bürgersteigniveau

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

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

3. Sonstige Festsetzungen

3.1 Geländehöhen

In den Teilbereichen A und B wird 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.

**Der Bebauungsplan 4-115-3, Doveren, Doverheide
ist mit Bekanntmachung vom 08.03.2013 rechtsverbindlich geworden.**

**Bebauungsplan
4-115-3, Doveren, Doverheide**



-Textliche Festsetzungen-

4. Hinweise

- 4.1 Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet und der Boden kann humoses Bodenmaterial enthalten.
- 4.2 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.
- 4.3 Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen und auch zeitweiliges Abpumpen dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen. Eine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit darf nicht eintreten.
- 4.4 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.

**Der Bebauungsplan 4-115-3, Doveren, Doverheide
ist mit Bekanntmachung vom 08.03.2013 rechtsverbindlich geworden.**