

## **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 des Allgemeinen Wohngebietes werden folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **nicht zugelassen**:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 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 des Allgemeinen Wohngebietes (WA) beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8.

### **2.2 Vollgeschosse**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.

### **2.3 Gebäudehöhenbeschränkung**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist eine maximale Traufhöhe (TH) von 6,50 m und die maximale Firsthöhe (FH) von 13,00 m einzuhalten.

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.

**Der Bebauungsplan 3-202-0, Brachelen, Schwarzer Weg / Fliederstraße  
ist mit Bekanntmachung vom 19.06.2020 rechtsverbindlich geworden.**

# Bebauungsplan 3-202-0, Brachelen, Schwarzer Weg / Fliederstraße

-Textliche Festsetzungen-



Maßgeblich für alle Höhen sind folgende OKFF EG - Höhen:

Im WA1:	63,95 m ü. NHN
Im WA2:	65,25 m ü. NHN
Im WA3:	65,25 m ü. NHN
Im WA4:	65,75 m ü. NHN

## 3. Bauweise

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Ausnahmsweise sind im Allgemeinen Wohngebiet WA3 und WA4 auch Doppelhäuser zulässig.

## 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

### 4.1 Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO

Garagen, Carports und sonstige überdachte oder offene Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken 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. 5,00 m einzuhalten (Stauraum).

Im Bereich des Vorgartens ist pro Grundstück noch ein zusätzlicher Stellplatz von maximal 3,00 m x 5,00 m zulässig.

### 4.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Im Bereich der gekennzeichneten Vorgartenbereiche (s. Pkt. 4.3) sind mit Ausnahme von Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen und Müllbehälter-schränken Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig.

In den gekennzeichneten seitlichen Grundstücksbereichen (s. Pkt. 4.3) sind neben den zeichnerischen festgesetzten Nebenanlagen (Garagen, Carports und Stellplätze) nur

**Der Bebauungsplan 3-202-0, Brachelen, Schwarzer Weg / Fliederstraße  
ist mit Bekanntmachung vom 19.06.2020 rechtsverbindlich geworden.**

**Bebauungsplan 3-202-0, Brachelen,  
Schwarzer Weg / Fliederstraße**

-Textliche Festsetzungen-



Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten sowie Hauszuwegungen zulässig. Weitere Nebenanlagen sind ausgeschlossen.

In den nicht gesondert gekennzeichneten Bereichen der Wohnbaugrundstücke sind Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern, Gewächshäusern o.ä. bis zu einer Gesamtgrundfläche von 5 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> (maximale Gesamtgröße von 25 m<sup>2</sup>) Grundstücksfläche zulässig.

#### **4.3 Definition des Vorgartens / seitlicher Grundstücksbereich**

Als Vorgarten gilt der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Bereich der Baugrundstücke.

Als seitlicher Grundstücksbereich gilt der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Bereich der Baugrundstücke.

### **5. Festsetzung von Höhenlagen**

(gem. § 9 BauGB i. V. m. § 66 BauO NRW)

#### **Geländeabtrag und Geländeauffüllung**

Innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist ein Anheben / Abtragen des Geländes der Baugrundstücke bis auf das Straßenniveau zulässig.

Bei der Bemessung von Bauteilen, von denen eine Wirkung wie von Gebäuden ausgeht, ist als Höhenbezugspunkt das Straßenniveau anzunehmen.

### **6. Gestalterische Festsetzungen**

(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

#### **6.1 Einfriedigungen**

In den Vorgärten (s. Pkt. 4.3) sind Einfriedigungen bis 1,00 m Höhe zulässig.

Außerhalb der Vorgartenbereiche werden für Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen folgende Regelungen getroffen:

Nicht transparente Einfriedigungen (z.B. Mauern, Betonfertigteile etc.) sind 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.

**Der Bebauungsplan 3-202-0, Brachelen, Schwarzer Weg / Fliederstraße  
ist mit Bekanntmachung vom 19.06.2020 rechtsverbindlich geworden.**

Ausnahmsweise können nicht transparente Einfriedigungen bis 2,00 m Höhe zugelassen werden, wenn mit der Einfriedigung ein Abstand von mind. 0,50 m zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird. Die der Straße zugewandte Seite der Einfriedigung ist in diesem Fall mit Rank-, Schling- oder Klettergewächsen dauerhaft vollflächig einzugrünen.

## **6.2 Dachform / Dachneigung**

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sind nur geneigte Dächer zulässig.

Ausnahmsweise sind Gebäude mit Flachdächern zulässig, sofern ihre maximale Höhe (Attika) die festgesetzte maximale Traufhöhe (s. Pkt. 2.3 Höhe baulicher Anlagen) nicht überschreitet. Bei der Errichtung von Gebäuden mit Pult- oder Tonnendächern sind ausschließlich gegenläufige Pult- oder Tonnendächer (zwei gegenüberliegende Traufseiten) zulässig. Die Differenz der Firstpunkte darf 1,50 m nicht überschreiten.

## **6.3 Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten und Dachgauben sind generell zulässig. Es ist ein Abstand zur Giebelwand von 1,50 m einzuhalten, gemessen von der Außenkante der Giebelwand. Ihre maximale Länge darf 50% der darunterliegenden Außenwandlänge nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind generell zulässig. Es ist ein Abstand zur Giebelwand von mindestens 1,50 m, gemessen von der Außenkante der Giebelwand, zum Traufpunkt von 0,75 m (Traufpunkt = Flucht der Außenkante Wand mit der Dachhaut) und zum First von 1,50 m einzuhalten. Die gesamte Länge aller Dacheinschnitte darf 50% der darunterliegenden Außenwandlänge nicht überschreiten.

## **6.4 Vorgarten**

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Vorgärten sind grundstücksbezogen zu einem Anteil von mindestens 15 % der Vorgartenfläche mit Anpflanzungen und Einsaaten zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser Grünflächen ist eine Versiegelung sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial unzulässig.

## **7. Beseitigung von Niederschlagswasser**

Das Oberflächenwasser vom WA2 bis WA4-Gebiet muss auf den eigenen Grundstücken versickern und in eine Rohr-Rigolen-Anlage auf dem eigenen Grundstück eingeleitet werden. Die Versickerungsanlagen sind gemäß den Nebenbestimmungen des wasserrechtlichen Erlaubnisbescheides für die Versickerung des gefassten Niederschlagswassers, in einem ordnungsgemäßen und betriebsfähigen Zustand zu erhalten.

Das Oberflächenwasser vom WA1-Gebiet ist den öffentlichen Entwässerungseinrichtungen zuzuleiten.

## **Hinweise**

### - Kampfmittel:

Auch viele Jahre nach Beendigung des 2. Weltkrieges werden immer noch Kampfmittel im Boden gefunden. Die Existenz von Kampfmitteln kann aus diesem Grund im Bereich des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Insofern sind Bauarbeiten, insbesondere Ausschachtungs- und sonstige Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Alle am Bau Beteiligten sind unbedingt darüber zu informieren.

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 unverzüglich einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. Die Baustelle ist zu räumen und die zuständige städtische Ordnungsbehörde sowie die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren.

Das städtische Ordnungsamt ist unter folgender Telefonnummer zu erreichen:

während der Dienstzeit: 02433 / 82 – 207

außerhalb der Dienstzeit 02433 / 44 – 011 (Feuerwache)

Die Polizeistation Hückelhoven erreichen Sie unter: 02433 / 9900.

### - Schichtenwasser:

Aufgrund der bergbaubedingten Absenkung des Grundwasserspiegels und dem Wiederanstieg des Wassers nach Ende der Tagebausümpfungen auf den ursprünglichen

**Der Bebauungsplan 3-202-0, Brachelen, Schwarzer Weg / Fliederstraße  
ist mit Bekanntmachung vom 19.06.2020 rechtsverbindlich geworden.**

## **Bebauungsplan 3-202-0, Brachelen, Schwarzer Weg / Fliederstraße**

-Textliche Festsetzungen-



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 Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen 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. Der Planbereich liegt teilweise im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sumpfungmaßnahmen.

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.

Die Böden im Plangebiet weisen humoses Bodenmaterial auf. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, sodass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren.

### - 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

**Der Bebauungsplan 3-202-0, Brachelen, Schwarzer Weg / Fliederstraße  
ist mit Bekanntmachung vom 19.06.2020 rechtsverbindlich geworden.**

**Bebauungsplan 3-202-0, Brachelen,  
Schwarzer Weg / Fliederstraße**

-Textliche Festsetzungen-



DIN 18-195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband ([www.erftverband.de](http://www.erftverband.de)) in Bergheim geben.

- 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.

- Geräuschemissionen:

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](http://www.lai-immissionsschutz.de)) zu erfolgen.

- Schutz des Oberbodens:

Vor Baubeginn muss der Oberboden abgeschoben, auf Mieten gelagert bzw. abgefahren werden.

- Denkmalpflege

Im Plangebiet ist das Vorhandensein von Bodendenkmälern nicht auszuschließen. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale oder archäologische Funde auftreten, ist dies unverzüglich der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Die Fundstelle muss mindestens 5 Werktage in unverändertem Zustand erhalten werden. Die §§ 15,16 DschG NRW sind zu beachten.

**Der Bebauungsplan 3-202-0, Brachelen, Schwarzer Weg / Fliederstraße  
ist mit Bekanntmachung vom 19.06.2020 rechtsverbindlich geworden.**