

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 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 WA1 beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA2 beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA3 beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4.

2.2 Vollgeschosse

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

2.3 Gebäudehöhenbeschränkung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 wird eine maximale Traufhöhe (TH) von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 11,00 m festgesetzt.

Innerhalb des WA2 wird eine maximale Gebäudehöhe von 4,50 m (Flachdach) festgesetzt. Innerhalb des WA3 wird eine maximale Gebäudehöhe von 5,50 m festgesetzt,

**Der Bebauungsplan 7-201-0, Kleingladbach, Stephanusstraße / Frankenweg
ist mit Bekanntmachung vom 18.02.2022 rechtsverbindlich geworden.**

**Bebauungsplan 7-201-0, Kleingladbach,
Stephanusstraße / Frankenweg**

-Textliche Festsetzungen-



dabei darf die Fläche **oberhalb der Erdgeschossdecke nicht als Wohn- und Aufenthaltsraum** genutzt werden.

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 aller Gebäudehöhen (Abstandsflächen, First- und Traufhöhen etc.) ist innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen die dem Baugrundstück vorgelagerte Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen.

2.4 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten im WA

Auf Grundstücken mit mehr als 500 qm Grundfläche sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Auf Grundstücken mit weniger als 500 qm Grundfläche ist pro Wohngebäude maximal 1 Wohneinheit zulässig.

3. Bauweise

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

In den WA-Gebieten sind gem. § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Hausgruppen sind ausgeschlossen.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(gem. § 9 (1) Ziffer 4 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 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). Dieser Stauraum kann als zusätzlicher Stellplatz angelegt

Der Bebauungsplan 7-201-0, Kleingladbach, Stephanusstraße / Frankenweg ist mit Bekanntmachung vom 18.02.2022 rechtsverbindlich geworden.

Bebauungsplan 7-201-0, Kleingladbach, Stephanusstraße / Frankenweg

-Textliche Festsetzungen-



werden, auch wenn sich diese Fläche innerhalb der festgesetzten Vorgärten oder seitlichen Grundstücksbereiche (s. Pkt. 4.3) befindet.

Entlang der Straßenverkehrsfläche sind in den festgesetzten Flächen Garagen bis zu einer maximalen Länge von 9 m zulässig. Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Außenwand der Garage ist ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Die der Straße zugewandte Seite der Garage ist mit Rank-, Schling-, Kletter- oder Heckengewächsen dauerhaft vollflächig einzugrünen.

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 Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen sowie Müllbehälter-schränken 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 m²/100 m² Grundstücksfläche zulässig (maximale Gesamtgröße von 25 m²).

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.

**Der Bebauungsplan 7-201-0, Kleingladbach, Stephanusstraße / Frankenweg
ist mit Bekanntmachung vom 18.02.2022 rechtsverbindlich geworden.**

5. Gestalterische Festsetzungen

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

5.1 Einfriedigungen

In den Vorgärten (s. Pkt. 4.3) sind nur Einfriedigungen bis max. 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. Maschendrahtzäune) bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

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 zugewandten Seite der Einfriedigung ist in diesem Fall mit Rank-, Schling-, Kletter- oder Heckengewächsen dauerhaft vollflächig einzugrünen.

5.2 Dachform / Dachneigung

Innerhalb der festgesetzten WA1 und WA3 Gebiete sind nur geneigte Dächer zulässig. Ausnahmsweise sind Gebäude mit Flachdächern zulässig, sofern ihre Höhe die festgesetzte maximale Traufhöhe im WA1 und die festgesetzte maximale Gebäudehöhe im WA3 (s. Pkt. 2.3) nicht überschreitet. Bei der Errichtung von Gebäuden mit Pult- oder Tonnendächern sind ausschließlich gegenläufige Pult- oder Tonnendächer (zwei gegenüberliegende Traufseiten) zulässig. Die Differenz der gegenüberliegenden Traufseiten darf 1,50 m nicht überschreiten.

Innerhalb des festgesetzten WA2-Gebietes sind nur Flachdächer zulässig.

5.3 Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dachgauben sind generell zulässig. Es ist ein Abstand zur Giebelwand von mind. 1,50 m einzuhalten. Ihre maximale Länge darf 50 % der Trauflänge der betroffenen Dachseite nicht überschreiten (Dachüberstände von mehr als 60 cm pro Seite bleiben bei der in Ansatz zu bringenden Trauflänge unberücksichtigt).

Dacheinschnitte sind generell zulässig. Sie müssen einen Abstand zur Giebelwand von mindestens 1,50 m, zur Traufe von mindestens 0,75 m und zum First von mindestens 1,50 m einhalten. Die Gesamtlänge aller Dacheinschnitte darf 50 % der Trauflänge der

betroffenen Dachseite nicht überschreiten (Dachüberstände von mehr als 60 cm pro Seite bleiben bei der in Ansatz zu bringenden Trauflänge unberücksichtigt).

5.4 Geländeabtragung/ -auffüllung

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen des allgemeinen Wohngebietes ist ein Anheben / Abtragen des Geländes der Baugrundstücke bis auf das Straßenniveau zulässig.

Bei der Bemessung aller Höhen (Abstandsflächen, Traufhöhen, Firsthöhen etc.) innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen ist die dem Baugrundstück vorgelegte Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen.

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen gelten für die zuvor gen. Höhen als Bezugspunkt die natürliche Geländeoberkante. Einzelne Geländeänderungen können hier innerhalb eines Baugenehmigungsverfahrens zugelassen werden.

5.5 Vorgärten

Die zeichnerisch festgesetzten Bereiche für Vorgärten sind grundstücksbezogen zu einem Anteil von mindestens 30 % der Vorgartenfläche mit Anpflanzungen und Einbauten zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser Teilfläche ist eine Versiegelung sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial unzulässig.

SIEHE BEBAUUNGSPLAN NR. 7-201-1

6. Entwässerung

Die Schmutzwasserbeseitigung hat durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation zu erfolgen.

Die Niederschlagsentwässerung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche erfolgt durch eine zentrale (Mulden-) Versickerungsanlage (Ö3 öffentliche Grünfläche).

Das anfallende Oberflächenwasser auf privaten Grundstücksflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

**Der Bebauungsplan 7-201-0, Kleingladbach, Stephanusstraße / Frankenweg
ist mit Bekanntmachung vom 18.02.2022 rechtsverbindlich geworden.**

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

(gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB)

Die Fahrrechte auf dem öffentlichen Fuß- und Radweg sind zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, Müll- und Rettungsfahrzeugen bzw. zugunsten der Anlieger eingeräumt.

8. Grünordnerische Festsetzungen

8.1 Interne Kompensationsmaßnahmen

Öffentliche Grünfläche Ö1 / Anlage einer Strauchhecke

Es wird festgesetzt, dass im Bereich der Öffentlichen Grünfläche Ö1 eine niedrige Strauchhecke mit lebensraumtypischen Gehölzen der Artenliste 1 angelegt und dauerhaft zu erhalten ist.

Die Gehölze sind in einem Pflanzraster von 1,00 x 1,00 m zu pflanzen. Alle Arten werden in Gruppen von 3-5 verteilt. Die Grenzabstände gemäß Nachbarrechtgesetz müssen eingehalten werden. Die Gehölze sind vor Verbiss zu schützen. Für die ersten 3 Jahre ist eine Entwicklungspflege vorzusehen.

Artenliste 1:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Hunds-Rose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Apfelrose	Rosa rugosa
Ohrweide	Salix aurita

**Der Bebauungsplan 7-201-0, Kleingladbach, Stephanusstraße / Frankenweg
ist mit Bekanntmachung vom 18.02.2022 rechtsverbindlich geworden.**

**Bebauungsplan 7-201-0, Kleingladbach,
Stephanusstraße / Frankenweg**



-Textliche Festsetzungen-

Grauweide	Salix cinerea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzqualität: Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm

Öffentliche Grünfläche Ö2 / Anlage einer Rasenfläche

Im Bereich der Öffentlichen Grünfläche Ö2 ist die Anlage einer Rasenfläche mit einer Gebrauchsrasenmischung festgesetzt. Diese ist dauerhaft zu erhalten.

Öffentliche Grünflächen Ö3 und Ö4 / Anlage einer Rasenfläche mit Bäumen

Es wird festgesetzt, dass in den Bereichen der Öffentlichen Grünflächen Ö3 und Ö4 Rasenflächen mit einer Gebrauchsrasenmischung angelegt und dauerhaft zu erhalten sind.

Im Bereich der Öffentlichen Grünfläche Ö3 sind zudem 7 lebensraumtypische Einzelbäume und im Bereich der Öffentlichen Grünfläche Ö4 3 lebensraumtypische Einzelbäume der Artenliste 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit einem Pfahldreibock zusichern. Die Grenzabstände gemäß Nachbarrechtgesetz müssen eingehalten werden. Die Gehölze sind vor Verbiss zu schützen. Für die ersten 3 Jahre ist eine Entwicklungspflege vorzusehen.

Artenliste 2:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Esskastanie	Castanea sativa
Rotbuche	Fagus sylvatica
Walnuss	Juglans regia
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur

Pflanzqualität:

Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm

Alternativ können auch regionaltypische Obstbäume als Hochstamm (3xv., m.Db. StU 12-14) verwendet werden.

**Der Bebauungsplan 7-201-0, Kleingladbach, Stephanusstraße / Frankenweg
ist mit Bekanntmachung vom 18.02.2022 rechtsverbindlich geworden.**

8.2 Externe Kompensationsmaßnahmen

Nördlich des Geltungsbereichs werden auf 2 Ackerflächen (F1: ca. 1817 qm und F2: ca. 1351 qm) niedrige Strauchhecken mit gebietsheimischen Gehölzen der Artenliste 1 festgesetzt. Diese sind dauerhaft zu erhalten.

Die Gehölze sind in einem Pflanzraster von 1,00 x 1,00 m zu pflanzen. Alle Arten werden in Gruppen von 3-5 verteilt. Die Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz sind einzuhalten. Die Gehölze sind vor Verbiss zu schützen. Für die ersten 3 Jahre ist eine Entwicklungspflege vorzusehen.

8.3 Ökokonto

Das verbleibende ökologische Defizit in Höhe von - 67.339 Biotopwertpunkten BW wird über das Ökokonto der Stadt Hückelhoven verrechnet.

9. Hinweise

Bodenschutz:

Der Schutz des Mutterbodens ist gem. § 202 BauGB zu gewährleisten.

Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gem. DIN 19731 getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunterliegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen.

Bodenaushub, der nicht im Baugebiet verbleibt und zur Abfuhr vorgesehen ist, soll sachgerecht für Rekultivierung und Aufwertung stark beanspruchter Nutzflächen verwendet werden.

Zur Versickerung vorgesehene Flächen dürfen nicht befahren werden.

Im Bereich der Kompensationsflächen ist der Boden in möglichst großem Umfang in naturnahem Zustand zu belassen (kein Abtrag, kein Befahren).

Schichtenwasser:

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

Bebauungsplan 7-201-0, Kleingladbach, Stephanusstraße / Frankenweg

-Textliche Festsetzungen-



Pegel wird empfohlen, dass bei tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen, z.B. Abdichtungen, Ausbildung von „weißen Wannen“ etc. zu treffen sind.

Baugrundverhältnisse:

Aufgrund 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 vollständig 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, den Normblättern DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweis im Erd- und Grundbau – ergänzende Regelungen“ der DIN 18 196 „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.

Östlich der Planfläche verläuft der seismisch aktive „Birgeler Wald Sprung“. Da der exakte Verlauf nicht bekannt ist, wird eine Störungszone von jeweils 100m rechts und links der jeweiligen Störungszone ausgewiesen. Innerhalb dieser Zone sind die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

**Der Bebauungsplan 7-201-0, Kleingladbach, Stephanusstraße / Frankenweg
ist mit Bekanntmachung vom 18.02.2022 rechtsverbindlich geworden.**

Bebauungsplan 7-201-0, Kleingladbach, Stephanusstraße / Frankenweg

-Textliche Festsetzungen-



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

Kampfmittelbeseitigung:

Die Existenz von Kampfmitteln kann im Bereich dieses Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. 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.

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) zu erfolgen.

**Der Bebauungsplan 7-201-0, Kleingladbach, Stephanusstraße / Frankenweg
ist mit Bekanntmachung vom 18.02.2022 rechtsverbindlich geworden.**