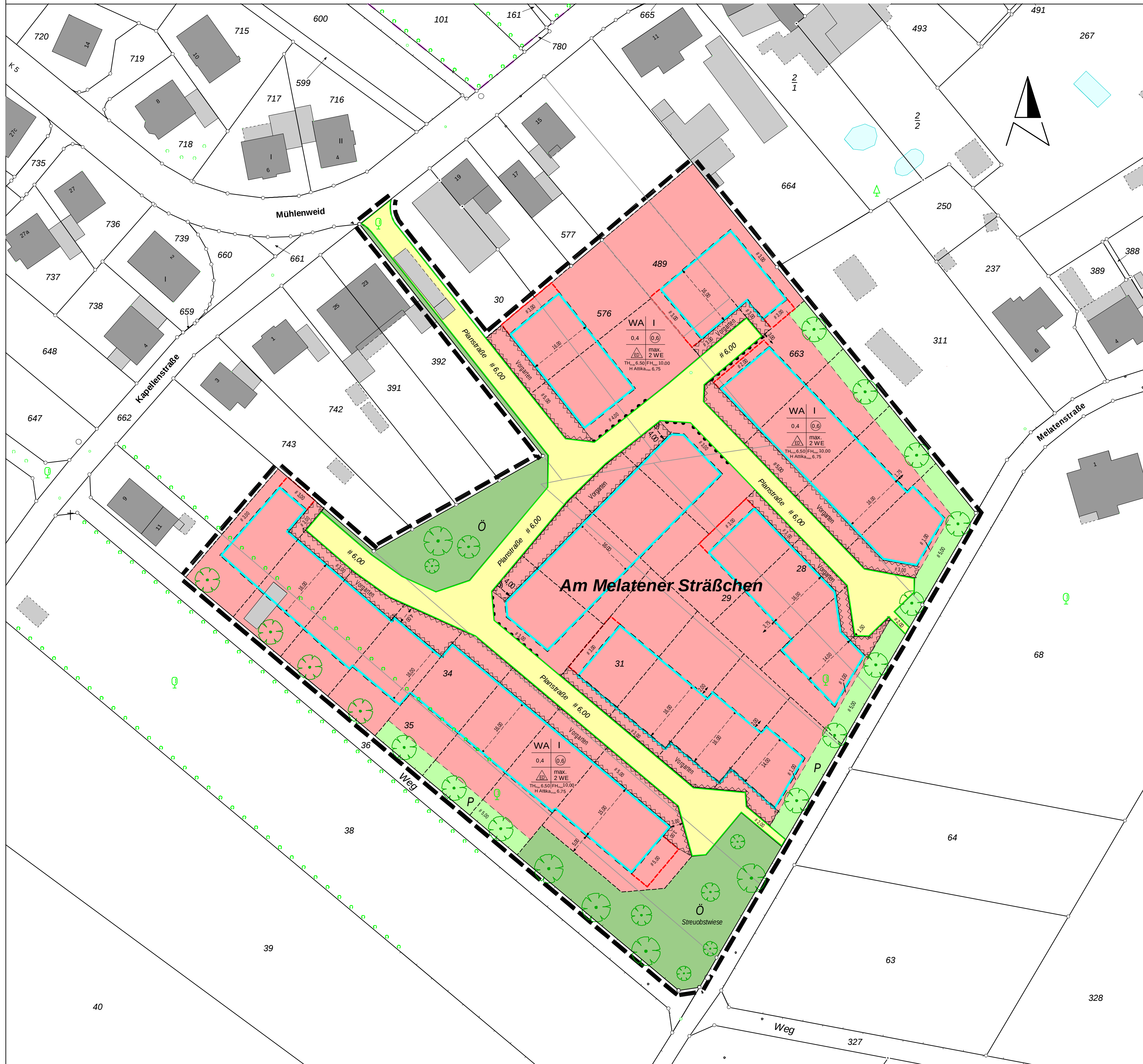




GEMEINDE WALDFEUCHT

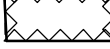
Bebauungsplan Nr. 64 "Am Melatener Sträßchen" M 1:500

M 1:500



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs
Allgemeine Wohngebiete	Flächen für den Gemeinbedarf
Mischgebiet	Öffentliche Verwaltung
Gewerbegebiet	Schule
Sonderbauflächen	Kirchenmänn und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude
Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrswege	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Verkehrsmischfläche	Feuerwehr
Straßbegrenzungslinie	Post
Öffentliche Parkflächen	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	Grünflächen
Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen	öffentliche Grünfläche
Elektrizität	private Grünfläche
Wasser	Parkanlagen
Abwasser	Friedhof
Abfall	Sportplatz
Ablagerung	Spielplatz
Flächen für die Land-, Forst- und Wasserwirtschaft	Zellplatz
Fläche für die Landwirtschaft	Tennisplatz
Fläche für die Forstwirtschaft	Teichanlage
Fläche für die Landwirtschaft oder Forstwirtschaft	
Fläche für die Wasserwirtschaft	

Sonstige Planzeichen			
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes		Flächen zur Regenwasser- versickerung, z. B. Rohrgelöten
	Richtfunklinie		Flächen für die Landwirtschaft und für die Pferdehaltung
	Hallenbad		Sporthalle
	Außenbereich		Umgrenzung der Flächen, zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind: "Vorgarten"		Umgrenzung der Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten		Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
	dem Landschaftsschutz unterliegende Flächen		
	Wasserschutzgebiet		

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Maß der baulichen Nutzung
Offene Bauweise	GRZ 0,4
Geschlossene Bauweise	GFZ 0,6
nur Einzelhäuser zulässig	I, II
nur Doppelhäuser zulässig	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
Sonderfläche für Garagen	
Baulinie	
Baugrenze	
Flurgrenze	Flur 5
Flurstücksgrenze	217
Nutzungsartengrenze	Flurname
geplante Grenze	Flurstücksnummer

Hinweise
2.1 Baugrundverhältnisse: Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Böden vorherrschen, die im Allgemeinen empfindsam gegen Bodendruck sind. Die Bauvorschriften der DIN 1054 (zulässige Belastung des Baugrunds) und der DIN 18196 (Bodenklassifikation) sowie die Vorgaben der Landesbauordnung sind zu beachten. Weiterhin liegt das Plangebiet im Bereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlentagebau. In Folge der bergmännischen Sumpfung kommt es zu Grundwasserabsenkungen bzw. zu Druckentlastungen der Grundwasserleiter, so dass während der Betriebszeit der rheinischen Braunkohlentagebaue sumpfungbedingte Bodenbewegungen auftreten, die u. a. zu Senkungen und zur Schiefstellung der Geländeoberfläche führen können. Es sollte daher berücksichtigt werden, dass die Grundwasserabsenkungen noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen wird sich ein Grundwasseranstieg einstellen, der erneut Bodenbewegungen zur Folge haben kann.
2.2 Erdbebenzone Die Gemeinde Waldfeucht ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein Westfalen, 1:350000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone 2 mit geologischer Untergrundklasse S (S = Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) zuzuordnen. Gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149: 2005-04 „Bauten in deutscher Erdbebenzone“ - Lastannahmen, Bemessung und Ausführung“ des Deutschen Instituts für Normung e. V., Berlin (Hrsg.) zu berücksichtigen.
2.3 Bodendenkmalschutz Es wird ausdrücklich auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen. Beim Auftreten geologischer Bodeneinde oder Befunde sind die Gemeinde als unter Denkmalbehörde oder das Rheinisches Amt für Bodendenkmalschutz, Außenstelle Nideggen, Zehnhofer 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalschutz für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
2.4 Kampfmittel Falls erforderlich, ist das Plangebiet vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen auf Kampfmittel hin zu untersuchen.

Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) In dem im Bebauungsplan gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nicht zulässig: - Anlagen für Verwaltungen - Garagenbauwerke - Tankstellen
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 1.2.1 Grund- und Geschosflächenzahl Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschosflächenzahl 0,6. Die Grundflächenzahl darf durch Stellplätze, Zufahrten und ähnliche befestigte Flächen um 25 % überschritten werden. 1.2.2 Höhenbaulicher Anlagen Die Höhe der Trauflinie (Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand und Dachhaut) darf maximal auf der nachfolgend festgesetzten Höhe über Geländeoberkante (GOK) liegen. Die Höhe der Firstlinie (oberer Schrittkante der Oberflächen zweier Dachflächen bzw. einer Dachfläche und einer Außenwand) darf maximal auf der nachfolgend festgesetzten Höhe über Geländeoberkante (GOK) liegen. Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen ist die Gehwegoberkante, gemessen grundstücksmäßig an der Straßenseite, an der die Haupterschließung des Grundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt, bzw. ihre geplante Höhe. Bei Staffelgeschossen wird die Gebäudehöhe vom Bezugspunkt bis zur Oberkante der Attika gemessen. Für das WA-Gebiet werden folgende max. Gebäudehöhen festgelegt: - Maximale Traufhöhe: TR_max 6,50 m - Maximale Firsthöhe: FI_max 10,00 m - Maximale Attikahöhe: Atika_max 6,75 m
1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse Die Zahl der Vollgeschosse ist auf eins begrenzt (s. Nutzungsschablone). 1.2.4 Höhenlage Der fertige Erdgeschossfußboden darf max. 0,50 m über der Gehwegoberkante, gemessen grundstücksmäßig an der Straßenseite, an der die Haupterschließung des Grundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt, betragen. 1.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Gemäß § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren WA-Grundstückflächen und in den öffentlichen und privaten Grünflächen, Nebenanlagen und Garagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig oder zugelassen werden können, nicht zulässig sind. Garagen sind nur in überbaubaren WA-Grundstückflächen und den festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. Weiterhin sind je Wohninheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Der zusätzliche Stellplatz kann auch vor der Garage nachgewiesen werden. Stellplätze sind nur bis zur hinteren Baugrenze zulässig. Ausnahme: Garagen sind zulässig außerhalb der Baugrenzen und Garagen- und Wohnhäuser mit einem maximalen Volumen von 50 m³. 1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die überbaubaren Flächen werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baufestsetzungen werden durch Baugrenzen, die durch Gebäudeeinde nicht überschritten werden dürfen, begrenzt. Innerhalb der Baufestsetzungen können Gebäude mit nach BauNVO (Landesbauordnung) erforderlichen Abständen zueinander errichtet werden. 1.5 Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Die Zahl der Wohnungen ist bei Einzelehäusern auf 2 und bei Doppelhäusern auf 1 pro Wohngebäude beschränkt. 1.6 Verkehrsmischflächen Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Verkehrsflächen sind als "Mischnutzungsfläche" ohne separate Fahrstraße und Bürgersteigzone anzulegen. Die Straßenraumgestaltung ist im Rahmen der Ausdrucksplanung zu konkretisieren. 1.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützwerke zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 + 26 BauGB) Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Dämme und Einschnitte sowie Stützwerke (z. B. Randsteinunterbauung) entlang den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen, sind in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. 1.8 Gestalterische Festsetzungen und Einfriedigungen 1.8.1 Dachaufbauten (z. B. Giebeln) auf Nebenanlagen und Garagen sind unzulässig. Der Abstand der Dachaufbauten zum Giebelwand des Hauptgebäudes muss mindestens 1,00 m betragen. 1.8.2 Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptbauprodukts auszuführen. 1.8.3 Doppelhausanschlüsse sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe auszuführen. 1.8.4 Innerhalb der „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ mit der Kennzeichnung „Vorgarten“ sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach BauNVO im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig. Hieraus ausgenommen sind Einfriedigungen in Form von Zaunsegmenten an den Grenzen der Baugrundstücke, Böschungsmauern, Zugänge, Zufahrten sowie Abfallbehälter. 1.8.5 Außerhalb der „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ mit der Kennzeichnung „Vorgarten“ dürfen Einfriedigungen zwischen vorderer Baugrenze und Gebäudeaußenkante eine Höhe von 1,6 m und ab der Gebäudeaußenkante eine Höhe von 2,0 m nicht übersteigen. Sie sind ausschließlich als Hecken oder Gehölzreihen sowie als Maschendraht- bzw. Stabgitterzäune in Verbindung mit einer Hecke oder Gehölzreihe zulässig. 1.8.6 Bei der Einfriedigung durch Hecken dürfen nur Pflanzen der beigefügten Pflanzliste verwendet werden. 1.9 Grünflächen, Auslässe und Ersatzmaßnahmen Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden in der Planzeichnung private Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Sie dienen zur Eingrünung des Baugebiets. Auf den privaten Grünflächen ist eine zweireihige Anpflanzung von heimischen Wildsträuchern Ordnung als geschlossene Hecke anzulegen. Weiterhin sind je Baugrundstück mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obstbaumbaum zu pflanzen. Die anzupflanzenden Arten sind der Artenliste zu entnehmen. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen, die dem Verweilen im Freien dienen (z. B. Bänke, Tische etc.) sowie Spielgeräte für Kinder zulässig. Die nach verbleibende Kompensation des Eingriffes erfolgt außerhalb des Plangebietes. Die genaue Ausgestaltung der landschaftspflegerischen Maßnahmen wird im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan behandelt. 1.10 Abwasserbeseitigung Das Schmutzwasser wird in einem Leitungsnetz gesammelt, an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Waldfeucht angeschlossen und zur Kläranlage geleitet. (im hydrogeologischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 64 „Am Melatener Sträßchen“ über die Versickerung von Niederschlagswasser, wird festgesetzt, dass eine Regenwasserbeseitigung im gesamten Plangebiet möglich ist. Gemäß § 4.4 Landeswassergesetz wird festgesetzt, dass die Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen mittels Rohr-Rigolen- oder Mälden-Rigolen-System nach den Vorgaben der Genehmigungsbefehle und der Richtlinie ATV-DVWK-A 138, zu versickern ist. Das auf befestigten Wege- und Hofflächen anfallende Regenwasser kann auch über die belebte Bodenebene – über die Schuler – auf dem Grundstück versickern werden. Für die Einleitung von Niederschlagswasser von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund ist beim Landrat des Kreises Heinsberg – Untere Wasserbehörde – eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.)

Gemeinde
Waldfeucht



Bebauungsplan Nr. 64 "Am Melatener Sträßchen" Gemarkung Waldfeucht, Flur 3

Übersicht 	Maßstab 1:10000
Planverfasser: 	AHConcepts Planung und Beratung Dipl.-Ing. Alois Heinrichs Kempen - Hochfeld 9 52525 Heinsberg Telefon: 02452 9965584 E-Mail: info@ahconcepts.de Web: www.ahconcepts.de
Stand: Entwurf	