

Bebauungsplan 1.1-057-0, Millich, Erweiterung des Wohngebietes Millich

- Textliche Festsetzungen -

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen:

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

im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes **nicht zulässig**.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

1.2 Garagen, Stellplätze und Carports (§12 BauNVO)

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen, Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den festgesetzten „Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports (St/Ga)“ und in den seitlichen Grundstücksbereichen (siehe Pkt. 1.4) zulässig. Zwischen Garage und Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 5,0 m einzuhalten.

1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Im Bereich der Vorgärten (siehe Pkt.1.4) sind mit Ausnahme von Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen und Müllbehälterschranken Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO nicht zulässig. Im Bereich der Gärten (siehe Pkt. 1.4) sind Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern, Gewächshäuser o.ä. nur bis zu einer Gesamtgrundfläche von 5 m² pro 100 m² Grundstücksfläche zulässig. Im seitlichen Grundstücksbereich (siehe Pkt. 1.4) sind neben den zeichnerisch ausdrücklich festgesetzten Nebenanlagen (Garagen, Carports und Stellplätze) nur Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten sowie Hauszuwegungen und Müllbehälterschranken zulässig.

1.4 Definitionen Vorgarten / Garten / Seitlicher Grundstücksbereich

Als Vorgarten gilt der Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der (vorderen) Baugrenze „a“ bzw. deren Flucht bis zur Nachbargrenze oder Straßenbegrenzungslinie. Als Garten gilt der Grundstücksbereich hinter der (hinteren) Baugrenze „c“ bzw. deren Flucht bis zur Nachbargrenze oder der angrenzenden Straßenverkehrsfläche. Als seitlicher Grundstücksbereich gilt der Grundstücksteil zwischen der bis zur Nachbargrenze bzw. zur Straßenbegrenzungslinie verlängerten Flucht der (vorderen) Baugrenze „a“ und der bis zur Nachbargrenze bzw. zur Straßenbegrenzungslinie verlängerten Flucht der (hinteren) Baugrenze „c“.

1.5 Nutzungseinschränkungen durch Hochspannungsleitung

Innerhalb des gekennzeichneten Schutzbereichs (Fläche mit Nutzungseinschränkungen) gelten folgende Einschränkungen:

- Von den einzelnen ggf. auch genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung sind der RWE Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.
- Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von max. 4,00 m erreichen (s.a. Pflanzliste 1.3 unter Pkt. 3.1).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Traufhöhe/ Gesamthöhe

Die Oberkante der Traufe bzw. der Gesamthöhe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO an keiner Stelle folgende Höhen überschreiten:

- Traufhöhe: max. 6,50 m über Bürgersteigniveau
- Gesamthöhe: max. 11,00 m über Bürgersteigniveau

Der Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut definiert. Die Gesamthöhe wird als maximale Höhe einer baulichen Anlage definiert. (Schornsteine und Empfangsanlagen dürfen die festgesetzte Gesamthöhe überschreiten).

2.2 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Für die allgemeinen Wohngebiete wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Grünfläche sind auf 65-70 % der Flächen Strauch- und Baumgruppen aus Arten der nachfolgenden Pflanzlisten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Anteil der Sträucher soll für die Flächen 1.1 und 1.2 zwischen 80 und 90 % betragen, der Anteil der Einzelbäume I. und/oder II. Ordnung 10 - 20 %. 30-35 % der Flächen sind als extensive Wildgrasflächen mit integrierten wassergebundenen Wegen zu entwickeln und durch Pflege freizuhalten.

In den Flächen 1.1, 1.2, 1.3 sind jeweils die folgenden Pflanzlisten 1.1, 1.2, 1.3 anzuwenden:

Pflanzliste 1.1:

Bäume I. Ordnung

Betula pendula Sandbirke
Quercus robur Stieleiche
Fagus sylvatica Buche

Bäume II. Ordnung

Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Salix caprea Salweide

Sträucher

Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus laevigata Zweigriff. Weißdorn
Crataegus monogyna Eingriff. Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundsröse
Salix aurita Ohrweide
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 1.2:

Bäume II. Ordnung

Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Salix caprea Salweide

Sträucher

Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus laevigata Zweigriff. Weißdorn
Crataegus monogyna Eingriff. Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundsröse
Salix aurita Ohrweide
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 1.3:

Sträucher

Cornus sanguinea Hartriegel
Crataegus monogyna Eingriff. Weißdorn
Euonymus alatus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Prunus spinosa Schlehe
Ribes alpinum Alpenbeere
Rosa canina Hundsröse
Rosa rubiginosa Zaunrose
Rosa rugosa Apfelbeere
Salix aurita Ohrweide
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

**Der Bebauungsplan 1.1-057-0, Millich, Erweiterung des Wohngebietes Millich
ist mit Bekanntmachung vom 07.12.2007 rechtsverbindlich geworden.**

Bebauungsplan 1.1-057-0, Millich, Erweiterung des Wohngebietes Millich

- Textliche Festsetzungen -

Pflanzabstand Sträucher / Heister Qualität:
Variabel von 1,5m x 1,5m bis 3,0m x 1,0m
Str., 2xv., o.B., 60-100 cm
Heister, 2x v.m.B., 150-200 cm
Pflanzabstand Bäume 1. Ordnung Qualität:
15 m StB oder HSt, 3xv. m. B., 16-18 cm
Pflanzabstand Bäume 2. Ordnung Qualität:
10 m StB oder HSt, 3xv., m B., 16-18 cm

Pflanzabstand Sträucher / Heister Qualität:
Variabel von 1,5m x 1,5m bis 3,0m x 1,0m
Str., 2xv., o.B., 60-100 cm
Heister, 2x v.m.B., 150-200 cm
Pflanzabstand Bäume 2. Ordnung Qualität:
10 m StB oder HSt, 3xv., m B., 16-18 cm

Pflanzabstand Sträucher / Heister Qualität:
Variabel von 1,5m x 1,5m bis 3,0m x 1,0m
Str., 2xv., o.B., 60-100 cm
Heister, 2x v.m.B., 150-200 cm

3.2 Pflanzung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind sechs Bäume zu pflanzen. Dabei sind folgende Arten und Qualitäten zu gewährleisten:

Gehölzarten II. Ordnung

Carpinus betulus „Fastigiata“ Hainbuche Qualität: HSt, 4xv., m Db., 20/25 StU

4. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Zum Zwecke des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs gemäß § 1 BNatSchG und § 1a BauGB werden dem Bebauungsplan Nr. 1.1-057-0 - Erweiterung Wohngebiet Millich - folgende externen Ausgleichsflächen zugeordnet:

Gemarkung Hückelhoven-Rathelm, Flur 26, Flurstück 6, teilweise (2544 m²)

Die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen werden im Landschafts-pflegerischen Fachbeitrag der *Planungsgruppe Scheller, Niederkrüchten*, konkretisiert.

5. Entwässerung

Als Maßnahme zum Schutz der Natur gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die anfallenden Oberflächenwässer der allgemeine Wohngebiete auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen ist. Für jedes einzelne Grundstück sind Einzelversickerungsanlagen, bemessen nach dem Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung, mit einem Abstand von 2,00 m zu jeder Grenze und einem Abstand von 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden vorzusehen. Zulässig sind Flächen-, Mulden-, Rigolen- und Rohrrigolenversickerungen.

6. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) -Schallschutz-

6.1 Für die allgemeinen Wohngebiete WA1 gilt:

Gemäß DIN 4109 sind die allgemeinen Wohngebiete WA1 dem Lärmpegelbereich III zugeordnet; für die Außenbauteile ist damit ein erforderliches Schalldämmmaß (erf.R'w, res) von mind. 35 dB(A) einzuhalten.

6.2 Für die allgemeinen Wohngebiete WA2 gilt:

Gemäß DIN 4109 sind die allgemeinen Wohngebiete WA2 dem Lärmpegelbereich I und II zugeordnet; für die Außenbauteile ist damit ein erforderliches Schalldämmmaß (erf.R'w, res) von mind. 30 dB(A) einzuhalten.

7. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

7.1 Einfriedigungen

In den Vorgärten (siehe Pkt. 1.4) sind Einfriedigungen bis 1,0 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 1,0 m Höhe zulässig.

- Transparente Einfriedigungen (z.B. Maschendraht-, Stabgitterzäune) sind bis 2,0 m Höhe zulässig.

- Ausnahmsweise können nicht transparente Einfriedigungen bis 2,0 m Höhe zugelassen werden, wenn mit der Einfriedigung von mind. 0,40 m zu angrenzenden Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird. Die der Straße zugewandte Seite der Einfriedigung ist mit Rank-, Schling- oder Klettergewächsen dauerhaft vollflächig einzugrünen.

7.2 Dachform / Dachneigung

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sind nur geneigte Dächer zulässig. Ausnahmsweise sind Gebäude mit Flachdächern zulässig, sofern ihre Höhe die festgesetzte maximale Traufhöhe nicht überschreitet. Bei der Errichtung von Gebäuden mit Pult- oder Tonnendächern sind ausschließlich gegenläufige Pult- oder Tonnendächer (zwei gegenüberliegende Traufseiten) zulässig. Die Differenz der Firsthöhen darf 1,50 m nicht überschreiten.

7.3 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 mind. 1,50 m, zur Traufe von 0,75 m und zum First von 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.)

HINWEISE

1. Das Plangebiet liegt im Bereich der Erdbebenzone 2

2. Gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW sind bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Stadt Hückelhoven als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**Der Bebauungsplan 1.1-057-0, Millich, Erweiterung des Wohngebietes Millich
ist mit Bekanntmachung vom 07.12.2007 rechtsverbindlich geworden.**