

**Bebauungsplan  
4-122-1, Doveren, Im Mönich**

-Textliche Festsetzungen-



## **1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 1-15 BauNVO)

### **1.1. Allgemeines Wohngebiet gem § 4 BauNVO i.V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **nicht zugelassen**:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16-21 BauNVO)

### **2.1. Grund- und Geschossflächenzahl**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,4

### **2.2. Vollgeschosse**

Im gesamten Plangebiet ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.

### **2.3. Höhe baulicher Anlagen**

Folgende Höhen baulicher Anlagen dürfen nicht überschritten werden:

- Traufhöhe maximal 3,5 m über Straßenkrone
- Firsthöhe maximal 8,00 m über Straßenkrone

Der für die Ermittlung der Traufhöhe notwendige Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut definiert.

Als Firsthöhe wird die maximale Gebäudehöhe definiert.

Maßgeblich für alle Höhen ist die dem Grundstück vorgelagerte Straßenkrone in der Mitte der Grundstücksbreite.

## **3. Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO)

Im WA-Gebiet sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

**Der Bebauungsplan 4-122-1, Doveren, Im Mönich  
ist mit Bekanntmachung vom 23.12.2010 rechtsverbindlich geworden.**

## **4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

### **4.1. Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO**

Garagen, Carports und sonstige überdachte und 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 mindestens 5,0 m einzuhalten (Stauraum).

### **4.2. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO**

Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze „a“ bzw. deren Flucht bis zur Nachbargrenze oder nächsten Straßenbegrenzungslinie sind mit Ausnahme von Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen und Müllbehälterschranke Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO **nicht zulässig**.

Im Bereich des WA-Gebietes sind hinter der hinteren Baugrenze „c“ sind Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern, Gewächshäusern o.ä. bis zu einer Gesamtgrundfläche von 5 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche zulässig.

## **5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

## **6. Private Grünfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO unzulässig.

## **7. Örtliche Bauvorschriften**

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

### **7.1. Einfriedigungen**

Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze „a“ bzw. deren Flucht bis zur Nachbargrenze oder nächsten Straßenbegrenzungslinie sind Einfriedigungen bis 1,00 m Höhe zulässig.

Außerhalb des Bereiches zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze „a“ bzw. deren Flucht bis zur Nachbargrenze oder nächsten Straßenbegrenzungslinie werden für Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen folgende Regelungen getroffen:

**Der Bebauungsplan 4-122-1, Doveren, Im Mönich  
ist mit Bekanntmachung vom 23.12.2010 rechtsverbindlich geworden.**

**Bebauungsplan  
4-122-1, Doveren, Im Mönich**



-Textliche Festsetzungen-

- Nicht transparente Einfriedigungen (z.B. Mauern, Betonfertigteile etc.) sind bis 1,00 m Höhe,
- transparente Einfriedigungen (z.B. Maschendraht-, Stabgitterzäune etc.) sind bis 2,00 m Höhe zulässig.

Ausnahmsweise können nicht transparente Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis 2,00 m Höhe zugelassen werden, wenn mit der Einfriedigung ein Abstand von mind. 0,40 m zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird. Die der Straße zugewandten Seite der Einfriedigung ist dauerhaft vollflächig einzugrünen.

## **7.2. Dachform / Dachneigung**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA sind nur geneigte Dächer zulässig. Ausnahmsweise sind Gebäude mit Flachdächern zulässig, sofern ihre Höhe die festgesetzte 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 Traufenseiten) zulässig. Die Differenz der Firsthöhen darf 1,50 m nicht überschreiten.

## **Hinweise**

### Altlastensanierung

Auf Grund einer gutachterlich festgestellten Grundwasserbeeinträchtigung, hervorgerufen durch teerhaltigen Straßenaufbruch in den Auffüllungsmaterialien ist eine Sanierung des betroffenen Bereiches gemäß den in der orientierenden Sanierungsuntersuchung der BG Rhein-Ruhr GmbH vom 26.07.2010 auf Seite 13 dargestellten und mit dem Kreis Heinsberg abgestimmten Maßnahmen durch den Grundstückseigentümer bis zum 31.12.2011 durchzuführen. Die Sanierungsarbeiten haben unter Beteiligung und in Abstimmung mit der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg zu erfolgen. Sollte die Sanierung bis zu diesem Datum nicht durchgeführt worden sein, wird die Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg die Sanierungsmaßnahmen gegenüber dem Eigentümer per Sanierungsverfügung durchsetzen.

### Beseitigung von Niederschlagswasser

Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat durch Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal im Trensengang zu erfolgen.

### Baugrundverhältnisse

Aufgrund der Bekanntheit von Bodenauffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeiten und Zusammensetzungen innerhalb des Plangebietes sowie der heterogenen und tonhaltigen Zusammensetzung des unterlagernden gewachsenen Bodens, wird darauf hingewiesen, dass zur Beurteilung der Gründungsfähigkeit und Festlegung der gründungstechnischen Maßnahmen wie auch der ggf. er-

**Der Bebauungsplan 4-122-1, Doveren, Im Mönich  
ist mit Bekanntmachung vom 23.12.2010 rechtsverbindlich geworden.**

**Bebauungsplan  
4-122-1, Doveren, Im Mönich**



-Textliche Festsetzungen-

forderlichen Maßnahmen zur Trockenhaltung unterkellerten Gebäude detaillierte Baugrunduntersuchungen dringend empfohlen werden bzw. erforderlich sind (vgl. Baugrunduntersuchung vom 10.06.2009 zum Bebauungsplan 4-122-1, Doveren, Im Mönich der BG RheinRuhr GmbH)

Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet. Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei Bauwerksgründungen ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund- und Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

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 künftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

Seismologie

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006)

Nachbarrechtsgesetz NRW

Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes (NachbG NRW) sind zu beachten.