

# Bebauungsplan 8-171-0, Schaufenberg, Zur Fuchsfalle

- 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 0,8

### 2.2. Vollgeschosse

Im gesamten Plangebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

### 2.3. Höhe baulicher Anlagen

Folgende Höhen baulicher Anlagen dürfen nicht überschritten werden:

Im WA-1 - Traufenhöhe maximal 6,5 m über Bürgersteigniveau

- Firsthöhe maximal 11,0 m über Bürgersteigniveau

Im WA-2 - Traufenhöhe maximal 5,5 m über Bürgersteigniveau

- Firsthöhe maximal 10,0 m über Bürgersteigniveau

Der für die Ermittlung der Traufenhöhe 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 die Höhenfestsetzungen ist die definierte Geländeoberfläche (s. Pkt. 6. Festsetzung von Höhenlagen).

## 3. Bauweise

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

Im gesamten WA-Gebiet sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

**Der Bebauungsplan 8-171-0, Schaufenberg, Zur Fuchsfalle  
ist mit Bekanntmachung vom 08.05.2009 rechtsverbindlich geworden.**

# Bebauungsplan 8-171-0, Schaufenberg, Zur Fuchsfalle

- Textliche Festsetzungen -



## 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).
- Im Bereich des Vorgartens (s. Pkt. 4.3.) ist pro Baugrundstück noch ein zusätzlicher, senkrecht zur Straße angeordneter nicht überdachter Stellplatz mit einer Größe von max. 3,0 m x 5,0 m zulässig.

### 4.2. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Im Bereich des Vorgartens (s. Pkt. 4.3.) sind mit Ausnahme von Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen und Müllbehälterschränke Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO **nicht zulässig**.

Im Bereich der Gärten (s. Pkt. 4.3.) sind Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern, Gewächshäusern o.ä. bis zu einer Gesamtgrundflächen von 5 m<sup>2</sup> pro 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig. Im seitlichen Grundstücksbereich (s. Pkt. 4.3.) sind neben den zeichnerisch ausdrücklich festgesetzten Nebenanlagen (Garagen, Carports und Stellplätze) nur Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten sowie Hauszuwegungen und Müllbehälterschränke zulässig.

### 4.3. Definition 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 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“.

## 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Wohngebiete WA1 und WA2 sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

**Der Bebauungsplan 8-171-0, Schaufenberg, Zur Fuchsfalle  
ist mit Bekanntmachung vom 08.05.2009 rechtsverbindlich geworden.**

# Bebauungsplan 8-171-0, Schaufenberg, Zur Fuchsfalle

- Textliche Festsetzungen -



## 6. Festsetzung von Höhenlagen

Im Bereich zwischen der dem Vorgarten (s. Pkt. 4.3.) vorgelagerten Straßenbegrenzungslinie und der hinteren Baugrenze „c“ ist der Höhenverlauf der Oberkante der dem Vorgarten des Baugrundstückes vorgelagerten Verkehrsfläche entlang der Grundstücksgrenze als definierte Geländeoberfläche maßgeblich. Im Übrigen gilt die natürliche, vorhandene Geländehöhe.

## 7. Örtliche Bauvorschriften

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

### 7.1. Einfriedigungen

In den Vorgärten (s. Pkt. 4.3.) 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,
- transparente Einfriedigungen (z.B. Maschendraht-, Stabgitterzäune etc.) sind bis 2,0 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 festgesetzten WA-Gebietes sind nur geneigte Dächer zulässig. Ausnahmsweise sind Gebäude mit Flachdächern zulässig, sofern ihre Höhe die festgesetzte Traufenhöhe (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.

### 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 Traufenlänge der betroffenen Dachseite nicht überschreiten (Dachüberstände von mehr als 0,60 m pro Dachseite bleiben bei der in Ansatz zu bringenden Traufenlänge unberücksichtigt).

Dacheinschnitte sind generell zulässig. Sie müssen einen Abstand zur Giebelwand von 1,50 m, zur Traufe von 0,75 m und zum First von 1,50 m einhalten. Die Gesamtlänge aller Dacheinschnitte einer Dachseite darf 50 % der Traufenlänge der betroffenen Dachseite nicht überschrei-

**Der Bebauungsplan 8-171-0, Schaufenberg, Zur Fuchsfalle  
ist mit Bekanntmachung vom 08.05.2009 rechtsverbindlich geworden.**

# Bebauungsplan 8-171-0, Schaufenberg, Zur Fuchsfalle



- Textliche Festsetzungen -

ten ( Dachüberstände von mehr als 0,60 m pro Dachseite bleiben bei der in Ansatz zu bringenden Traufenlänge unberücksichtigt).

## 7.4. Dacheindeckungen

Gebäude innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Hochspannungsfreileitung sind mit einer Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7 zu versehen. Glasdächer sind nicht zulässig.

## 8. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Schutzstreifen der 110-kV-Hochspannungsfreileitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,00 m erreichen.

In der Randzone des Schutzstreifens angepflanzte und in den Schutzstreifen hineinwachsende Gehölze dürfen innerhalb des Schutzstreifens lediglich eine maximale Höhe von 3,00 m aufweisen. Nachfolgend ist eine Liste von Gehölzen, die eine Endhöhe bis 3,00 m haben beispielhaft aufgeführt:

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Acer palmatum „Dissectum“	Grüner Schlitz Ahorn
Arundinaria murielae	Pfeil-Bambus
Berberis gagnepainii var. L.	Schwarze Berberitze
Berberis thunbergii	Hecken-Berberitze
Berberis x stenophylla	Rosmarin-Berberitze
Buxus sempervirens „Bullata“	Blaugrüner Buchsbaum
Callicarpa bodinieri „Profusion“	Schönfrucht
Calycanthus floridus	Echter Gewürzstrauch
Chaenomeles speciosa	Chinesische Scheinquitte
Chamaecyparis obtusa „Nana Gr.“	Zwergige Muschelzypresse
Clematis alpine	Alten-Waldrebe
Clethra alnifolia	Scheineller
Colutea arborescens	Blasenschote
Cornus alba	Weißer Hartriegel
Corylopsis spicata	Ährige Scheinhasel
Cotoneaster integerrimus	Gemeine Zwergmistel
Elaeagnus multiflora	Vielblütige Ölweide
Enkianthus campanulatus	Flügel-Spindelstrauch
Forsythia europaea	Balkan-Forsythie
Forsythia x intermedia „Lynw.“	Forsythie
Fothergilla major	Federbuschstrauch
Hibiscus syriacus	Garten-Eibisch
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Pinus densiflora „Pumila“	Strauchige Rot-Kiefer
Rosa canina	HundsRose
Salix aurita	Ohr-Weide
Sorbaria sorbifolia	Fliederspiere
Spirea nipponica	Japanische Strauch-Spiere
Tamarix ramosissima	Sommer-Tamariske
Viburnum farreri	Winter-Duftsneeball
Viburnum plicatum	Gefüllter Japan. Schneeball
Viburnum x carlcephalum	Großblumiger Duftsneeball
Weigela florida	Liebliche Weigelie

**Der Bebauungsplan 8-171-0, Schaufenberg, Zur Fuchsfalle  
ist mit Bekanntmachung vom 08.05.2009 rechtsverbindlich geworden.**

# Bebauungsplan 8-171-0, Schaufenberg, Zur Fuchsfalle

- Textliche Festsetzungen -



## Hinweise

### 1. 110-kV-Hochspannungsfreileitung

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

Sollten Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer / den Bauherren auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer / der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die RWE Transportnetz Strom GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers / des Bauherrn durchführen zu lassen.

### 2. Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW)

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

### 3. Bodendenkmale

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde sind die Stadt Hückelhoven als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

### 4. Kampfmittelräumung

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf macht darauf aufmerksam, dass die Existenz von Kampfmitteln im Bereich dieses Plangebietes nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. 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 das Einbringen von Sondierbohrungen im Regierungsbezirk Köln“ empfohlen.

**Der Bebauungsplan 8-171-0, Schaufenberg, Zur Fuchsfalle  
ist mit Bekanntmachung vom 08.05.2009 rechtsverbindlich geworden.**

**Bebauungsplan  
8-171-0, Schaufenberg, Zur Fuchsfalle**

- Textliche Festsetzungen -



**5. 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), Karte zur DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

**6. Beseitigung von Niederschlagswasser**

Anfallende Niederschlagswässer sind in das vorhandene Trennsystem in der Jägerstraße bzw. in das geplante Trennsystem in der Straße „Zur Fuchsfalle“ einzuleiten.

**Der Bebauungsplan 8-171-0, Schaufenberg, Zur Fuchsfalle  
ist mit Bekanntmachung vom 08.05.2009 rechtsverbindlich geworden.**