

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (nur zutreffend im Teilabschnitt B)

(§ 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 und 6 BauNVO

Im 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 (nur zutreffend im Teilabschnitt B)

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

2.1 Vollgeschosse

Die Bebauung darf die im Planeinschrieb bezeichnete Anzahl der Vollgeschosse nicht überschreiten.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

- Traufhöhe max. 4,0 m über Bürgersteigniveau
- Firsthöhe max. 9,0 m über Bürgersteigniveau

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 die vorgenannten Höhen ist die Straßenkrone des dem Vorgarten vorgelagerten Wohnweges in der Mitte der jeweiligen Grundstücksbreite.

3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4, 19 und 22 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

3.1 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. 5,0 m einzuhalten (Stauraum).

- Im Bereich des Vorgartens (s. Pkt. 3.3) ist pro Grundstück noch ein zusätzlicher, senkrecht zur Straße angeordneter nicht überdachter Stellplatz mit einer Größe von max. 3,0 m x 5,0 m zulässig.

3.2 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Im Bereich des Vorgartens (s. Pkt. 3.3) des Allgemeinen Wohngebietes sind mit Ausnahme von Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen und Müllbehälterschranken Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO **nicht** zulässig.

Außerhalb des Vorgartenbereiches des Allgemeinen Wohngebietes sind Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern, Gewächshäusern o.ä. bis zu einer Gesamtgrundfläche von 5 m²/100 m² Grundstücksfläche zulässig.

Innerhalb des Mischgebietes kann die Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausnahmsweise auch als Lagerstätte genutzt werden.

3.3 Definitionen Vorgarten / Garten:

Als Vorgarten gilt der Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der (vorderen) Baugrenze „a“ bzw. deren Flucht bis zur Nachbargrenze oder Straßenbegrenzungslinie.

4. Öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB gilt für die in den Teilabschnitten B-E besonders gekennzeichneten Teile der festgesetzten "Öffentlichen Verkehrsfläche":

Die Rechtswirksamkeit der Festsetzung "Öffentliche Verkehrsfläche" tritt erst ein, wenn das durch die zuständige Planfeststellungsbehörde durchzuführende Verfahren zur "Freistellung von Bahnbetriebszwecken" im Sinne von § 23 Abs. 1 AEG rechtskräftig abgeschlossen ist.

Vor der planungsmäßigen Inanspruchnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind seitens des Vorhabenträgers die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage aktueller Verkehrsprognosen zu berechnen und vor einer Inbetriebnahme so anzulegen, dass die jeweils gültigen Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietstypisierung oder sonstiger Immissionsschutzansprüche eingehalten werden.

5. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

5.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1.1 Innerhalb der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung K 1 ist die Ausgleichsmaßnahme (A1 - Ansaat von Wildrasen) gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag durchzuführen.
- 5.1.2 Innerhalb der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung K 2 sind die Gestaltungsmaßnahmen (G1 - Ansaat von Wildrasen sowie G2 - Pflanzung von standorttypischen Laubbäumen als Allee) gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag durchzuführen.

5.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 5.2.1 Auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die entsprechenden im Bebauungsplan festgesetzten Gestaltungsmaßnahmen (G1 - G6) gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag durchzuführen.
- 5.2.2 Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die auf dieser Fläche befindlichen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Abganges in gleicher Form und Art wieder nachzupflanzen.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (Externe Kompensationsmaßnahmen)

(§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Bei Realisierung der im funktionalen Zusammenhang stehenden Straßen "L 117 n" und "Querspange" sind folgende externe Kompensationsflächen entsprechend dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag anzulegen:

- Fläche EK1, nach Einstellung der Betriebstätigkeit der SJ-Brikett-Extrazitfabriken GmbH auf den Flächen Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 41, Flurstücke 520 und 522 in einer Größe von ca. 5,30 ha
- Fläche EK2, im Bracheler Driesch, Gemarkung Brachelen, Flur 22, Flurstück 101, in einer Größe von ca. 4,26 ha

Kennzeichnung (nicht zutreffend im Teilabschnitt A):

Das Plangebiet enthält Flächen, die nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) als "Betriebsanlage einer Eisenbahn" planfestgestellt sind und nach Durchführung eines Verfahrens zur "Freistellung von Bahnbetriebszwecken" im Sinne von § 23 Abs. 1 AEG als "Öffentliche Verkehrsflächen" festgesetzt werden.

Hinweise

- Aufgrund einer im Teilabschnitt A des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 1-117-0 durchgeführten qualifizierten Prospektion ist bekannt, dass dort ein Bodendenkmal (metallzeitlicher Siedlungsplatz) vorhanden ist. Im Vorfeld der Baumaßnahmen zur Herstellung der L 117 n ist die wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung des Bodendenkmals durch eine Fachfirma zu gewährleisten. Hierzu ist frühzeitig eine Erlaubnis nach § 13 DSchG NRW einzuholen.

Auch bei Durchführung der Baumaßnahmen in den Teilabschnitten B - E des Bebauungsplanes 1-117-0 auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde sind der Stadt Hückelhoven als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

- Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet und der Boden kann humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.
- In den Bereichen, die in der Planzeichnung als Flächen festgesetzt sind, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen (insbesondere im Gründungsbereich) gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" und der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- Aufgrund der bergbaubedingten Absenkung des Grundwasserspiegels und dem Wiederanstieg des Wassers nach Ende der Tagebausümpfungen auf den ursprünglichen Pegel wird empfohlen, bei tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen, z.B. Abdichtungen, zu treffen sind.
- Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen und auch zeitweiliges Abpumpen dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen. Eine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit darf nicht eintreten.

Die lagemäßige Bestimmung der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgte auf der Basis der Ausführungsplanung des Landesbetriebes Straßen NRW, Niederlassung Mönchengladbach, Stand Juni 2002.