

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO)

2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8.

2.2 Vollgeschosse

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.

2.3 Gebäudehöhenbeschränkung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist eine maximale Traufhöhe (TH) von 6,50 m und die maximale Firsthöhe (FH) von 11,00 m einzuhalten. Der für die Ermittlung der Traufhöhe notwendige Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante-Dachhaut definiert. Unter Firsthöhe ist die oberste Begrenzung bei einer einzelnen Dachseite oder bei zwei oben zusammenstoßenden Dachseiten zu verstehen.

Als Bezugshöhe aller Höhen ist die dem Vorgarten vorgelagerte Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen.

**Der Bebauungsplan 3-176-0, Brachelen, Schwarzer Weg
ist mit Bekanntmachung vom 15.11.2019 rechtsverbindlich geworden.**

Die Höhe kann grundstücksbezogen beim Tiefbauamt der Stadt Hückelhoven nachgefragt werden.

2.4 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten im WA

Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen dürfen nur auf Grundstücken mit mehr als 500 qm Grundfläche entstehen.

3. Bauweise

(gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO NRW)

Im WA-Gebiet sind gem. § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Hausgruppen sind ausgeschlossen.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

4.1 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. 5,00 m einzuhalten (Stauraum).

Entlang der Straßenverkehrsfläche sind in den festgesetzten Flächen Garagen bis zu einer maximalen Länge von 9 m zulässig. Zwischen der Straßenverkehrsfläche und der Außenwand der Garage ist eine Fläche von 0,50 m freizuhalten. Die der Straße zugewandten Seite der Einfriedigung ist mit Rank-, Schling- oder Klettergewächsen dauerhaft vollflächig einzugrünen.

4.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Im Bereich der gekennzeichneten Vorgartenbereiche (s. Pkt. 4.3) sind mit Ausnahme von Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen und Müllbehälter-schränken Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig.

In den gekennzeichneten seitlichen Grundstücksbereichen (s. Pkt. 4.3) sind neben den zeichnerischen festgesetzten Nebenanlagen (Garagen, Carports und Stellplätze) nur Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten sowie Hauszuwegungen zulässig. Weitere Nebenanlagen sind ausgeschlossen.

In den nicht gesondert gekennzeichneten Bereichen der Wohnbaugrundstücke sind Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern, Gewächshäusern o.ä. bis zu einer Gesamtgrundfläche von 5 m²/100 m² (maximale Gesamtgröße von 25 m²) Grundstücksfläche zulässig.

4.3 Definition des Vorgartens / seitlicher Grundstücksbereich

Als Vorgarten gilt der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Bereich der Baugrundstücke.

Als seitlicher Grundstücksbereich gilt der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Bereich der Baugrundstücke.

5. Gestalterische Festsetzungen

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

5.1 Einfriedigungen

In den Vorgärten (s. Pkt. 4.3) sind Einfriedigungen bis 1,00 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 zu einer Höhe von maximal 1,00 m Höhe und transparente Einfriedigungen (z.B. Maschendraht-, Stabgitterzäune etc.) bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

Ausnahmsweise können nicht transparente Einfriedigungen bis 2,00 m Höhe zugelassen werden, wenn mit der Einfriedigung ein Abstand von mind. 0,50 m zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird. Die der Straße zugewandte Seite der

Einfriedigung ist in diesem Fall mit Rank-, Schling- oder Klettergewächsen dauerhaft vollflächig einzugrünen.

5.2 Dachform / Dachneigung

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sind nur geneigte Dächer zulässig.

Ausnahmsweise sind Gebäude mit Flachdächern zulässig, sofern ihre Höhe (Attika) die festgesetzte maximale 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 Traufseiten) zulässig. Die Differenz darf 1,50 m nicht überschreiten.

5.3 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 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).

5.4 Geländeabtragung/ -auffüllung

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes ist ein Anheben / Abtragen des Geländes der Baugrundstücke – bis zu 5 m hinter der jeweiligen grundstücksbezogenen hinteren Baugrenze „a“ – auf das Straßenniveau zulässig.

Bei der Bemessung aller Höhen ist die dem Vorgarten vorgelagerte Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen.

Die Höhe kann grundstücksbezogen beim Tiefbauamt der Stadt Hückelhoven nachgefragt werden.

5.5 Vorgärten

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Vorgärten sind grundstücksbezogen zu einem Anteil von mindestens 15 % der Vorgartenfläche mit Anpflanzungen und Einsaaten zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser Grünflächen ist eine Versiegelung sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial unzulässig.

6. Entwässerung

Die Grundstücke sind über einen Vollanschluss an das Trennsystem zu entwässern. Das Regenwasser wird über eine Rückhaltung in den Teichbach eingeleitet.

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Einbindung in die Landschaft – Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen (Ö1-Ö3)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche Ö1)

Der Gehölzstreifen entlang des Teichbaches wird um eine Fläche von 2.344 qm verbreitert. Es werden standorttypische Gehölze der Artenliste 1 in einem Pflanzraster von 1,50 x 1,50 m gepflanzt und dauerhaft erhalten. Der Gehölzstreifen bekommt einen stufigen Aufbau. Das heißt Gehölze mit niedriger Wuchshöhe werden an der Straße und höher werdende Gehölze werden innen gepflanzt.

Mittig in den Gehölzstreifen werden insgesamt acht (8) Einzelbäume der Artenliste 2 integriert und mit einem Pfahldreibock gesichert.

Der Gehölzstreifen wird dauerhaft erhalten und gepflegt. Abgängige Gehölze werden ersetzt.

Die Vorhaben gemäß Nachbarrechtsgesetz NW sind einzuhalten.

Entlang der Straße wird durch Einsaat einer standortgerechten, artenreichen Extensivgrünlandmischung RSM 8.1 ein 2,50 m breiter Wiesensaum geschaffen.

**Der Bebauungsplan 3-176-0, Brachelen, Schwarzer Weg
ist mit Bekanntmachung vom 15.11.2019 rechtsverbindlich geworden.**

**Bebauungsplan 3-176-0,
Brachelen, Schwarzer Weg**

-Textliche Festsetzungen-



Die Umsetzung erfolgt in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Straßenendausbaus.

Artenliste 1:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Wildapfel	Malus sylvestris
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Kreuzdorn	Rhamnus catharica
Bruchweide	Salix fragilis
Korbweide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzqualität:

Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe 100-150 cm

Artenliste 2:

Schwarzerle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Traubenkirsche	Prunus padus
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba

Pflanzqualität:

Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm

**Der Bebauungsplan 3-176-0, Brachelen, Schwarzer Weg
ist mit Bekanntmachung vom 15.11.2019 rechtsverbindlich geworden.**

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Flächen Ö2 und Ö3)

Auf den Flächen Ö2 und Ö3, die an die Straßenverkehrsfläche grenzen, werden Schnitthecken mit standorttypischen Gehölzen der Artenliste 3 und mit einer Mindesthöhe von 1,50 m angelegt. Sie werden dauerhaft erhalten und gepflegt sowie bei Abgang ersetzt. Es werden 3 Gehölze je lfdm gepflanzt.

Die Vorhaben gemäß Nachbarrechtsgesetz NW sind einzuhalten.

Die Umsetzung erfolgt in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Straßenendausbaus.

Artenliste 3:

Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Liguster	Ligustrum vulgare

Pflanzqualität:

Sträucher 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe 100-150 cm

7.2 Externe Kompensation

Der durch die o.a. Maßnahmen zusätzlich zu leistende Kompensationsbedarf von 7.895 Ökopunkten wird über das Ökopunkte-Konto der Stadt Hückelhoven kompensiert.

8. Kampfmittel

Von Seiten der Grundstückseigentümer ist der Nachweis zu erbringen, dass auf der jeweiligen Grundstücksfläche eine Absuchung nach Kampfmitteln stattgefunden hat, da die Existenz von Kampfmitteln im Bereich dieses Plangebietes nicht 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

**Der Bebauungsplan 3-176-0, Brachelen, Schwarzer Weg
ist mit Bekanntmachung vom 15.11.2019 rechtsverbindlich geworden.**

Bebauungsplan 3-176-0, Brachelen, Schwarzer Weg

-Textliche Festsetzungen-



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.

Hinweise

Schichtenwasser:

Aufgrund der bergbaubedingten Absenkung des Grundwasserspiegels und dem Wiederanstieg des Wassers nach Ende der Tagebausümpfungen auf den ursprünglichen Pegel wird empfohlen, dass bei tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen, z.B. Abdichtungen, Ausbildung von „weißen Wannen“ etc. zu treffen sind.

Baugrundverhältnisse:

Der Planbereich befindet sich in einem früheren Entwicklungsbereich des Steinkohlebergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungs-/Vorhabensgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

**Der Bebauungsplan 3-176-0, Brachelen, Schwarzer Weg
ist mit Bekanntmachung vom 15.11.2019 rechtsverbindlich geworden.**

**Bebauungsplan 3-176-0,
Brachelen, Schwarzer Weg**

-Textliche Festsetzungen-



Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, den Normblättern DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweis im Erd- und Grundbau – ergänzende Regelungen“ der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft 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 zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18-195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband (www.erftverband.de) in Bergheim geben.

Bodenschutz:

Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß §202 BauGB zu gewährleisten.

Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunterliegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend getrennt zu lagern.

Zur Versickerung vorgesehene Flächen dürfen nicht befahren werden.

Im Bereich der Kompensationsflächen ist der Boden in möglichst großem Umfang in naturnahem Zustand zu belassen (kein Abtrag und kein Befahren).

Erdbebenzone:

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse „S“ gemäß 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). Die sich aus der DIN 4149 (Geltung seit 2005) ergebenden bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bauausführung zu beachten.

**Der Bebauungsplan 3-176-0, Brachelen, Schwarzer Weg
ist mit Bekanntmachung vom 15.11.2019 rechtsverbindlich geworden.**

**Bebauungsplan 3-176-0,
Brachelen, Schwarzer Weg**

-Textliche Festsetzungen-



Geräuschimmissionen:

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

**Der Bebauungsplan 3-176-0, Brachelen, Schwarzer Weg
ist mit Bekanntmachung vom 15.11.2019 rechtsverbindlich geworden.**