

**Textliche Festsetzungen
für den Bebauungsplan Nr. 40 „Im Hufenrath“
in der Ortschaft Obspringen**

- A. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)
- 1.1 In dem im Bebauungsplan entlang der Engerstraße festgesetzten Mischgebiet (MI) sind nicht zulässig:
- 1.1.1 Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- 1.1.2 Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter
- 1.2 Im Mischgebiet (MI) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:
- 1.2.1 Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften
- 1.2.2 Sonstige Gewerbebetriebe
2. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind ausnahmsweise nicht zulässig:
- 2.1 Anlagen für Verwaltungen
- 2.2 Gartenbaubetriebe
- 2.3 Tankstellen
- 2.4 Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter
3. Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine Traufhöhe von 4,50 m sowie eine Firsthöhe von 8,00 m als Höchstmaß festgelegt. Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- bzw. Firsthöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche, an die das Grundstück grenzt. Maßgebend ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.
- 4.1 Ausnahmsweise sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO als Gartenhäuser, Gewächshäuser u.ä. auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie ein Volumen von 50 cbm nicht überschreiten.
- 4.2 Anlagen für die Kleintierhaltung als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind unzulässig.
- B. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

5. Je Wohnhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

C. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

6.1 Im Bereich der Baugrundstücke ist je Grundstück mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung bzw. ein Obstbaum anzupflanzen und zu unterhalten.

Die Gemeinde kann den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den zu 6.1 getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen (§ 178 BauGB)

6.2 Es wird folgende Pflanzliste festgesetzt:

Bäume 2. Ordnung

| | |
|------------------|------------|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |

Obstbäume

Das gesamte Repertoire an Kern- und Steinobst

Schnitthecke

| | |
|--------------------|-------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Crataegus monogyna | eingriffeliger Weißdorn |

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

7.1 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf höchstens 0,90 m über der Gehwegoberkante (Schlussstein bzw. Rasenkantenstein) liegen. Dieses Höhenmaß bezieht sich auf die Gehwegoberkante, die straßenseitig in der Mitte eines jeden Grundstücks besteht, und zwar an der Grundstücksseite, an der die Haupterschließung des Grundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt.

7.2 Pkw-Garagen und Carports sind bis an die hintere Baugrenze zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin beträgt deren Mindestabstand 5,00 m; dieser Mindestabstand reduziert sich bis auf 2,00 m, wenn die Einfahrt nicht zur Verkehrsfläche hin errichtet ist.

E. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW)

Grundstückseinfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind
a) als Mauerwerk maximal 0,30 m und
b) als Hecke oder Holzzaun maximal 0,80 m
über der fertig hergestellten Gehweg- oder Schrammbordfläche zulässig. Hinter der
hinteren Baugrenze sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) Laubholzhecken
(Schnitthecken) als Grundstückseingrenzung zulässig.

Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 2,00 m sind nur in Kombination mit Laubholz-
hecken zulässig.

F. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Im westlichen Bereich des Bebauungsplans ist eine Fläche gekennzeichnet, bei de-
ren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungs-
bereich, erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund –
Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18 196 „Erd- und
Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmun-
gen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NW) zu beachten.

G. Beseitigung von Niederschlagswasser (§51a des Landeswassergesetzes -LWG-)

Das anfallende Niederschlagswasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Hinweis:

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A gemäß „Ordnungsbehördliche
Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der
Wassergewinnungsanlage des Wasserbeschaffungsverbandes Waldfeucht (Was-
erschutzgebietsverordnung Waldfeucht) vom 12. Februar 1993“. Die Regelungen
der Wasserschutzgebietsverordnung und die Festsetzungen im wasserrechtlichen
Erlaubnisverfahren der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg sind maß-
gebend. Die Bedingungen, die an die Einordnung als unbelastetes Niederschlags-
wasser gemäß RdErl. des MURL NW vom 18.05.1998 „Niederschlagsbeseitigung
gemäß § 51a des Landeswassergesetzes NW“ gestellt werden, sind einzuhalten.

Hinweis:

Zum Schutz der Bebauung innerhalb des Plangebietes vor oberflächlich aus der
südlichen Hanglage zufließendes Regenwasser wird innerhalb der öffentlichen
Grünflächen am äußeren Rand des Baugebietes eine Verwallung (Erdwall) vorge-
sehen.

Bei tiefgründenden Bauwerken sind Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) gegen hohes
Grundwasser zu berücksichtigen.

H. Bodenfunde

Auf die §§15 und 16 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde Waldfeucht oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten.

Die Weisungen des Amtes für Bodendenkmalpflege sind abzuwarten.