



Gemeinde Waldfeucht
Bebauungsplan Nr. 32, 4. Änderung
„Hinter der Kirche“

(Entwurf)

Textliche Festsetzungen

Kennzeichnung und Hinweise, Nachrichtliche Übernahme

**Redaktionelle Berichtigungen nach der öffentlichen Auslegung sind mit Streichungen und /oder mit kursiver Schrift gekennzeichnet*



I	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	1
II	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 9 ABS. 4 BAUGB UND § 86 ABS. 4 BAUO NRW)	4
IV	HINWEISE	5
1.1	Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften	5
1.2	Wasserschutzzone III B	5
1.3	Erdbebenzone	5
1.4	Kampfmittel	5
1.5	Bodendenkmale	6
1.6	Baugrund und Boden	6
1.7	Bodenschutz	7
1.8	Bergbau	7
1.9	Grundwasser	7
1.10	Niederschlagswasserbeseitigung	7
1.11	Versorgungsleitungen	8
1.12	Artenschutz	8
1.13	Wehrbereichsverwaltung	8
1.14	Wald	8
V	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	9



I Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA1, WA2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

Im allgemeinen Wohngebiet (WA1, WA 2) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Bezugspunkt

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf die Gehwegoberkante (Schlussstein bzw. Rasenkantenstein) unmittelbar an der Grenze zwischen Verkehrsfläche und Baugrundstück, und zwar in der Mitte des Baugrundstücks an der Grundstücksseite, an der die Hauptschließung des Grundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt.

Hinweis: Die fertigen Höhen der Straßenoberfläche können ca. +/- 5 cm von den Planhöhen abweichen. (Bautoleranz)

2.2 Zulässige Höhe Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf im WA 1 max. 0,50 m und im WA 2 max. 0,30 m über dem definierten Bezugspunkt liegen.

2.3 Zulässige Firsthöhe/ Oberkante Flachdach

Innerhalb der Baugebiete darf gemäß § 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO gemäß Planeinschrieb die jeweilige Firsthöhe/Oberkante Flachdach der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude die im Plan eingeschriebene maximale Höhe über gemäß Ziff. 2.1 definierten Bezugspunkt nicht überschreiten.

Firsthöhe (FH): Als Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, definiert.

Oberkante (OK): Die Oberkante definiert sich über die obersten Bauteile einer baulichen Anlage (bei Flachdach).



3 Bauweise

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA 1, WA2) sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser gemäß Planeinschrieb zulässig.

4 Garagen und Carports

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1, WA 2) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gemäß Plandarstellung gekennzeichneten „Flächen für Nebenanlagen – Garagen“ zulässig.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird pro Einzelhaus bzw. pro Doppelhaushälfte die Zahl der zulässigen Wohnungen auf max. zwei Wohnungen begrenzt.

6 Flächen für Versorgungsanlagen

Niederschlagswasserbeseitigung

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „RRÜ“ sind bauliche Anlagen, die der Versickerung und der Rückhaltung von Regenwasser dienen, zulässig.

Elektrizität

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität/Trafostation“ sind Gebäude / bauliche Anlagen, die der Versorgung mit Elektrizität (Trafostation) dienen, zulässig.

7 Landschaftspflegerische Maßnahmen

7.1 Südlicher Siedlungsrand - Heckenpflanzung

Maßnahmenfläche M 1: Weißdornhecke

Die bestehende Weißdornhecke am südlichen Plangebietsrand ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung erfolgt mit Weißdorn, 4 Stück pro lfdm, Qualität als Heckenpflanze, 2 x v. 80 – 100.

Maßnahmenfläche M2: Hainbuchenhecke

In der Maßnahmenfläche M 2 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b die Heckenstruktur fortzusetzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung erfolgt als Hainbuchenhecke, 4 Stück pro lfdm, Qualität als



Heckenpflanze, 2xv, 100-125. Der „Wall“ gemäß textl. Festsetzung Nr. 7.3 ist zu erhalten.

7.2 Waldsaum

Maßnahmenfläche M3

Am westlichen Rand der Waldfläche gemäß zeichnerischer Festsetzung ist auf einer Länge von 100 m eine Strauchreihe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand der Sträucher untereinander und von der Flächengrenze beträgt 2 m. Die Pflanzung ist in lockeren Gruppen von 2 – 3 Stück derselben Art vorzunehmen. (je 5 Stück Weißdorn und Hasel, je 10 Stück Roter Hartriegel, Schlehe, Johannisbeere und Hundsrose). Qualität als V. Str., 60 – 100, 3 Tr.

7.3 Wall

Innerhalb der als „M2“ festgesetzten Fläche ist zum Schutz vor abfließendem Niederschlagswasser aus den Feldlagen eine Anwallung herzustellen. Die 0,3 m breite Krone muss dabei mindestens 0,5 m über der Oberfläche des angrenzenden Feldweges liegen. Es wird festgesetzt, dass die Oberkante der Anwallung / Krone mindestens 62,5 m ü NHN betragen muss und eine Höhe von 63,6 m ü NHN nicht überschreiten darf.

Hinweis: auf die vorliegende ingenieurtechnische Entwässerungs und Erschließungsplanung zu diesem Bebauungsplan wird hingewiesen.

8 Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32, 4. Änderung wird gemäß § 9 Abs. 1a, S. 2, Hs BauGB folgende Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes zugeordnet:

27.263 Biotopwertpunkte aus dem Ökokonto der Gemeinde Waldfeucht in der Teilfläche ~~21~~ 18 „Kirchhover Bruch II“, Flurstück ~~4, 5 und 6-37~~, Flur ~~16~~ 27 in der Gemarkung Haaren für die Maßnahme „*Aufforstung Biotopkomplex*“ mit insgesamt 38.748 Ökopunkten. Die Fläche in einer Größe von ~~9.640 qm~~ umfasst insgesamt 38.560 Ökopunkte. Das Defizit aus dem Bebauungsplan Nr. 32, 4. Änderung mit 27.263 Ökopunkten wird daraus abgedeckt.



II Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 BauO NRW)

1 Einfriedungen

1.1 Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind

- a) als Mauerwerk mit max. 0,30 m über den gemäß I Ziff.2.1 definierten Bezugspunkt
- b) als Holzzaun (nur in Verbindung mit einer Hecke) und/oder Hecke mit max. 0,80 m über den gemäß I Ziff.2.1 definierten Bezugspunkt

zulässig.

1.2 Als Abgrenzung der Grundstücke zum Nachbarn sind nur Hecken oder Maschendraht- bzw. Stabgitterzäune in Verbindung mit einer Hecke bis zu einer Höhe von 1,80 m über den gemäß I Ziff.2.1 definierten Bezugspunkt zulässig.

III Kennzeichnungen

Eine Teilfläche des Plangebiets ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. In dieser Teilfläche befinden sich lößbürtige, kolluviale (humose) Böden, die empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens durch gezielte, objektbezogene Untersuchungen eines Sachverständigen für Geotechnik im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu untersuchen ist. Ggf. können Maßnahmen, z. B. für einen erhöhten Gründungsaufwand, erforderlich werden.

Neben den Bestimmungen der Landesbauordnung (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – BauO NRW) sind insbesondere folgende Bauvorschriften zu beachten:

- DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, Ausgabe 2010-12 sowie die in DIN 1054/A1, Ausgabe 2012-08 und DIN 1054/A2, Ausgabe 2014-12 veröffentlichten Änderungen
- DIN 18195-1 „Bauwerksabdichtungen – Teil 1“, Ausgabe 2009-04 und DIN 18195-2 „Bauwerksabdichtungen – Teil 2“, Ausgabe 2009-04.



IV Hinweise

1.1 Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und DIN-Vorschriften) können - gemeinsam mit der Planurkunde - im Rathaus der Gemeinde Waldfeucht, Lambertusstr.13 während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

1.2 Wasserschutzzone III B

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebiets Heinsberg-Kirchhoven. Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Wasserschutzgebietsverordnung Heinsberg-Kirchhoven vom 30. Juli 1992 aufgeführten Verbote und genehmigungspflichtigen Tatbestände zu beachten sind.

Die Wasserschutzgebietsverordnung Heinsberg-Kirchhoven ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen nicht zu Beeinträchtigungen der Wasserschutzzone führen.

1.3 Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse S, gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland im Maßstab 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149, Fassung April 2005.

Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung“ des Deutschen Instituts für Normung e. V., Berlin (Hrsg.) verwiesen.

Die DIN 4149 ist in der „Liste der Technischen Baubestimmungen“ (Anlage zum RdErl. d. MBV v. 08.11.2006) gelistet und damit allgemein eingeführt.

1.4 Kampfmittel

Die Luftbilddauswertung 1939 – 1945 hat ergeben, dass das Plangebiet in einem Bereich vermehrter Kampfhandlungen liegt. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschieben. Vor Beginn erdeingreifender Maßnahmen ist es daher erforderlich, frühzeitig mit dem Ord-



nungsamt Kontakt aufzunehmen und Teile des Gebiets untersuchen zu lassen.

Für den Fall von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen usw. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Auf das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland wird hingewiesen.

1.5 Bodendenkmale

Auf die §§ 15 und 16 DSchG NW wird hingewiesen. Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde Waldfeucht als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

1.6 Baugrund und Boden

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Böden vorkommen, die empfindsam gegen Bodendruck sind.

Im Plangebiet können die Bodentypen örtlich wechseln. Daher sind die Bodenverhältnisse rechtzeitig vor Beginn von Erdarbeiten und Baumaßnahmen qualifiziert zu prüfen. Es können ggf. Maßnahmen, z. B. für einen erhöhten Gründungsaufwand, erforderlich werden.

Auf die Vorschriften der

- DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, Ausgabe 2010-12 sowie die in DIN 1054/A1, Ausgabe 2012-08 und DIN 1054/A2, Ausgabe 2014-12 veröffentlichten Änderungen
- DIN 18195-1 „Bauwerksabdichtungen – Teil 1“, Ausgabe 2009-04 und DIN 18195-2 „Bauwerksabdichtungen – Teil 2“, Ausgabe 2009-04
- DIN 18196 „Erd- und Grundbau – Bodenklassifikationen für bautechnische Zwecke“, Ausgabe:2011-05

wird ebenfalls hingewiesen.

1.7 Bodenschutz

Mit dem Oberboden ist vor allem während der Bauphase in der im landschaftspflegerischen Fachbeitrag angegebenen Weise schonend und sorgsam umzugehen. Dabei sind Erdmassen, Baustoffe u. a. möglichst flächensparend auf den künftig versiegelten Flächen abzulagern. Bei Ausbau Lagerung und Einbau von Boden ist ein schonender Umgang nach DIN 19731 zu beachten.

1.8 Bergbau

Es wird darauf hingewiesen, dass der Plangeltungsbereich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Braunsrath 1“ und „Aphoven 1“ liegt. Derzeit ist im Plangebiet kein Bergbau verzeichnet.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im bergrechtlichen Erlaubnisfeld „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH liegt. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung ~~und Gewinnung~~ von Kohlenwasserstoffen.

1.9 Grundwasser

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen.

Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

1.10 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasser von den befestigten privaten Grundstücksflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen sind über ein Trennsystem in ein zentrales Sickerbecken einzuleiten. Für die Einleitung ist bei der Unteren Wasserbehörde ein entsprechender Einleitungsantrag zu stellen.



1.11 Versorgungsleitungen

Die Versorgungsträger sind rechtzeitig vor Beginn von Erdarbeiten und Baumaßnahmen zu informieren und an der Terminplanung zu beteiligen. Gültige Bestandspläne sind spätestens vor Bauausführung einzuholen.

Bestehende Versorgungs- und Anschlussleitungen sind entsprechend der Richtlinien der jeweiligen Versorgungsträger zu sichern, ggf. sind Mindestabstände zu Leitungstrassen einzuhalten. Auf zu treffende Schutzvorkehrungen bei Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsstrassen und die Kostentragungspflicht für den Verursacher wird hingewiesen.

1.12 Artenschutz

Das Baufeld sollte nur in den Monaten September bis einschließlich Februar geräumt werden.

Sofern der Beginn von Erdbauarbeiten während der Brutzeit erfolgt, sollte vor Baubeginn eine Überprüfung auf Neststandorte der Bodenbrüter durchgeführt werden, damit eine Schädigung dieser Arten mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Auf die Artenschutzrechtliche Prüfung für den Bebauungsplan Nr. 32, 4. Änderung wird hingewiesen. Bei einer erheblich verzögerten Umsetzung der zulässigen Baumaßnahmen ist ggf. zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich planungsrelevante Arten im Plangebiet und dessen Wirkungsbereich angesiedelt haben. Das Ergebnis ist der Unteren Landschaftsbehörde schriftlich mitzuteilen.

1.13 Wehrbereichsverwaltung

Sollten bauliche Anlagen einschließlich untergeordneter Gebäudeteile eine Höhe von 30 m über Gelände überschreiten, sind in jedem Einzelfall der Wehrbereichsverwaltung die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung weiterzuleiten.

1.14 Wald

Die bestehenden Feldgehölze am Ostrand des Bebauungsplangebiets werden als Waldfläche planerisch gesichert.

Es wird darauf hingewiesen, dass an die Gemeinde Waldfeucht Haftungsansprüche durch evtl. Ast- oder Baumbruch mit Schaden ausgeschlossen sind.



V Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzzone IIIb

Das Plangebiet liegt komplett in der Wasserschutzzone IIIb der Wassergewinnungsanlage in Heinsberg-Kirchhoven. Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Wasserschutzgebietsverordnung Heinsberg-Kirchhoven vom 30. Juli 1992 aufgeführten Verbote und genehmigungspflichtigen Tatbestände zu beachten sind.