

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

des Bebauungsplanes Nr. 66

„Am Wasserwerk“



Gemeinde Waldfeucht – Ortslage Haaren

**Vorentwurf
zur Frühzeitigen Beteiligung**



Impressum

November 2017

Auftraggeber:

Gemeinde Waldfeucht
Lambertusstraße 13
52525 Waldfeucht

Verfasser:

 VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz
www.vdh-erkelenz.de
Geschäftsführer:
Axel von der Heide

Sachbearbeiter:

M.Sc. Sebastian Schütt

Amtsgericht Mönchengladbach HRB 5657
Steuernummer: 208/5722/0655
USt.-Ident-Nr.: DE189017440

TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

- 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden (i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).
- 2.2 Die in der Planzeichnung für das Allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen hat als Bezugspunkt die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.
- 2.3 Die in der Planzeichnung für das Allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen hat als Bezugspunkt die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Firsthöhe wird definiert durch die Oberkante der Dachhaut.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

- 3.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind in den privaten Grundstücken je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.
- 3.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) muss der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagator) und der Straßenbegrenzungslinie mindestens 6,0 m betragen.
- 3.3 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.4 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im rückwärtigen Grundstücksbereich. Der rückwärtige Grundstücksbereich beginnt ab der hinteren Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerung. Bezugspunkt zur Bestimmung der hinteren Baugrenze ist die jeweilige Grundstückseinfahrt.

4. Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Ein Wohngebäude wird definiert als ein Einzelhaus oder eine Doppelhaushälfte.

5. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gemäß Eingriffsbilanzierung gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer einreihigen Baum-/ Strauchhecke aus Sträuchern und/oder Bäumen II. Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A und B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, Mindestqualität 60/100 und die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 8,0 bis 12,0 m, versetzt, Mindestqualität Hst., 3xv., StU. 12/14 anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Raseneinsaat (z.B. Fettwiese) einzugrünen.

Pflanzliste A: Sträucher	
Deutscher Name	Botanischer Name
Schwarze Apfelbeere	Aronia melanocarpa
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Rotbuche	Fagus sylvatica
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kirschpflaume	Prunus cerasifera
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus

Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung	
Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Esskastanie	Castanea sativa
Walnuss	Juglans regia
Wildapfel	Malus communis
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Frühe Traubenkirsche	Prunus padus
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis

7. Gestalterische Festsetzungen

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

- 7.1 Dachaufbauten (z.B. Gauben) auf Nebenanlagen und Garagen sind unzulässig. Der Abstand von Dachaufbauten zur Giebelwand des Hauptgebäudes muss mindestens 1,0 m betragen.
- 7.2 Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen.
- 7.3 Doppelhauseinheiten sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe auszuführen.
- 7.4 Innerhalb der „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ mit der Kennzeichnung „Vor-garten“ sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach BauO NW im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen in Form von Rasenkanten an den Grenzen der Baugrundstücke, Böschungsmauern, Zugänge, Zufahrten sowie Abfallbehälter.
- 7.5 Außerhalb der „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ mit der Kennzeichnung „Vor-garten“ dürfen Einfriedungen eine Höhe von 2,0 m nicht übersteigen. Sie sind ausschließlich als Hecken oder Gehölzreihen sowie als Maschendraht- bzw. Stabgitterzäune in Verbindung mit einer Hecke oder Gehölzreihe zulässig. Innerhalb der als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Flächen dürfen Hecken und Gehölzreihen eine Höhe von 2,0 m überschreiten.
- 7.6 Bei der Einfriedung durch Hecken dürfen nur Pflanzen der Pflanzlisten A und B verwendet werden.

HINWEISE

Wasserschutzgebiet Waldfeucht-Haaren

Die nachrichtlich als „Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen“ und der Zweckbestimmung „Wasserschutzzone II“ übernommenen Flächen werden überlagert von der Wasserschutzzone II des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Waldfeucht-Haaren. Gemäß § 5 Abs. 2 Satz 3 der Verordnung ist das Errichten, Wiederherstellen, Erweitern, wesentliche Ändern oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen verboten.

Die nachrichtlich als „Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen“ und der Zweckbestimmung „Wasserschutzzone III A“ übernommenen Flächen werden überlagert von der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Waldfeucht-Haaren. Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 der Verordnung ist das Errichten, Wiederherstellen, Erweitern, wesentliche Ändern oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen genehmigungspflichtig. Eine Genehmigung kann nur durch die Untere Wasserbehörde des Kreises Heinsberg erteilt werden.

Eine Beseitigung des unbelasteten Niederschlagswassers im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes darf im Falle einer Versickerung nur in der Zone III A erfolgen. Hierzu ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Weiterhin ist zu beachten, dass gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die Verwendung von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (Recyclingmaterialien) wie beispielsweise Elektroofenschlacke, Hochofenschlacke, Hüttensand, LD (Stahlwerks)-Schlacke, Schmelzkammergranulat, RCL (Recyclingmaterial) / aufbereitetem Bauschutt, verboten ist.

Bohrungen zur Erdwärmegewinnung, welche in die zur Trinkwasserförderung genutzten Horizonte eindringen, sind im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund des Grund- und Trinkwasserschutzes nicht genehmigungsfähig.

Die dauerhafte oder zeitweilige Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung sind genehmigungspflichtig. Eine Genehmigung ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg zu beantragen. Eine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit ist unzulässig.

Grundwasserstand

Nach den der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg vorliegenden Unterlagen liegt der aktuelle Grundwasserhöchststand im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bei ca. 3,0 m unter Flur. Bei der Planung und Errichtung von tiefgründigen Bauwerken wie Kellern o.ä. sind entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor aufstauendem Sickerwasser (DIN 18195 „Bauwerksabdichtung“) zu berücksichtigen.

Angrenzende Waldflächen

Im Südosten grenzen Waldflächen an den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes an, die zu Schatten- und Laubwurf und sowie zu herabfallenden Ästen und umstürzenden Bäumen führen können.

Humose Böden

Die Bodenkarten des Landes Nordrhein-Westfalen weist für die mit der zeichnerischen Festsetzung „Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind - hier: „humose Böden“ - gekennzeichneten Flächen Böden auf, die 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.

Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und die DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW sind zu beachten.

Baugrund

Zur Vermeidung von Schäden an Bauwerken wird empfohlen, den Baugrund durch einen Fachgutachter objektbezogen untersuchen und bewerten zu lassen. Die den Verfahrensunterlagen beiliegende Baugrunduntersuchung dient der allgemeinen Bewertung des Baugrundes sowie der Bewertung des Baugrundes im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen. Eine Interpolation der hierin aufgeführten Untersuchungsergebnisse ist nicht zulässig.

Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Waldfeucht zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.