



**Gemeinde Waldfeucht**  
**Bebauungsplan Nr. 64**  
**„Am Melatener Sträßchen“**

---

**Textliche Festsetzungen**  
Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1 Textliche Festsetzungen**

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 1.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl
  - 1.2.2 Höhen baulicher Anlagen
  - 1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse
  - 1.2.4 Höhenlage
- 1.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garage
- 1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen
- 1.5 Zahl der zulässigen Wohnungen
- 1.6 Verkehrsmischflächen
- 1.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers
- 1.8 Gestalterische Festsetzungen und Einfriedigungen
- 1.9 Grünflächen / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- 1.10 Abwasserbeseitigung

### **2 Hinweise**

- 2.1 Baugrundverhältnisse
- 2.2 Erdbebenzone
- 2.3 Bodendenkmalschutz
- 2.4 Kampfmittel

### **3 Anhang**

- 3.1 Pflanzliste zum Bebauungsplan Nr. 64 „Am Melatener Sträßchen“

## 1 Textliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In dem im Bebauungsplan gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,6. Die Grundflächenzahl darf durch Stellplätze, Zufahrten und ähnliche befestigte Flächen um 25 % überschritten werden.

#### 1.2.2 Höhen baulicher Anlagen

Die Höhe der Trauflinie (Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand und Dachhaut) darf maximal auf der nachfolgend festgesetzten Höhe über Geländeoberkante (GOK) liegen.

Die Höhe der Firstlinie (obere Schnittkante der Oberflächen zweier Dachflächen bzw. einer Dachfläche und einer Außenwand) darf maximal auf der nachfolgend festgesetzten Höhe über Geländeoberkante (GOK) liegen.

Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen ist die Gehwegoberkante, gemessen grundstücksmittig an der Straßenseite, an der die Hauptschließung des Grundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt, bzw. ihre geplante Höhe. Bei Staffelgeschossen wird die Gebäudehöhe vom Bezugspunkt bis zur Oberkante der Attika gemessen.

Für das WA-Gebiet werden folgende max. Gebäudehöhen festgelegt:

- |                        |                 |         |
|------------------------|-----------------|---------|
| - Maximale Traufhöhe:  | $TR_{\max}$     | 6,50 m  |
| - Maximale Firsthöhe:  | $F_{\max}$      | 10,00 m |
| - Maximale Attikahöhe: | $Attika_{\max}$ | 6,75 m  |

(s. a. Nutzungsschablone)

### 1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf eins begrenzt (s. Nutzungsschablone).

### 1.2.4 Höhenlage

Der fertige Erdgeschossfußboden darf max. 0,50 m über der Gehwegoberkante, gemessen grundstücksmittig an der Straßenseite, an der die Haupteinschließung des Grundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt, betragen.

### 1.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren WA-Grundstücksflächen und in den öffentlichen und privaten Grünflächen, Nebenanlagen und Garagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig oder zugelassen werden können, nicht zulässig sind. Garagen sind nur in überbaubaren WA-Grundstückflächen und den festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.

Weiterhin sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Der zusätzliche Stellplatz kann auch vor der Garage nachgewiesen werden. Stellplätze sind nur bis zur hinteren Baugrenze zulässig.

Ausnahmsweise zulässig außerhalb der Baugrenzen sind Garten- und Gewächshäuser mit einem maximalen Volumen von 50 m<sup>3</sup>.

### 1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Flächen werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baufenster werden durch Baugrenzen, die durch Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen, begrenzt. Innerhalb der Baufenster können Gebäude mit den nach BauO NRW (Landesbauordnung) erforderlichen Abständen zueinander errichtet werden.

### 1.5 Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen ist bei Einzelhäusern auf 2 und bei Doppelhaushälften auf 1 pro Wohngebäude beschränkt.

## 1.6 Verkehrsmischflächen

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Verkehrsflächen sind als "Mischnutzungsfläche" ohne separate Fahrstraße und Bürgersteiganlage anzulegen. Die Straßenraumgestaltung ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu konkretisieren.

## 1.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 + 26 BauGB)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Dämme und Einschnitte sowie Stützbauwerke (z. B. Randsteinunterbauung) entlang den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen, sind in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

## 1.8 Gestalterische Festsetzungen und Einfriedigungen

1.8.1 Dachaufbauten (z. B. Gauben) auf Nebenanlagen und Garagen sind unzulässig. Der Abstand der Dachaufbauten zur Giebelwand des Hauptgebäudes muss mindestens 1,00 m betragen.

1.8.2 Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen.

1.8.3 Doppelhauseinheiten sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe auszuführen.

1.8.4 Innerhalb der „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ mit der Kennzeichnung „Vorgarten“ 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 Einfriedigungen in Form von Rasenkanten an den Grenzen der Baugrundstücke, Böschungsmauern, Zugänge, Zufahrten sowie Abfallbehälter.

1.8.5 Außerhalb der „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ mit der Kennzeichnung „Vorgarten“ dürfen Einfriedigungen zwischen vorderer Baugrenze und Gebäuderückseite eine Höhe von 1,6 m und ab der Gebäuderückseite 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.

1.8.6 Bei der Einfriedigung durch Hecken dürfen nur Pflanzen der beigefügten Pflanzliste verwendet werden.

#### 1.9 Grünflächen / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden in der Planzeichnung private Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Sie dienen zur Eingrünung des Baugebiets. Auf den privaten Grünflächen ist eine zweireihige Anpflanzung von heimischen Wildsträuchern als geschlossene Hecke anzulegen. Weiterhin sind je Baugrundstück mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obsthalbstamm zu pflanzen. Die anzupflanzenden Arten sind der Artenliste zu entnehmen.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind bauliche Anlagen, die dem Verweilen im Freien dienen (z. B. Bänke, Tische etc.) sowie Spielgeräte für Kinder zulässig.

Die noch verbleibende Kompensation des Eingriffes erfolgt außerhalb des Plangebietes. Die genaue Ausgestaltung der landschaftspflegerischen Maßnahmen wird im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan behandelt.

#### 1.10 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird in einem Leitungsnetz gesammelt, an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Waldfeucht angeschlossen und zur Kläranlage geleitet.

Zum Bebauungsplan Nr. 64 „Am Melatener Sträßchen“ wird ein hydrogeologisches Gutachten über die Versickerung von Niederschlagswasser erstellt. Es soll geprüft werden, ob eine Regenwasserversickerung im gesamten Plangebiet möglich ist.

Falls eine Versickerung möglich ist, ist für die Einleitung von Niederschlagswässern von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund beim Landrat des Kreises Heinsberg – Untere Wasserbehörde – eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Das auf befestigten Wege- und Hofflächen anfallende Regenwasser kann auch über die belebte Bodenzone – über die Schulter – auf dem Grundstück versickert werden.

## **2 Hinweise**

### **2.1 Baugrundverhältnisse**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Böden vorherrschen, die im Allgemeinen empfindsam gegen Bodendruck sind. Die Bauvorschriften der DIN 1054 (zulässige Belastung des Baugrunds) und der DIN 18196 (Bodenklassifikation) sowie die Vorgaben der Landesbauordnung sind zu beachten.

Weiterhin liegt das Plangebiet im Bereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohletagebau. In Folge der bergmännischen Sumpfung kommt es zu Grundwasserabsenkungen bzw. zu Druckentspannungen der Grundwasserleiter, sodass während der Betriebszeit der rheinischen Braunkohletagebaue sumpfungsbedingte Bodenbewegungen auftreten, die u. a. zu Senkungen und zur Schiefstellung der Geländeoberfläche führen können. Es sollte daher berücksichtigt werden, dass die Grundwasserabsenkungen noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen wird sich ein Grundwasseranstieg einstellen, der erneut Bodenbewegungen zur Folge haben kann.

### **2.2 Erdbebenzone**

Die Gemeinde Waldfeucht ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein Westfalen, 1:350000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone 2 mit geologischer Untergrundklasse S (S = Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) zuzuordnen. Gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149: 2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung“ des Deutschen Instituts für Normung e. V., Berlin (Hrsg.) zu berücksichtigen.

### **2.3 Bodendenkmalschutz**

Es wird ausdrücklich auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen. Beim Auftreten geologischer Bodenfunde oder Befunde sind die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### **2.4 Kampfmittel**

Falls erforderlich, ist das Plangebiet vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen auf Kampfmittel hin zu untersuchen und diese gegebenenfalls zu beseitigen.

### 3 Anhang

#### 3.1 Pflanzliste zum Bebauungsplan Nr. 64 „Am Melatener Sträßchen“

<b>Anpflanzung von Bäumen auf privaten Grundstücken und Grünflächen</b> Auswahlliste, Bäume II. u. III. Ordnung in Anlehnung an heimische Arten:	
Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feld-Ahorn ‚Elsrijk‘
Acer campestre ‚Nanum‘	Kleiner Feld-Ahorn
Acer platanoides ‚Cleveland‘	Kegelförmiger Spitz-Ahorn
Acer platanoides ‚Columnare Dila‘	Spitz-Ahorn ‚Columnare Dila‘
Acer platanoides ‚Crimson Sentry‘	Rotblättriger Säulen-Ahorn
Acer platanoides ‚Globosum‘	Kugel-Ahorn
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Säulen-Hainbuche
Carpinus betulus ‚Frans Fontaine‘	Säulen-Hainbuche (Kompakte Form)
Crataegus laevigata ‚Pauls Scarlet‘	Echter Rotdorn
Crataegus lavalleyi ‚Carrierei‘	Apfel-Dorn
Crataegus monogyna ‚Stricta‘	Säulen-Weiß-Dorn
Fagus sylvatica ‚Purple Fountain‘	Säulenbuche ‚Purple Fountain‘
Fraxinus excelsior ‚Greessink‘	Schmalkronige Esche
Fraxinus excelsior ‚Nana‘	Kugel-Esche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Malus spec. (Züchtungen)	Zierapfel (nach Form und Farbe)
Prunus avium ‚Plena‘	Gefülltblühende Vogel-Kirsche
Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘	Stadt-Birne, Zierbirne
Robinia pseudoacacia ‚Frisia‘	Gold-Akazie
Sorbus aria ‚Majestica‘	Mehlbeer ‚Majestica‘
Sorbus arnoldiana ‚Kirsten Pink‘	Rosa Arnolds-Eberesche
Sorbus aucuparia ‚Fastigiata‘	Säulen-Eberesche
Sorbus domestica	Speilerling, Sperbe
Tilia cordata ‚Roncho‘	Winterlinde ‚Roncho‘
Ulmus glabra ‚Pendula‘	Schirm-Ulme
Ulmus hollandica ‚Groeneveld‘	Stadt-Ulme
Alternativ können auch weitere regional und historisch bekannte Obstsorten verwendet werden.	

<b>Anpflanzung von Hecken auf privaten Grundstücken und Grünflächen</b> Auswahl in Anlehnung an heimische Arten:	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘	Schwarzgrüner Liguster
Taxus baccata	Eibe
Crataegus monogyna	Weißdorn
Spirea arguta	Schneespiree, Brautspiree
Spirea vanhouttei	Pracht-Spiree
Ilex meserveae ‚Heckenpracht‘	Stechpalme ‚Heckenpracht‘