

## 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)**  
 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.

**1.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl**  
 Die Höhe der Traufhöhe (Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand und Dachhaut) darf maximal auf der nachfolgend festgesetzten Höhe über Geländeoberkante (GOK) liegen.  
 Die Höhe der Firsthöhe (obere Schnittkante der Oberflächen zweier Dachflächen bzw. einer Dachfläche und einer Außenwand) darf maximal auf der nachfolgend festgesetzten Höhe über Geländeoberkante (GOK) liegen.

**1.2.2 Höhen baulicher Anlagen**  
 Die Höhe der Traufhöhe (Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand und Dachhaut) darf maximal auf der nachfolgend festgesetzten Höhe über Geländeoberkante (GOK) liegen.  
 Die Höhe der Firsthöhe (obere Schnittkante der Oberflächen zweier Dachflächen bzw. einer Dachfläche und einer Außenwand) darf maximal auf der nachfolgend festgesetzten Höhe über Geländeoberkante (GOK) liegen.

**1.2.3 Höhen baulicher Anlagen**  
 Die Höhe der Traufhöhe (Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand und Dachhaut) darf maximal auf der nachfolgend festgesetzten Höhe über Geländeoberkante (GOK) liegen.  
 Die Höhe der Firsthöhe (obere Schnittkante der Oberflächen zweier Dachflächen bzw. einer Dachfläche und einer Außenwand) darf maximal auf der nachfolgend festgesetzten Höhe über Geländeoberkante (GOK) liegen.

**1.2.4 Höhenlage**  
 Der fertige Erdgeschossfußboden darf max. 0,50 m über der Gehwegoberkante, gemessen grundstücksmäßig an der Straßenseite, an der die Haupterschließung 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-Grundstückflächen 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.

**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 Gebäudeanteile 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 Doppelhäusern auf 1 pro Wohngebäude beschränkt.

**1.6 Verkehrsmischflächen**  
 Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Verkehrsflächen sind als "Mischnutzungsfäche" ohne separate Fahrbahn- und Bürgersteigfläche anzulegen. Die Straßenanlagengestaltung 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 **Doppelhäuser** 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 Einfriedigungen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach BauO NRW im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einfriedigungen in Form von 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 Gebäudekante eine Höhe von 1,6 m und ab der Gebäudekante 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 Baugebietes. Auf den privaten Grünflächen ist die Errichtung eines Kabelelektroschranke gestattet (Standort s. Planzeichnung).  
 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 Leitungssystem gesammelt, an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Waldfeucht angeschlossen und zur Kläranlage geleitet.  
 Gemäß § 44 Landeswassergesetz wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen mittels Rohr- oder Mäulen-Roggen-System nach den Vorgaben der Genehmigungsbehörde und der Richtlinie ATV-DVWK-138 österr. auf den Grundstücken zu versickern ist. Das auf befestigten Wege- und Hofflächen anfallende Regenwasser kann auch über die befestigte Bodenzone – über die Schutter – auf den Grundstück versickert werden. Für die Einleitung von Niederschlagswasser von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund ist beim Landrat des Kreises Heinsberg – Untere Wasserbehörde – eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

**1.11 Flächen für Versorgungsanlagen**  
 Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ ist die Errichtung einer Trafostation zulässig.

## Zeichenerklärung

An der baulichen Nutzung	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs
<ul style="list-style-type: none"> <li>Allgemeine Wohngebiete</li> <li>Mischgebiet</li> <li>Gewerbegebiet</li> <li>Sonderbaulichen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flächen für den Gemeinbedarf</li> <li>Öffentliche Verwaltung</li> <li>Schule</li> <li>Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude</li> <li>Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</li> <li>Sportstätten</li> <li>Feuerwehr</li> <li>Post</li> <li>Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</li> </ul>
Flächen für den öffentlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrswege	Grünflächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>Verkehrsmischfläche</li> <li>Straßenbegrenzungslinie</li> <li>Öffentliche Parkflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>öffentliche Grünfläche</li> <li>private Grünfläche</li> <li>Parkanlagen</li> <li>Friedhof</li> <li>Sportplatz</li> <li>Spielplatz</li> <li>Zellplatz</li> <li>Tennisplatz</li> <li>Teichanlage</li> </ul>
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgrabungen	Flächen für die Land-, Forst- und Wasserwirtschaft
<ul style="list-style-type: none"> <li>Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen</li> <li>Elektrizität</li> <li>Wasser</li> <li>Abwasser</li> <li>Abfall</li> <li>Abgrabung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fläche für die Landwirtschaft</li> <li>Fläche für die Forstwirtschaft</li> <li>Fläche für die Landwirtschaft oder Forstwirtschaft</li> <li>Fläche für die Wasserwirtschaft</li> <li>überörtlich</li> <li>unterörtlich</li> <li>Wasser</li> <li>Gas</li> </ul>
Sonstige Planzeichen	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</li> <li>Richtlinie</li> <li>Hallenrand</li> <li>Außenbereich</li> <li>Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind: "Vorgarten"</li> <li>Bereich ohne Ein- und Ausfahrten</li> <li>dem Landschaftsschutz unterliegende Flächen</li> <li>Wasserschutzgebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flächen zur Regenwasser-Verzögerung, z. B. Röhricht</li> <li>Flächen für die Landwirtschaft und für die Pflanzkultur</li> <li>Sportfläche</li> <li>Umgrenzung der Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen</li> <li>Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen</li> </ul>
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Maß der baulichen Nutzung
<ul style="list-style-type: none"> <li>Offene Bauweise</li> <li>Geschlossene Bauweise</li> <li>nur Einzelhäuser zulässig</li> <li>nur Doppelhäuser zulässig</li> <li>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</li> <li>Sonderfläche für Garagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>GRZ 0,4 Grundflächenzahl</li> <li>GFZ Geschossflächenzahl (Höchstmaß)</li> <li>I, II Zahl der Vollgeschosse</li> <li>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</li> </ul>
Flur 5	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Fluglinie</li> <li>Flurstücksgrenze</li> <li>Nutzungsgrenze</li> <li>geplante Grenze</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flurname</li> <li>Flurstücknummer</li> <li>Laubbaum, 2. Ordnung (geplant)</li> </ul>

## Hinweise

**2.1 Baugrundverhältnisse**  
 Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Böden vorherrschen, die im Allgemeinen empfindsam gegen Bodendruck sind. Zur Vermeidung von Schädigungen der natürlichen Bodenfunktionen ist folgendes zu beachten:

- Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten.
- Umgang mit Bodenaushub: Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen.
- 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, kein Befahren).

**2.2 Bergbau**  
 Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkfeld "Heinsberg" sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerkfeld "Bocket 2". Eigentümern des Bergwerkfeldes "Bocket 2" ist die RW Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln. Eigentümerin des Bergwerkfeldes "Heinsberg" ist das Land Nordrhein-Westfalen. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerkfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.

**2.3 Sumpfungsmaßnahmen**  
 Nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasseranhebungen betroffen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

**2.4 Erdbebenzone**  
 Die Gemeinde Waldfeucht ist nach der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Unterklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein-Westfalen, 1:350000 (Karte zu DIN 4140) der Erdbebenzone 2 mit geologischer Unterkategorie S (S = Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mäßiger 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 (DIN) zu berücksichtigen.

**2.5 Bodendenkmäler**  
 Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalsbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR - Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**2.6 Kampfmittel**  
 Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges. Aus diesem Grund wird vor Beginn der Bauarbeiten eine Überprüfung der überplanten Fläche auf Kampfmittel beantragt. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

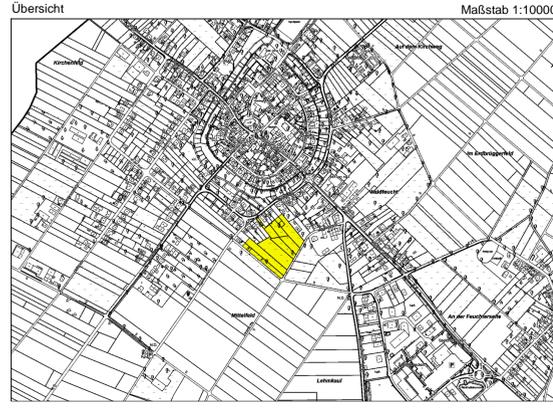
**2.5 Geräuschminderungen**  
 Es wird darauf hingewiesen, dass für den Betrieb von haustechnischen Anlagen (Luft- und Wärmepumpen, Blockheizkraftwerke, Klima- und Lüftungsanlagen) im Plangebiet ein lärmtechnischer Einzelnachweis erforderlich ist.

**2.8 Wasserrechtliche Erlaubnis**  
 Werden bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet, ist rechtzeitig vor Einbau der Baustoffe beim Landrat Heinsberg – Untere Wasserbehörde – eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.  
 Gleiches gilt für die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden.

**Gemeinde Waldfeucht**

## Bebauungsplan Nr. 64 "Am Melatener Sträßchen"

Gemarkung Waldfeucht, Flur 3



Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Am Melatener Sträßchen“ beschlossen. Der Aufstellungsschluss wurde im Amtsblatt Nr. x/2017 der Gemeinde Waldfeucht vom xx.xx.xxxx öffentlich bekannt gemacht.	Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. x/2017 der Gemeinde Waldfeucht vom 07.02.2011 erfolgte in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx die öffentliche Darlegung der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Am Melatener Sträßchen“ verfolgten Planziele gem. § 3 Abs. 1 BauGB.	Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx beschlossen, den Entwurf der Bebauungspläne Nr. 64 „Am Melatener Sträßchen“ mit Erläuterungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.	Die betroffene Öffentlichkeit wurde zusätzlich mit Schreiben vom xx.xx.xxxx und Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. x/2017 zu einer Bürgerversammlung eingeladen, die am xx.xx.xxxx stattfand.	Der Beschluss des Rates der Gemeinde Waldfeucht vom xx.xx.xxxx über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Am Melatener Sträßchen“ sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, sind am xx.xx.xxxx im Amtsblatt Nr. x/2017 der Gemeinde Waldfeucht öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.	Es wird bescheinigt, dass die Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit übereinstimmen und dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Datum / Der Bürgermeister	Datum / Der Bürgermeister	Datum / Der Bürgermeister	Datum / Der Bürgermeister	Datum / Der Bürgermeister	Heinsberg, den xx.xx.xxxx
Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx beschlossen, die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Absicht der Gemeinde Waldfeucht, den Bebauungsplan Nr. 64 „Am Melatener Sträßchen“ aufzustellen, zu informieren.	Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 64 „Am Melatener Sträßchen“ aufzustellen, Stellung zu nehmen.	Der Bebauungsplan Nr. 64 „Am Melatener Sträßchen“ hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. x/2017 der Gemeinde Waldfeucht vom xx.xx.xxxx als Entwurf gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx mit Erläuterungen öffentlich ausliegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom xx.xx.xxxx von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.	Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx den Bebauungsplan Nr. 64 „Am Melatener Sträßchen“ gem. § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.	Hinweis: Die 51. Änderung des Flächenutzungsplanes, die im Parallelverfahren durchgeführt wurde, wurde mit Schreiben vom xx.xx.xxxx unter Aktenzeichen von der Bezirksregierung Köln genehmigt und am xx.xx.xxxx im Amtsblatt der Gemeinde Waldfeucht bekannt gemacht.	H. Birkenbach Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Datum / Der Bürgermeister	Datum / Der Bürgermeister	Datum / Der Bürgermeister	Datum / Der Bürgermeister	Datum / Der Bürgermeister	Gesetzliche Grundlagen Baugesetzbuch (BauGB) BauNutzungsverordnung (BauNVO) Planzonenverordnung (PlanZV) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der jeweils gültigen Fassung

Planverfasser:

**AHConcepts**  
 Planung und Beratung  
 Dipl.-Ing. Alois Heinrichs  
 Kempen - Hochfeld 9  
 52525 Heinsberg  
 Telefon: 02452 9965584  
 Mobil: 0176 4042050  
 E-Mail: info@ahconcepts.de  
 Web: www.ahconcepts.de