



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
- 1.11 Flächen für Versorgungsanlagen

2 Hinweise

- 2.1 Baugrundverhältnisse
- 2.2 Bergbau
- 2.3 Sümpfungmaßnahmen
- 2.4 Erdbebenzone
- 2.5 Bodendenkmalschutz
- 2.6 Kampfmittel
- 2.7 Lärmchallimmissionen
- 2.8 Wasserrechtliche Erlaubnis

3 Anhang

- 3.1 Pflanzliste zum Bebauungsplan Nr. 64 „Am Melatener Sträßchen“
- 3.2 Hydrogeologisches Gutachten über die Versickerung von Niederschlagswasser
- 3.3 Gutachten der zu erwartenden Schallimmissionen am Standort Waldfeucht

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 m³.

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 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 Laubbäume 2. Ordnung im Abstand von 15 bzw. 20 m anzupflanzen.

Im WA-Gebiet ist je Baugrundstück mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obsthalmstamm 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. Weiterhin ist die Errichtung eines Kabelverteilerschranks 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 Leitungsnetz gesammelt, an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Waldfeucht angeschlossen und zur Kläranlage geleitet.

Im hydrogeologischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 64 „Am Melatener Sträßchen“ über die Versickerung von Niederschlagswasser, wird festgestellt, dass eine Regenwasserversickerung im gesamten Plangebiet möglich ist.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen mittels Rohr-Rigolen- oder Mulden-

Rigolen-System nach den Vorgaben der Genehmigungsbehörde und der Richtlinie ATV-DVWK-A 138 dezentral auf den Grundstücken zu versickern ist. Das auf befestigten Wege- und Hofflächen anfallende Regenwasser kann auch über die belebte Bodenzone – über die Schulter – auf dem Grundstück versickert werden.

Für die Einleitung von Niederschlagswässern 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 Trafo-Station zulässig.

2 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 Bergwerksfeld "Heinsberg" sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Bocket 2". Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Bocket 2" ist die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln. Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Heinsberg" ist das Land Nordrhein-Westfalen. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.

2.3 Sümpfungsmaßnahmen

Nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen 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 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.

2.5 Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde 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 Bodendenkmal-pflege 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.

2.7 Schallimmissionen

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 die Baustoffe beim Landrat Heinsberg – Untere Wasserbehörde – eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Gleiches gilt für die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden.

3 **Anhang**

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

Anpflanzung von Bäumen auf privaten Grundstücken und Grünflächen Pflanzqualität: Hochstamm; 3XV; STU 18-20cm; aus weitem Stand (mDb)	
Acer campestre ‚Elegant‘	Feld-Ahorn ‚Elegant‘
Acer platanoides ‚Crimson King‘	Rotblättriger SpitzAhorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus ‚Frans Fontaine‘	Säulen-Hainbuche ‚Frans Fontaine‘
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus avium ‚Plena‘	Gefülltblühende Vogel-Kirsche
Prunus padus ‚Tiefurt‘	Schmale Traubenkirsche
Pyrus communis ‚Beech Hill‘	Wildbeere ‚Beech Hill‘
Sorbus aucuparia ‚Edulis‘	Essbare Eberesche
Sorbus ‚Dodong‘	Ullung-Eberesche
Tilia cordata ‚Rancho‘	Winterlinde ‚Rancho‘
Tilia platyphyllos ‚Örebrö‘	Schmale Sommerlinde
Ulmus hybr. ‚Lobel‘	Schmalkronige Stadt-Ulme
Obstbäume Pflanzqualität: Halbstamm; 3XV; STU 18-20cm; aus weitem Stand (mDb)	
Apfel	Rheinischer Winterrambour
Apfel	Roter Boskop
Apfel	Ontario
Apfel	James Grieve
Kirsche	Hedelfinger Riesenkirsche
Kirsche	Schneiders Späte Knorpelkirsche
Mirabelle	Mirabelle von Nancy
Pflaume	Hauszwetsche
Pflaume	Bühler Frühzwetsche
Birne	Köstliche von Charneu
Birne	Madame Verte
Birne	Gräfin von Paris
Birne	Clapps Liebling
(Die Liste kann durch weitere regional typische Sorten ergänzt werden)	

Anpflanzung von Hecken auf privaten Grundstücken und Grünflächen 1 x verpflanzt, bis zu 5 Basistriebe, Höhe: 80 bis 125 cm	
Berberis vulgaris (und Variationen)	Berberitze, Sauerdorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Chaenomeles Hybr.	Scheinquitte
Fagus sylvatica	Buche (grünes Laub)
Fagus sylvatica ‚Purpurea‘	Buche (rotes Laub)
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘	Liguster, immergrün
Pyracantha coccinea	Feuerdorn (in Sorten)
Rosa spec.	Rosen (als Schnitthecke)
Spiraea vanhouttei	Prachspiere (in Sorten)