TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

des Bebauungsplanes Nr. 66
„Am Wasserwerk“

Gemeinde Waldfeucht – Ortslage Haaren

Impressum

August 2018

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 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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 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 (Garagentor) 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 Boden, 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
Eingriffliger 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 pyraster
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 „Vorgarten“ sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach BauO NW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Grenzmarkierungen 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 „Vorgarten“ 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

1. 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. Der Verzicht auf Pflanzenschutzmittel ist als sinnvoll zu erachten.

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.

In der Wasserschutzzone III A bestehen erhöhte Anforderungen bzgl. der Qualität von Abwasserleitungen und zum Inspektionsaufwand. Auf neu zu erstellende Grundleitungen unterhalb von Gebäuden soll verzichtet werden. Falls erforderlich, müssen die Leitungen in abgedeckten, jederzeit zugänglichen Leitungstunneln eingebaut werden. Unter Beachtung der DIN 7986-100 sind Schächte und Inspektionsöffnungen als Voraussetzung für Dichtheitsprüfungen und Inspektionen nach DIN 1 986-30 vorzusehen. Eine Inspektion mit Kamera wäre alle 10 Jahre durchzuführen. (DIN 1 986-30, Tabelle 2), abweichend davon nach SüwVO Abw alle 30 Jahre.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Heinsberg" sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Union 240". Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Union 240" ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln. Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Heinsberg" ist das Land Nordrhein-Westfalen.

6. Vorsorgender Bodenschutz

Zur Vermeidung und Verminderung von Schädigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind während der Bauphase die nachfolgenden Maßnahmen zu ergreifen:

- Der Oberboden ist abzuschieben und getrennt vom übrigen Bodenaushub zu lagern. Der Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wieder zu verwenden. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Es sind die Bestimmungen der DIN 18915 in den jeweiligen gültigen Fassungen unbedingt zu beachten.
- 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. Die geltenden Bestimmungen nach DIN 19731 sind zu berücksichtigen.
- Zur Versickerung vorgesehene Flächen sollen nicht befahren werden. Das Grundwasser ist vor Verschmutzungen während der Bauphase zu schützen.
- Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist der Boden in möglichst großem Umfang in naturnahem Zustand zu belassen (kein Abtrag, kein Befahren). Schutz und Sicherung angrenzender Bereiche und Pflanzungen, die nicht zu befahren, zu betreten oder für die Lagerung von Baumaterialien zu nutzen sind. Es sind die Bestimmungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ und die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP4) in den jeweiligen gültigen Fassungen unbedingt zu beachten.

7. Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 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.

8. Auebereich

Die als „Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind; hier: Auebereich“ gekennzeichneten Flächen liegen in einem Auebereich. Innerhalb dieser Flächen ist folgendes zu beachten:

- Humoses Bodenmaterial: Im Auebereich ist mit humosem Bodenmaterial zu rechnen. 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.
- Baugrundverhältnisse: Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 "Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen", und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

- Grundwasserverhältnisse: Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben. (www.erftverband.de)

9. Geräuschimmissionen

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des ‚Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten‘ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

10. 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.

11. Externe Kompensationsmaßnahmen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 „Am Wasserwerk“ ermöglichen Eingriffe, die einem ökologischen Defizit von 11.624 Ökopunkten entsprechen. Dieses Defizit soll über die bereits durchgeführten Kompensationsmaßnahmen auf den nachfolgenden Flächen abgegolten werden.

Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Ökopunkte
1	Haaren	27	37	1.364
2	Haaren	32*	17*	10.260

* Bezeichnung nach Flurbereinigung. Vorherige Bezeichnung Gemarkung Haaren, Flur 16, Flurstücke 4, 5 und 6