



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 Höhenbaulicher Anlagen
 Die Höhe der Trauflinie (Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand und Dachhaut) darf maximal auf der nachfolgend festgesetzten Höhe über dem Bezugspunkt (BP) 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 dem Bezugspunkt (BP) liegen.
 Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen ist die in der Nutzungsschablone angegebene DIN/2016-Höhe. Bei Staffeltgeschossen 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: $Atika_{max}$ 6,75 m

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 grundstückstüchtig 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.
 Weiterhin sind je Wohnort mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Der zusätzliche Stellplatz kann auch vor der Garage nachgewiesen werden. Stellplätze sind nur bis zur hinteren Baugrenze zulässig.
 Ausnahmeweise 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 Gebäudeeile nicht überschritten werden dürfen, begrenzt. Innerhalb der Baufenster können Gebäude mit den nach BauO NRW (Landesbauordnung) erforderlichen Abständen 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 Wohngebiet beschränkt.

1.6 Verkehrsflächen
 Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Verkehrsflächen sind als "Schutzungsfläche" ohne separate Fahrstraße und Bürgersteige anzulegen. Die Straßenanordnung ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu konkretisieren.

1.7 Flächen für Aufschüttungen, Abrabbungen und Stützwerke 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 Stützwerke (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. Giebeln) 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 Doppelhaushälften 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“ dürfen Einfriedigungen zwischen vorderen 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. Stabgitterzaune in Verbindung mit einer Hecke oder Gehölzreihe zulässig.
1.8.6 Bei der Einfriedigung durch Hecken dürfen nur Pflanzen der beigefügten Pflanzenliste 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 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 Laubb Baum oder Obstbaum zu pflanzen. Die anzupflanzenden Arten sind der Artenliste zu entnehmen.
 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind bauliche Anlagen, die dem Versetzen 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.
 Gemäß § 44 Landeswassergesetz wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen mittels Rohr-Rigolen- oder Kisten-Rigolen-System nach den Vorgaben der Genehmigungsbehörde und der Richtlinie ATV-DVWK 138 dezentral auf den Grundstücken zu versickern ist. Das auf befestigten Wege- und Hofflächen anfallende Regenwasser kann auch über die belebte Bodenzone – über die Schutter – auf dem 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.
1.12 Flächen für Lärmschutzmaßnahmen
 Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Lärmschutzmaßnahmen ist eine begrenzte Lärmschutzwand zu errichten. Der Mindestabstand zum Straßengrundstück der Melatener Straße muss mindestens 0,50 m betragen.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen für öffentlichen und privaten Bereich
<ul style="list-style-type: none"> Algemeines Wohngebiet Mischgebiet Gewerbegebiet Sonderbauflächen 	<ul style="list-style-type: none"> Flächen für den Gemeindeford Öffentliche Verwaltung Schule Kirchenrinnen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude Sonstigen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Feuerwehr Post Sonstigen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
<ul style="list-style-type: none"> Flächen für den öffentlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrsachsen Verkehrsmittelfläche Straßenbegrenzungslinie Öffentliche Parkflächen 	<ul style="list-style-type: none"> Grünflächen öffentliche Grünfläche private Grünfläche Parkanlage Friedhof Sportplatz Spielplatz Tennisplatz Technanlage
<ul style="list-style-type: none"> Flächen für Versorgungsanlagen für die Versorgung von Abwasser oder festen Abfallstoffen Elektrizität Wasser Abwasser Abfall Abgabung 	<ul style="list-style-type: none"> Flächen für die Landwirtschaft Fläche für die Forstwirtschaft oder Forstbestand Fläche für die Landwirtschaft oder Forstbestand Fläche für die Wasserwirtschaft
<ul style="list-style-type: none"> Fläche für die Land-, Forst- und Wasserwirtschaft Fläche für die Landwirtschaft Fläche für die Forstwirtschaft Fläche für die Landwirtschaft oder Forstbestand Fläche für die Wasserwirtschaft 	<ul style="list-style-type: none"> Flächen für Regenwasser- versickerung, z. B. Rottgrün Flächen für die Landwirtschaft und für die Pferdenutzung Sportplatz Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind „Vorgarten“ Umgrenzung der Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
<ul style="list-style-type: none"> Bauweise, Baulinien, Baugrenzen Offene Bauweise Geschlossene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Sonderfläche für Doppelhäuser Baulinie Baugrenze 	<ul style="list-style-type: none"> Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,4 Grundflächenzahl GFZ 0,6 Geschossflächenzahl (Höchstmaß) I, II Zahl der Vollgeschosse Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Flur 5 Flurname 217 Flurstücknummer Laubbaum 2. Ordnung (geplant)

Hinweise

2.1 Bauverhältnisse
 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 Oberbodenentlagerung zur Minimierung der Flächenverunreinigung 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, Land, 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 Stumpungsmaßnahmen
 Nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes von durch Stumpungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Soweit im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohleabbau 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, 1:50000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone 2 mit geologischer Untergrundklasse S (3 = Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) zuzuordnen. Gemäß den Technischen Bauvorschriften des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4109:2005-04 „Bauen 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 Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niedergang, Zehrfeldstr. 45, 52585 Niedergang, Tel.: 02425 / 9259-0, Fax: 02425 / 9259-190 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 Bodenkontaminationen, insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Mitteleinrichtungen des 2. Weltkrieges. Aus diesem Grund wird vor Beginn der Bauarbeiten eine Überprüfung der überplanten Fläche auf Kampfmittel beantragt. Erfolgreich erarbeiteten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verarbeiten etc., wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

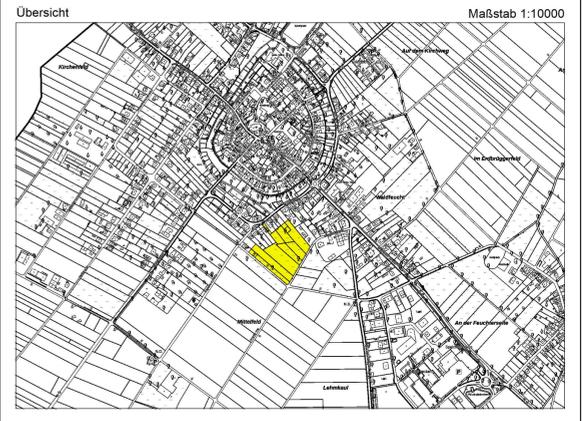
2.7 Geräuschmissionen
 Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Abwertungsgemeinschaft für Immissionschutz – LAI (www.lai-immissionschutz.de) zu erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Betrieb von haustechnischen Anlagen (Luft- und Wärmepumpen, Blockheizkraftwerke, Klima- und Lüftungsanlagen) im Plangebiet ein lärmtechnischer Einzelantrag erforderlich ist, der im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen 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.

Gemeinde Waldfeucht

Bebauungsplan Nr. 64 "Am Melatener Sträßchen"

Gemarkung Waldfeucht, Flur 3



AHConcepts
 Planung und Beratung

Dipl.-Ing. Alois Heinrichs
 Kempen - Hochfeld 9
 52525 Heinsberg

Telefon: 02452 9965584
 Mobil: 0176 42042050
 E-Mail: info@ahconcepts.de
 Web: www.ahconcepts.de

<p>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 Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. x/2017 der Gemeinde Waldfeucht vom xx.xx.xxxx öffentlich bekannt gemacht.</p>	<p>Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. x/201x 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 Pläne gem. § 3 Abs. 1 BauGB.</p>	<p>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.</p>	<p>Die betroffene Öffentlichkeit wurde zusätzlich mit Schreiben 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/201x der Gemeinde Waldfeucht öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.</p>	<p>Es wird bescheinigt, dass die Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit übereinstimmen und dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</p> <p>Heinsberg, den xx.xx.xxxx</p> <p>H. Birkenbach Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p>
<p>Datum / Der Bürgermeister</p>	<p>Datum / Der Bürgermeister</p>	<p>Datum / Der Bürgermeister</p>	<p>Datum / Der Bürgermeister</p>	<p>Datum / Der Bürgermeister</p>
<p>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.</p>	<p>Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am xx.xx.xxxx schriftlich gebeten, zur Absicht der Gemeinde Waldfeucht, den Bebauungsplan Nr. 64 „Am Melatener Sträßchen“ aufzustellen, Stellung zu nehmen.</p>	<p>Der Bebauungsplan Nr. 64 „Am Melatener Sträßchen“ hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. x/201x 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 ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom xx.xx.xxxx von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.</p>	<p>Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx den Bebauungsplan Nr. 64 „Am Melatener Sträßchen“ gem. § 10 Baugesetzbuch als Sitzung beschlossen.</p>	<p>Datum / Der Bürgermeister</p>
<p>Datum / Der Bürgermeister</p>	<p>Datum / Der Bürgermeister</p>	<p>Datum / Der Bürgermeister</p>	<p>Datum / Der Bürgermeister</p>	<p>Datum / Der Bürgermeister</p>