



GEMEINDE WALDFEUCHT

Bebauungsplan Nr. 64 "Am Melatener Sträßchen"

M 1:500



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
 - Gartenbetriebe
 - 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 Traufhöhe (Schrittlinie der Oberflächen von Außenwand und Dachhaut) darf maximal auf der nachfolgend festgesetzten Höhe über dem Bezugspunkt (BP) liegen.
 Die Höhe der Firsthöhe (obere Schrittlinie der Oberflächen zweier Dachflächen bzw. einer Dachfläche und einer Außenwand) darf maximal auf der nachfolgend festgesetzten Höhe über dem Bezugspunkt (BP) liegen.

1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse
 Die Zahl der Vollgeschosse ist auf eins begrenzt (s. Nutzungsschablonen).

1.2.4 Höhenlage
 Der fertige Erdgeschossfußboden darf max. 0,50 m über der Gehwegoberkante, gemessen grundstücksmäßig an der Straßenseite, an der die Haupteinfriedigung 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 in Wohngebieten mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Der zusätzliche Stellplatz kann auch vor der Garage nachgewiesen werden. Stellplätze sind nur bis zur hinteren Baugrenze zulässig.
 Ausnahme: wasserspeichernde Garagen sind in den Abstandsflächen zulässig. Garagen sind nur bis zur hinteren Baugrenze zulässig. Ausnahme: wasserspeichernde Garagen sind in den Abstandsflächen 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 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 Verkehrserschließung
 Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Verkehrsflächen sind als "Mischnutzungsfäche" ohne separate Fahrbahnen und Bürgersteige 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 **Dachaufbau** (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“ sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach BauO NRW im Bauwerk oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig. Hieraus 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 Einrigung des Baugebietes. Auf den privaten Grünflächen ist eine zweifache 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 Obstbaum zu pflanzen. Die anzupflanzenden Arten sind der Artenliste zu entnehmen.
 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen, die dem Verweilen im Freien dienen (z. B. Bänke, Tische etc.) sowie Spielgeräte für Kinder zulässig. Weiterhin ist die Errichtung eines Kabelverterschranks gestattet (Standort s. Planzeichnung). Die noch verbleibende Komposition des Eingriffes erfolgt außerhalb des Plangebietes. Die genaue Ausgestaltung der landschaftspflegerischen Maßnahmen wird im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan behandelt.

1.10 Abwasserentsorgung
 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 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 Wegen und Hofflächen anfallende Regenwasser kann auch über die belebte Bodenschicht – über die Schulter – auf dem Grundstück versickern. 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 3 m hohe begrünzte Lärmschutzwand zu errichten. Der Mindestabstand zum Straßengrundstück der Melatenerstraße muss mindestens 0,50 m betragen.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs
<ul style="list-style-type: none"> Allgemeine Wohngebiete Mischgebiet Gewerbegebiet Sonderbauflächen 	<ul style="list-style-type: none"> Flächen für den Gemeindefriedhof Öffentliche Verwaltung Schule Kirchen und kirchlichen Zwecken Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Feuerwehr Post Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
<ul style="list-style-type: none"> Verkehrsmittelfläche Stellplatz Öffentliche Parkflächen 	<ul style="list-style-type: none"> Grünflächen Öffentliche Grünfläche private Grünfläche Parkanlagen Friedhof Sportplatz Spielplatz Zeltplatz Tennisplatz Tischtennis
<ul style="list-style-type: none"> Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserentsorgung sowie für Abgrabungen Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Besorgung von Abwasser oder festem Abfallstoffen Elektrizität Wasser Abwasser Abfall Abgrabung 	<ul style="list-style-type: none"> Grünflächen Öffentliche Grünfläche private Grünfläche Parkanlagen Friedhof Sportplatz Spielplatz Zeltplatz Tennisplatz Tischtennis
<ul style="list-style-type: none"> Flächen für die Landwirtschaft Fläche für die Forstwirtschaft Fläche für die Landwirtschaft oder Forstwirtschaft Fläche für die Wasserwirtschaft 	<ul style="list-style-type: none"> Hauptversorgungs- und Hauptversorgungsleitung überirdisch unterirdisch Wasser Gas
Sonstige Planzeichen	
<ul style="list-style-type: none"> Grenze des städtischen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Richtlinien Umgrenzung von Flächen für Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) Umgrenzung von Flächen für die Bebauung freizuhalten sind Bereich ohne Ein- und Ausfahren des Landesschutz unterirdischen Versorgungsflächen Wasserwirtschaftliches Gebiet 	<ul style="list-style-type: none"> Flächen zur Regenwasser- versickerung, z. B. Rigolen Flächen für die Landwirtschaft und für die Pferdepaltung Sportplätze Umgrenzung der Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen Umgrenzung der Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen Umgrenzung von Flächen für wasserrechtlichen Festsetzungen
<ul style="list-style-type: none"> Bauweise, Baulinien, Baugrenzen Offene Bauweise Geschlossene Bauweise Einzelhäuser zulässig Doppelhäuser zulässig Sonderfläche für Garagen Baulinie Baugrenze Fluglinie Flurstücksgrenze Nutzungsgrenze geplante Grenze 	<ul style="list-style-type: none"> Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,4 Grundflächenzahl GFZ 0,6 Geschossflächenzahl (Höchstmaß) I, II Zahl der Vollgeschosse Wasserspezifischer Nutzung Flur 5 Flurname Flurstücknummer Laubbaum 2. Ordnung (optiert)

Hinweise

2.1 Bauverhältnisse
 Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Böden vorherrschen, die im Allgemeinen empfindlich 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 Oberbodenverschleppung 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 Bergwerksteilfeld "Heinsberg" sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksteilfeld "Bocket 2". Eigentümerin des Bergwerksteilfelds "Bocket 2" ist die RW Power AG, Akt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln. Eigentümerin des Bergwerksteilfelds "Heinsberg" ist das Land Nordrhein-Westfalen. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksteilfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbauartigen Tätigkeiten zu rechnen.

2.3 Stützungsmaßnahmen
 Nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes von durch Stützungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlebergbau 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 4140) der Erdbebenzone 2 mit geologischer Untergrundklasse 3 (S = Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) zuzuordnen. Gemäß dem Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauweise und Ausführung“ der Lastannahmen, Berechnung und Ausführung“ des Deutschen Instituts für Normung e. V., Berlin (DIN) zu berücksichtigen.

2.5 Bodendenkmäler
 Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zährntorstr. 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 Bodenkampfmittelhandlungen. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militärerfindungen des 2. Weltkrieges. Aus diesem Grund wird vor Beginn der Bauarbeiten eine Überprüfung der überplanten Fläche auf Kampfmittel beantragt. Erforderlichenfalls sind erhellende mechanische Belastungen wie Rammarbeiten, Pfählgründungen, Verarbeiten etc., wird zusätzlich eine Sicherheitsdeklaration empfohlen.

2.7 Geräuschmessungen
 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 Bundesländer-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen. 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, der im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen ist. Grundlage hierfür sind die berechneten Vorbelastungen der MP MPT bis MPB aus der Schallimmissionsprognose vom 28.03.2019.

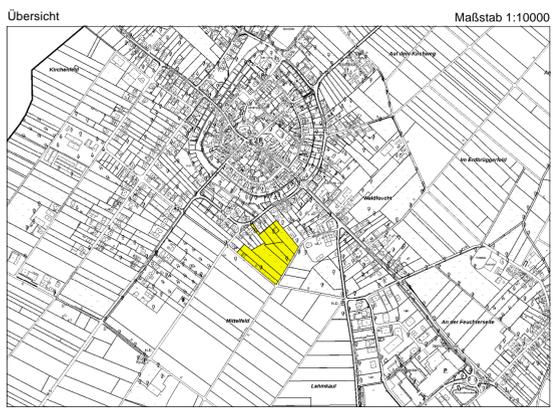
2.8 Wasserrechtliche Erlaubnis
 Werden bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet, ist rechtzeitig vor Einbau die Baustelle beim Landrat Heinsberg – Untere Wasserbehörde – eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
 Gleiches gilt für die Errichtung von Wärmepumpenanlagen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

2.9 Störungen durch die Landwirtschaft
 Durch landwirtschaftliche Aktivitäten im Bereich der Hofanlage und in der Feldmarkung kann es besonders zur Aussaat- und Erntezeit zu daraus resultierenden Störungen kommen.

Gemeinde Waldfeucht

Bebauungsplan Nr. 64 "Am Melatener Sträßchen"

Gemarkung Waldfeucht, Flur 3



<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>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 Bebauungsplans Nr. 64 „Am Melatener Sträßchen“ verfolgten Planziele gem. § 3 Abs. 1 BauGB.</p>	<p>Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx beschlossen, den Entwurf der Bebauungsplans 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 und Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. x/201x zu einer Bürgerversammlung eingeladen, die am xx.xx.xxxx stattfand.</p>	<p>Der Beschluss des Rates der Gemeinde Waldfeucht vom xx.xx.xxxx über die Aufstellung des Bebauungsplans 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>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 BauGB öffentlich ausliegen. 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 Satzung beschlossen.</p>	<p>Datum / Der Bürgermeister</p>	<p>Baugesetzbuch (BauGB) Bauzonenverordnung (BauZV) Planzonenverordnung (PlanZV) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)</p> <p>in der jeweils gültigen Fassung</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>

AHConcepts
 Planung und Beratung

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

Telefon: 02425 9065594
 Mobil: 0176 42942050
 E-Mail: info@ahconcepts.de
 Web: www.ahconcepts.de