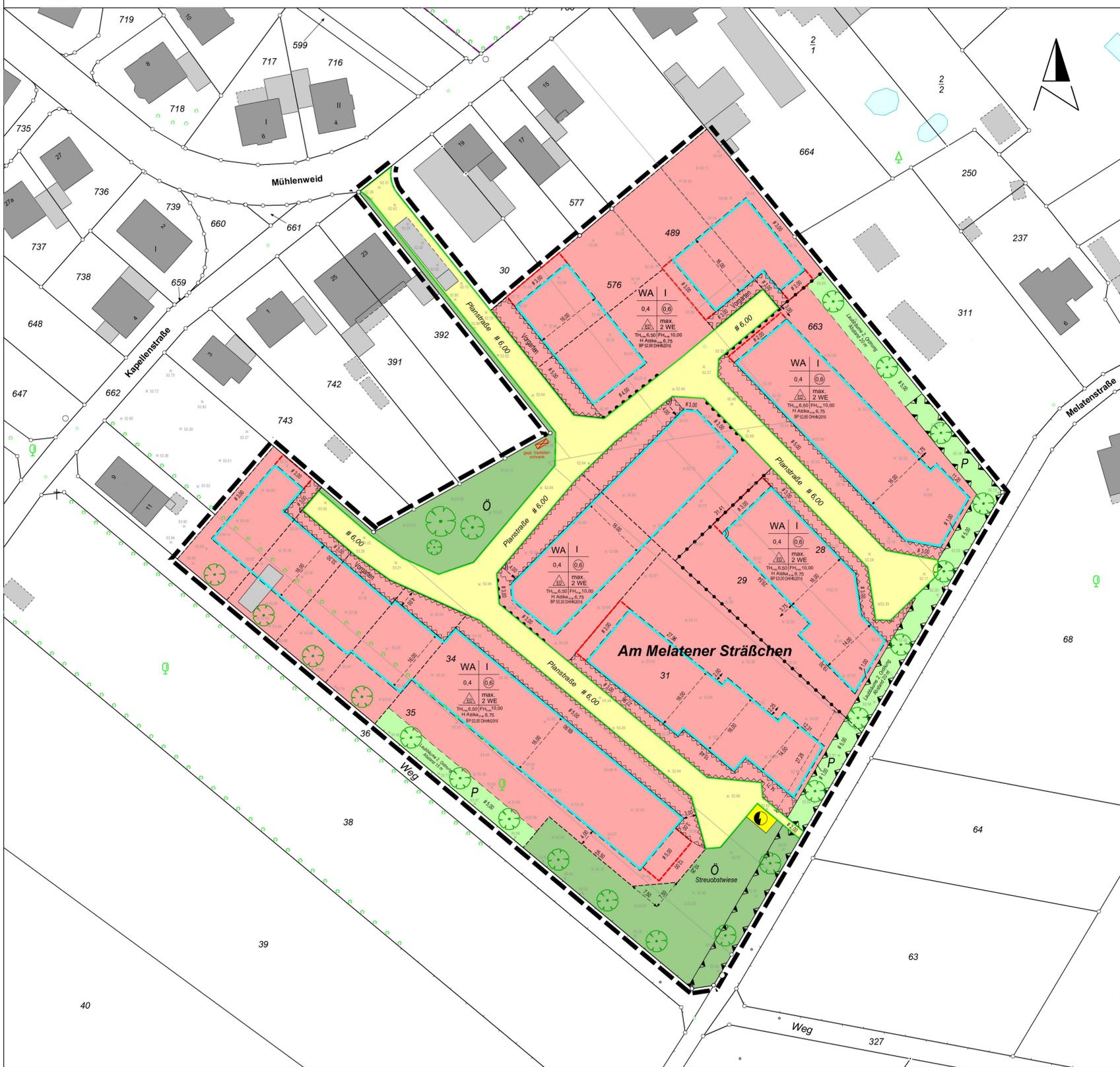




GEMEINDE WALDFEUCHT

Bebauungsplan Nr. 64 "Am Melatener Sträßchen"

M 1:500



Textliche Festsetzungen

- 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
- 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 Dachstuhl) darf maximal auf der nachfolgend festgesetzten Höhe über dem Bezugspunkt (BP) liegen.
Die Höhe der Firstlinie (obere Schnittlinie 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 DIN2016-Höhe. Bei Staffeltageshöhen sind die Gebäudehöhen 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
- Anzahl der Vollgeschosse**
Die Zahl der Vollgeschosse ist auf eins begrenzt (s. Nutzungsschablone).
- Höhenlage**
Der fertige Erdgeschossfußboden darf max. 0,50 m über der Gehwegoberkante, gemessen grundstücksmittig an der Straßenseite, an der die Haupteinfriedung des Grundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt, betragen.
- 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.
Ausnahmsweise zulässig außerhalb der Baugrenzen sind Garten- und Gewächshäuser mit einem maximalen Volumen von 50 m³.
- 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 zur Gebäudeleite nicht überschritten werden dürfen, begrenzt. Innerhalb der Baufenster können Gebäude mit den nach BauO NRW (Landesbauordnung) erforderlichen Abständen zueinander errichtet werden.
- 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.
- Verkehrsmittelflächen**
Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Verkehrsflächen sind als "Nutzungszugfläche" ohne separate Fahrstraße und Bürgersteigfläche anzulegen. Die Straßenanordnung ist im Rahmen der Aufbauplanung zu konkretisieren.
- 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 m und einer Tiefe von ca. 50 cm auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

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"> Allgemeines Wohngebiet Mischgebiet Gewerbegebiet Sonderflächen 	<ul style="list-style-type: none"> Flächen für den Gemeinbedarf Öffentliche Verwaltung Schule Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Feuerwehr Post Sportstätten
Flächen für den öffentlichen Verkehr und die öffentlichen Verkehrsflächen	Grünflächen
<ul style="list-style-type: none"> Verkehrsmittelfläche Stellenbegrenzungspläne Öffentliche Parkflächen 	<ul style="list-style-type: none"> öffentliche Grünfläche private Grünfläche Parkanlagen Friedhof Sportplatz Spießplatz Zeltplatz Techniecke
Flächen für Versorgungsanlagen für die Abwasserbeseitigung und Abwasserentsorgung sowie für Abgrabungen	Hauptversorgungs- und Hauptversorgungsleitungen
<ul style="list-style-type: none"> Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Bewässerung von Abwasser oder Regen-Abwasser Elektrizität Wasser Abwasser Abfall Abgrabung 	<ul style="list-style-type: none"> überirdisch unterirdisch W Wasser G Gas
Flächen für die Land-, First- und Wasserwirtschaft	Sonstige Planzeichen
<ul style="list-style-type: none"> Fläche für die Landwirtschaft Fläche für die Forstwirtschaft Fläche für die Landwirtschaft oder Forstwirtschaft Fläche für die Wasserwirtschaft 	<ul style="list-style-type: none"> Flächen für Regenwasser-Veränderung, z. B. Rottgrün Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft Sportplätze Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind "Vorgarten" Umgrünung der Flächen, die dem Landschaftschutz unterliegen Umgrünung von Flächen mit freigesetzten Flächen
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Maß der baulichen Nutzung
<ul style="list-style-type: none"> Offene Bauweise Geschlossene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Sonderfläche für Garagen Baulinie Baugrenze 	<ul style="list-style-type: none"> GRZ 0,4 Grundflächenzahl GFZ Geschossflächenzahl (Höchstmaß) I, II Zahl der Vollgeschosse Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Flugrende, Flursückengrenze, Nutzungserfengrenze, geplante Grenze	Flur 5
<ul style="list-style-type: none"> Flugrende Flursückengrenze Nutzungserfengrenze geplante Grenze 	<ul style="list-style-type: none"> Flurname Flurstücknummer Laubbaum 2, Ordnung (geplant)

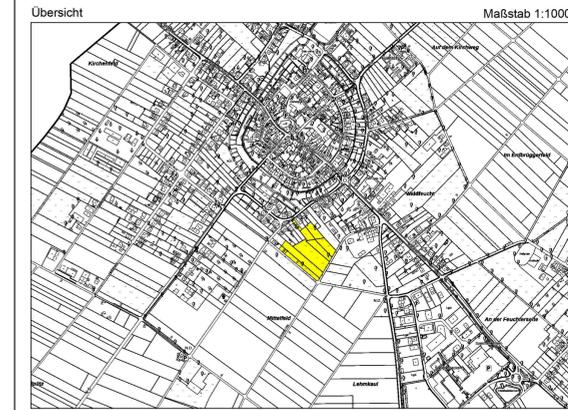
Hinweise

- Baugrundverhältnisse**
Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Böden vorfinden, 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 Ausgangssubstrale sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Beweise für die Materialhaltung und Oberbodenschichtenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen.
- Zur Versäkerung 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).
- Baubau**
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkfeld "Heinsberg" sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerkfeld "Bockel 2". Eigentümerin des Bergwerkfeldes "Bockel 2" ist die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umladung 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.
- Sümpfungsaßnahmen**
Nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes von durch Sümpfungsaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletzabbau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagsoberfläche führen.
- 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 (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, Bauren in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahmen, Bemessung und Ausführung des Deutschen Instituts für Normung e. V., Berlin (Hrsg.) zu berücksichtigen.
- Bodendenkmäler**
Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmälerbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nießgen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nießgen, Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmälern und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Kampfmittel**
Lurfbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfmittelhandlungen, insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Mittlereinstellungen des 2. Weltkrieges. Aus diesem Grund wird vor Beginn der Bauarbeiten eine Überprüfung der überplanten Fläche auf Kampfmittel beantragt. Erfolgreich erarbeitete mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- Garuchausmissionen**
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 Immissionschutz - LAI (www.lai-immissionschutz.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 Einzelwert erforderlich ist, der im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen ist. Grundlage hierfür sind die berechneten Vorbelastungen der MFP M16 bis M18 aus der Schallimmissionsprognose vom 28.03.2019.
- Wasserrechtliche Erlaubnis**
Werden bei der Ausführung von Erd- und Vignearbeiten 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.
- Störungen durch die Landwirtschaft**
Durch landwirtschaftliche Aktivitäten im Bereich der Hofanlage und in der Feldgemeinschaft kann es besonders zur Aussaat- und Erntezeit zu daraus resultierenden Störungen kommen.

Gemeinde Waldfeucht

Bebauungsplan Nr. 64 "Am Melatener Sträßchen"

Gemarkung Waldfeucht, Flur 3



Planverfasser:

AHConcepts
Planung und Beratung

Dipl.-Ing. Alois Heinrichs
Kempen - Hofcheld 9
52525 Heinsberg
Telefon: 02459 995554
Mobil: 0176 42042050
E-Mail: info@ahconcepts.de
Web: www.ahconcepts.de

1. Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat in seiner Sitzung am 14.02.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Melatener Sträßchen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 8/2017 der Gemeinde Waldfeucht vom 21.12.2017 öffentlich bekannt gemacht.	4. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 08.01.2018 schriftlich gebeten, zur Absicht der Gemeinde Waldfeucht zum Bebauungsplan Nr. 64 "Am Melatener Sträßchen" öffentlich auszusagen.	7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.10.2019 schriftlich gebeten, bis zum 28.09.2019 ihre Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 64 "Am Melatener Sträßchen" mitzuteilen.	10. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.10.2019 schriftlich gebeten, bis zum 28.11.2019 ihre Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 64 "Am Melatener Sträßchen" mitzuteilen.	11. Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat in seiner Sitzung am 16.06.2020 den Bebauungsplan Nr. 64 "Am Melatener Sträßchen" gem. § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.
2. Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat in seiner Sitzung am 19.12.2017 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.	5. Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat in seiner Sitzung am 05.07.2018 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 "Am Melatener Sträßchen" mit Erläuterungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB aufzustellen, zu informieren.	8. Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat in seiner Sitzung am 01.10.2019 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 "Am Melatener Sträßchen" mit Erläuterungen erneut öffentlich auszugeben.	12. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 64 "Am Melatener Sträßchen" als Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Waldfeucht vom 16.06.2020 sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, sind am im Amtsblatt Nr. der Gemeinde Waldfeucht öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Hinweis: Die 51. Änderung des Flächenutzungsplanes, die im Parallelverfahren durchgeführt wurde, wurde mit Schreiben vom unter Aktenzeichen _____ von der Bezirksregierung Köln genehmigt und am _____ im Amtsblatt der Gemeinde Waldfeucht bekannt gemacht.	13. Es wird bescheinigt, dass die Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit übereinstimmen und dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
3. Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 8/2017 der Gemeinde Waldfeucht vom 21.12.2017 erfolgte in der Zeit vom 08.01.2018 bis 09.02.2018 die öffentliche Darlegung der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Am Melatener Sträßchen" verfolgten Pläne gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.	6. Der Bebauungsplan Nr. 64 "Am Melatener Sträßchen" hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 5/2018 der Gemeinde Waldfeucht vom 12.07.2018 als Entwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.08.2018 bis 28.09.2018 mit Erläuterungen öffentlich auszugeben.	9. Der Bebauungsplan Nr. 64 "Am Melatener Sträßchen" hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 5/2018 der Gemeinde Waldfeucht vom 12.07.2018 als Entwurf in der Zeit vom 28.10.2019 bis 28.11.2019 erneut öffentlich auszugeben.		Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Planzielenverordnung (PlanZV) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
Schrammen, Der Bürgermeister	Schrammen, Der Bürgermeister	Schrammen, Der Bürgermeister	Schrammen, Der Bürgermeister	in der jeweils gültigen Fassung