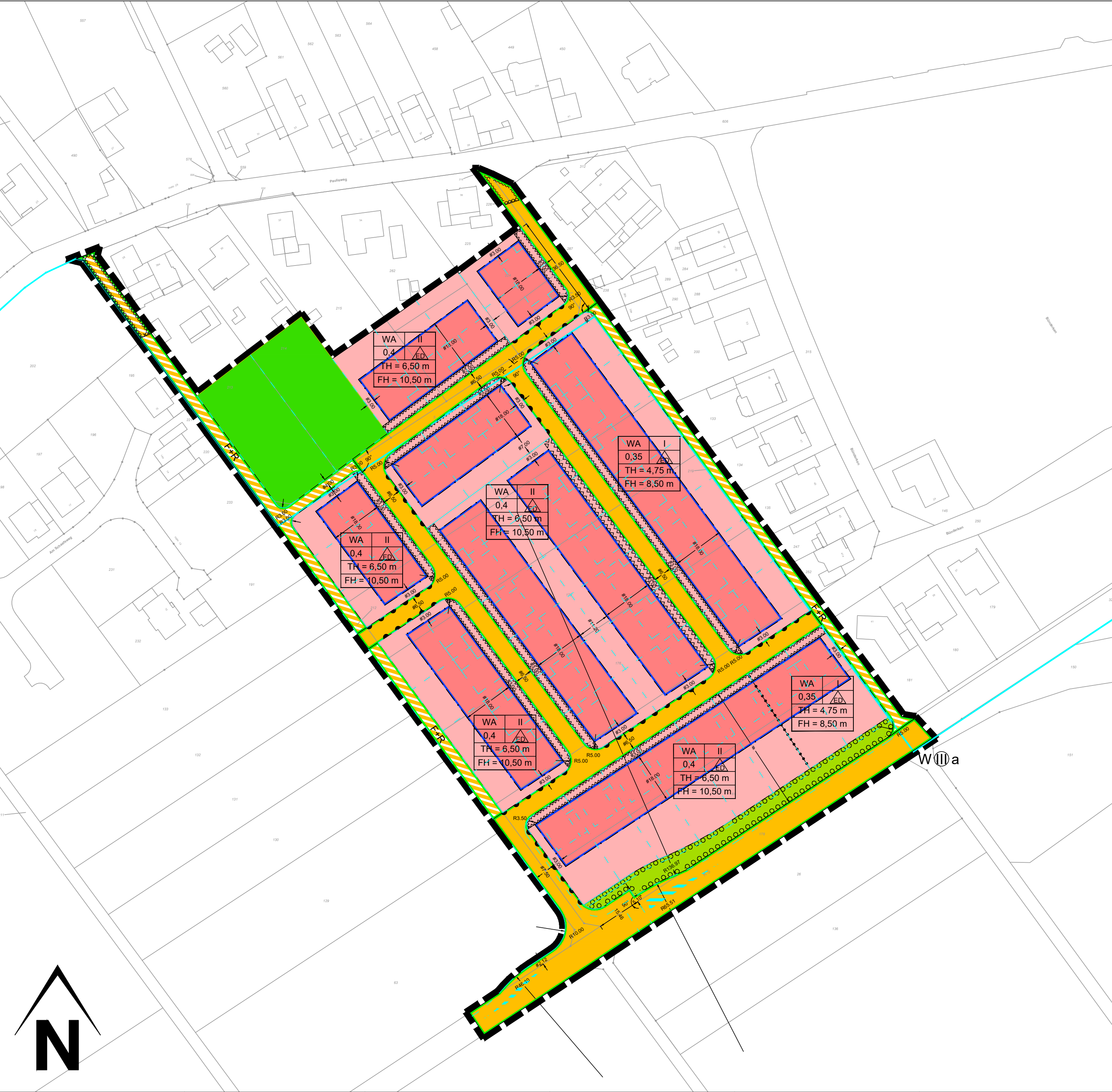




GEMEINDE WALDFEUCHT



Entwurf VDH VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdh.com	1. Aufstellung Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 beschlossen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Der Vorentwurf dieses Planes hat zur Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. der Gemeinde Waldfeucht am in der Zeit vom bis einschließl. öffentlich ausliegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	5. Auslegungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat am beschlossen, den Entwurf dieses Planes samt Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	7. Beteiligung der Behörden Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom der Gemeinde Waldfeucht am zu dem Entwurf dieses Planes mit Begründung eingeladen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	9. Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Datum / Unterschrift Bürgermeister
Plangrundlage Dieser Plan wurde auf Grundlage des Vermessers Birkenbach mit Stand vom Juli 2022 erstellt.	2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt Nr. der Gemeinde Waldfeucht am ortsüblich bekannt gemacht. Datum / Unterschrift Bürgermeister	4. Frühzeitige Behördenbeteiligung Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom der Gemeinde Waldfeucht am hierzu zu äußern. Datum / Unterschrift Bürgermeister	6. Öffentliche Auslegung Der Entwurf dieses Planes hat mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. der Gemeinde Waldfeucht am vom bis einschließl. öffentlich ausliegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	8. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat den Bebauungsplan am gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	10. Bekanntmachung Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am im Amtsblatt der Gemeinde Waldfeucht gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft. Datum / Unterschrift Bürgermeister

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 und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 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 Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH). 2.3 Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittkante der Außenflächen des aufstehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Bei der Errichtung von Gebäuden mit Flachdach ist die maximal zulässige Traufhöhe (TH) mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) gleichzusetzen. Bei der Ausbildung einer Attika darf der höchste Punkt der Attika die maximal zulässige Traufhöhe (TH) nicht überschreiten. 2.4 Die Firsthöhe (FH) wird bei Satteldächern definiert als die Schnittkante der Dachhaut der Dachflächen. Bei Pultdächern wird die Firsthöhe definiert als der oberste Punkt der Dachhaut des hochseitigen Dachabschlusses. 2.5 Bezugspunkt zur Bestimmung der Traufhöhe (TH), der Firsthöhe (FH) sowie der mittleren Wandhöhe ist die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstückfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. 3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 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 (Garagator) 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) 4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig. 4.2 Doppelhaushäufeln gelten jeweils als ein Wohngebäude. 5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 5.1 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schutungen unzulässig. Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10 % bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird. 5.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten i.S.d. Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Kunstrasenflächen gelten i.S.d. Bebauungsplanes explizit nicht als gärtnerisch angelegt. Die Regelungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 bleiben hiervon unberührt. 5.3 Innerhalb der „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ mit der Bezeichnung „Vorgarten“ ist je Grundstück mindestens ein Baum der Pflanzliste A anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu benachbarten, privaten Grundstücksgrenzen müssen die Bäume einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten. Für zusätzliche Anpflanzungen in den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Bezeichnung „B“ dürfen auch Pflanzen verwendet werden, die in den Pflanzlisten dieses Bebauungsplanes nicht aufgeführt werden. <table><tr><th colspan="2">Pflanzliste A: Bäume für Vorgärten</th></tr><tr><td colspan="2">Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, mit Drahtballierung, 12 bis 14</td></tr><tr><td>Acer campestre „Elsrjk“</td><td>Feldahorn „Elsrjk“</td></tr><tr><td>Acer platanoides „Columnare“</td><td>Säulenformiger Spitzahorn „Columnare“</td></tr><tr><td>Liquidambar styraciflua „Worpleston“</td><td>Amberbaum „Worpleston“</td></tr><tr><td>Sorbus thuringiata „Fastigiata“</td><td>Thüringische Säulen-Eberesche</td></tr></table> 5.4 Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer mehrreihigen Baum-/Strauchhecke aus Sträuchern und/oder Bäumen II. Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A und B anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m versetzt und die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 8,0 bis 12,0 m versetzt anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Rasensaat (z.B. Fettwiese) aus autotonomem Saatgut einzugrünen. <table><tr><th colspan="2">Pflanzliste B: Sträucher</th></tr><tr><td colspan="2">Mindestqualität: 60/100</td></tr><tr><td>Schwarze Apfelbeere</td><td>Aronia melanocarpa</td></tr><tr><td>Kornelkirsche</td><td>Cornus mas</td></tr><tr><td>Roter Hartriegel</td><td>Cornus sanguinea</td></tr><tr><td>Hasel</td><td>Corylus avellana</td></tr><tr><td>Eingriffeliger Weißdorn</td><td>Crataegus monogyna</td></tr><tr><td>Pflaumentischel</td><td>Eucrymus europa</td></tr><tr><td>Heckenkirsche</td><td>Ligustrum vulgare</td></tr><tr><td>Kirschpflaume</td><td>Lonicera xylosteum</td></tr><tr><td>Schlehe</td><td>Prunus cerasifera</td></tr><tr><td>Faulbaum</td><td>Prunus spinosa</td></tr><tr><td>Rote Johannisbeere</td><td>Rhamnus frangula</td></tr><tr><td>Hunderose</td><td>Ribes rubrum</td></tr><tr><td>Salweide</td><td>Rosa canina</td></tr><tr><td>Wolliger Schneeball</td><td>Salix caprea</td></tr><tr><td></td><td>Viburnum lantana</td></tr><tr><td></td><td>Viburnum opulus</td></tr></table> <table><tr><th colspan="2">Pflanzliste C: Laubbäume II. Ordnung</th></tr><tr><td colspan="2">Mindestqualität: Hst., 3xv, StU, 12/14</td></tr><tr><td>Feldahorn</td><td>Acer campestre</td></tr><tr><td>Hainbuche</td><td>Carpinus betulus</td></tr><tr><td>Eskalanie</td><td>Castanea sativa</td></tr><tr><td>Weinröschen</td><td>Juglans regia</td></tr><tr><td>Wildapfel</td><td>Malus communis</td></tr><tr><td>Vogel-Kirsche</td><td>Prunus avium</td></tr><tr><td>Frühe Traubenkirsche</td><td>Prunus padus</td></tr><tr><td>Viburne</td><td>Pyrus pyrasar</td></tr><tr><td>Eberesche</td><td>Sorbus aucuparia</td></tr><tr><td>Elsbeere</td><td>Sorbus tormalis</td></tr></table>	Pflanzliste A: Bäume für Vorgärten		Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, mit Drahtballierung, 12 bis 14		Acer campestre „Elsrjk“	Feldahorn „Elsrjk“	Acer platanoides „Columnare“	Säulenformiger Spitzahorn „Columnare“	Liquidambar styraciflua „Worpleston“	Amberbaum „Worpleston“	Sorbus thuringiata „Fastigiata“	Thüringische Säulen-Eberesche	Pflanzliste B: Sträucher		Mindestqualität: 60/100		Schwarze Apfelbeere	Aronia melanocarpa	Kornelkirsche	Cornus mas	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Hasel	Corylus avellana	Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Pflaumentischel	Eucrymus europa	Heckenkirsche	Ligustrum vulgare	Kirschpflaume	Lonicera xylosteum	Schlehe	Prunus cerasifera	Faulbaum	Prunus spinosa	Rote Johannisbeere	Rhamnus frangula	Hunderose	Ribes rubrum	Salweide	Rosa canina	Wolliger Schneeball	Salix caprea		Viburnum lantana		Viburnum opulus	Pflanzliste C: Laubbäume II. Ordnung		Mindestqualität: Hst., 3xv, StU, 12/14		Feldahorn	Acer campestre	Hainbuche	Carpinus betulus	Eskalanie	Castanea sativa	Weinröschen	Juglans regia	Wildapfel	Malus communis	Vogel-Kirsche	Prunus avium	Frühe Traubenkirsche	Prunus padus	Viburne	Pyrus pyrasar	Eberesche	Sorbus aucuparia	Elsbeere	Sorbus tormalis	Hinweise 1. 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. 2. Objektbezogene Untersuchung des Baugrunds Bei der Dimensionierung von baulichen Anlagen und Entwässerungsanlagen ist der Baugrund objektbezogen durch einen Fachgutachter untersuchen und bewerten zu lassen. Die diesem Bebauungsplan beigefügten Untersuchungen dienen dem allgemeinen Nachweis über die Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes sowie der Dimensionierung der öffentlichen Erschließungsanlagen. Eine Interpolation der hierin aufgeführten Untersuchungsergebnisse oder deren objektbezogene Auslegung ist unzulässig und kann z.B. zu Schäden an baulichen Anlagen oder Konflikten im Betrieb von Entwässerungsanlagen führen. 3. Humose Böden Die als „Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind; hier: humose Böden“ gekennzeichneten Flächen, sind von humosem Bodenmaterial betroffen. 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. 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“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau: Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. 4. Trinkwasserschutzzone IIIa Die nachrichtlich als „Trinkwasserschutzgebiet Waldfeucht“ in den Bebauungsplan übernommenen Flächen befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIa des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „Waldfeucht“. Die Verwendung von Recyclingmaterialien (beispielsweise Elektrofenschlacke, Hochfenschlacke, Hüttensand, LD (Stahlwerks-)Schlacke, Schmelzkammergranulat, RCL (Recyclingmaterial) / aufbereiteter Bauschutt) ist verboten. Auf Antrag kann eine gebührenpflichtige Befreiung von diesen Verböten im Einzelfall erteilt werden. Das Anwenden von in Wasserschutzgebieten nicht zugelassenen Pflanzenschutzmitteln (wie z. B. nach der Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung) sowie das unsachgemäße Anwenden zugelassener Mittel ist verboten. Das Versickern von Niederschlagswasser ist nur über die belebte Bodenzone möglich. 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. 5. Artenschutzmaßnahmen Baufeldfreimachung zwischen Oktober und Februar Die Baufeldfreimachung (Entfernung des Oberbodens, Entfernung von Gehölzstrukturen) soll in den Zeitraum zwischen Oktober und Februar fallen, um so die Tötung oder Verletzung von Vögeln, insb. Gelegten und Jungtieren zu verhindern. Alternativ kann eine gutachterliche Kontrolle durch einen Biologen auf das Vorkommen von Vogelbruten erfolgen. Dies bedarf jedoch der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreis Heinsberg. Bei fehlenden Nachweisen von Tieren kann die Baufeldfreimachung auch zu anderen Terminen beginnen. Bei einer Feststellung von Tieren ist deren selbstständiges Ausfliegen abzuwarten. Schwarzbrache und Vergrämung Die Baufeldfreimachung (Entfernung des Oberbodens, Entfernung von Gehölzstrukturen) soll in den Zeitraum zwischen Oktober und Februar fallen, um so die Tötung oder Verletzung von Vögeln, insb. Gelegten und Jungtieren zu verhindern. Alternativ kann eine gutachterliche Kontrolle durch einen Biologen auf das Vorkommen von Vogelbruten erfolgen. Dies bedarf jedoch der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreis Heinsberg. Bei fehlenden Nachweisen von Tieren kann die Baufeldfreimachung auch zu anderen Terminen beginnen. Bei einer Feststellung von Tieren ist deren selbstständiges Ausfliegen abzuwarten. Maßnahme zur Vermeidung von Lichtverschmutzung Im Zuge der Beleuchtungsplanung und Ausführung sind die Vorgaben und Empfehlungen gem. "Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen" des BfN (2019 - Skript 543) zu beachten. Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden Zur Minimierung der Gefahr sind allgemeine Vorgaben zur Vermeidung zu beachten - insbesondere sind Eckdurchsichten und Spiegelung attraktiver Nahrungshabitate in großflächigen Glasfronten zu verhindern. Dazu sind zunächst Scheiben aus handelsüblichem Floatglas zu verwenden - max. 8% Spiegelung. Zudem sind Maßnahmen in Form einer Folierung insbesondere für Verglasungen oberhalb einer üblichen Erdgeschosseshöhe (ca. 3,0 m) sowie oberhalb üblicher Abmessungen (ca. 5 qm) vorzusehen.
Pflanzliste A: Bäume für Vorgärten																																																																									
Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, mit Drahtballierung, 12 bis 14																																																																									
Acer campestre „Elsrjk“	Feldahorn „Elsrjk“																																																																								
Acer platanoides „Columnare“	Säulenformiger Spitzahorn „Columnare“																																																																								
Liquidambar styraciflua „Worpleston“	Amberbaum „Worpleston“																																																																								
Sorbus thuringiata „Fastigiata“	Thüringische Säulen-Eberesche																																																																								
Pflanzliste B: Sträucher																																																																									
Mindestqualität: 60/100																																																																									
Schwarze Apfelbeere	Aronia melanocarpa																																																																								
Kornelkirsche	Cornus mas																																																																								
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea																																																																								
Hasel	Corylus avellana																																																																								
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna																																																																								
Pflaumentischel	Eucrymus europa																																																																								
Heckenkirsche	Ligustrum vulgare																																																																								
Kirschpflaume	Lonicera xylosteum																																																																								
Schlehe	Prunus cerasifera																																																																								
Faulbaum	Prunus spinosa																																																																								
Rote Johannisbeere	Rhamnus frangula																																																																								
Hunderose	Ribes rubrum																																																																								
Salweide	Rosa canina																																																																								
Wolliger Schneeball	Salix caprea																																																																								
	Viburnum lantana																																																																								
	Viburnum opulus																																																																								
Pflanzliste C: Laubbäume II. Ordnung																																																																									
Mindestqualität: Hst., 3xv, StU, 12/14																																																																									
Feldahorn	Acer campestre																																																																								
Hainbuche	Carpinus betulus																																																																								
Eskalanie	Castanea sativa																																																																								
Weinröschen	Juglans regia																																																																								
Wildapfel	Malus communis																																																																								
Vogel-Kirsche	Prunus avium																																																																								
Frühe Traubenkirsche	Prunus padus																																																																								
Viburne	Pyrus pyrasar																																																																								
Eberesche	Sorbus aucuparia																																																																								
Elsbeere	Sorbus tormalis																																																																								
6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW) 6.1 Dachaufbauten (z.B. Gauben) auf Nebenanlagen und Garagen sind unzulässig. Der Abstand von Dachaufbauten zur Giebelwand des Hauptgebäudes muss mindestens 1,0 m betragen. 6.2 Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen. 6.3 Doppelhaushäufeln sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe auszuführen. 6.4 Innerhalb der „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ mit der Bezeichnung „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 Grenzmarkierungen in Form von Rasenkanten an den Grenzen der Baugrundstücke, Böschungsmauern, Zugänge, Zufahrten sowie Abfallbehälter. 6.5 Außerhalb der „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ mit der Bezeichnung „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. 6.6 Bei der Einfriedung durch Hecken dürfen nur Pflanzen der Pflanzlisten B und C verwendet werden.	Rechtsgrundlagen - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) - Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086) - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)																																																																								

Bebauungsplan Nr. 67 "Hinter dem Paulisweg" Ortslage Haaren - Vorentwurf -

Zeichnerische Festsetzungen	
1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB WA Allgemeine Wohngebiete	5. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB Öffentliche Grünflächen Private Grünfläche
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß TH = 6,5 m Höchstmaß der Traufhöhe FH = 10,5 m Höchstmaß der Firsthöhe	6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenzen	7. Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind mit der Kennzeichnung "Vorgarten" § 9 (1) Nr. 24 BauGB Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 9 (1) Nr. 21 BauGB
4. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB Öffentliche Verkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Straßenbegrenzungslinien F+R Fuß- und Radwege Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	Kennzeichnungen Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind; hier: humose Böden § 9 (5) Nr. 1 BauGB
	Nachrichtliche Übernahmen Trinkwasserschutzgebiet Waldfeucht W@a festgesetzt § 9 (1) Nr. 24 BauGB

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

S Gebäude	Flurkarte	←5,00→ Längenmaß
Durchfahrt, Arkade	Flurstücksgrenze	←5,00→ Parallelmaß
FD Flachdach	1625 Flurstücksnummer	90° Winkelmaß
II Anzahl der Vollgeschosse	65,38 vorh. Höhen	

Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Übersicht (ohne Maßstab)

Der Lizenzgeber der geo-topografischen Datengrundlage (DGK 5) ist Geobasis NRW.

GEMEINDE WALDFEUCHT

Bebauungsplan Nr. 67

"Hinter dem Paulisweg"

Ortslage Haaren

- Vorentwurf -

VDH

Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0

Z-Nr.:

PM-B-20-118-BP-01-01

Maßstab:

1 : 1000

Stand:

29.08.2022

bearbeitet:

Schütt

gezeichnet:

Giang