

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39

„Mühlenberg“



Gemeinde Waldfeucht – Ortslage Braunsrath

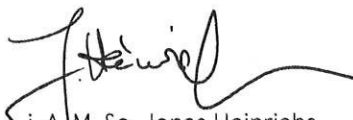
Februar 2024

Entwurf zur Veröffentlichung

IMPRESSUM

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 – 97 31 80
E info@vdh.com
W www.vdh.com



i. A. M. Sc. Jonas Heinrichs



i. A. M. Sc. Sebastian Schütt

Projektnummer: 23-031

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In dem im Bebauungsplan entlang der Clemensstraße festgesetzten Mischgebiet (MI) sind nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter

1.2 Im Mischgebiet (MI) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige Gewerbebetriebe

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind ausnahmsweise nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Für alle Bereiche der Planfläche gilt, dass eine Firsthöhe von 11,00 m nicht überschritten werden darf. Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche, an die das Grundstück grenzt. Maßgebend ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.

2.2 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf höchstens 0,90 m über der Gehwegoberkante (Schlussstein bzw. Rasenkantenstein) liegen. Dieses Höhenmaß bezieht sich auf die Gehwegoberkante, die straßenseitig in der Mitte eines jeden Grundstücks besteht, und zwar an der Grundstücksseite, an der die Haupteinfahrt des Grundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt.

3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Pkw-Garagen und Carports sind bis an die hintere Baugrenze zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin beträgt ihr Mindestabstand 5,00 m; dieser Mindestabstand reduziert sich bis auf 2,00 m, wenn die Einfahrt nicht zur Verkehrsfläche hin errichtet ist.

4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Ausnahmsweise sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO als Gartenhäuser, Gewächshäuser o. Ä. auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie ein Volumen von 50 cbm nicht überschreiten.

5 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.1 Im Bereich der Baugrundstücke ist je Grundstück mindestens ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung bzw. ein Obstbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Die Gemeinde kann den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen (§ 178 BauGB).

6.2 Es wird folgende Pflanzliste festgesetzt:

<i>Bäume 1. Ordnung</i>	
<i>Deutscher Name</i>	<i>Botanischer Name</i>
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata

<i>Bäume 2. Ordnung</i>	
<i>Deutscher Name</i>	<i>Botanischer Name</i>
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
<i>Obstbäume</i>	
Gesamtes Repertoire an Kern /Steinobstbäumen	
<i>Schnitthecke</i>	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna

7 Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)

Grundstückseinfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind

- als Mauerwerk maximal 0,30 m und
- als Hecke oder Holzzaun maximal 0,80 m

über der fertig hergestellten Gehweg- oder Schrammbordflächen zulässig. Hinter der hinteren Baugrenze sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) Laubholzhecken (Schnitthecken) als Grundstückseingrenzung zulässig.

Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 2,00 m sind nur in Kombination mit Laubholzhecken zulässig.

HINWEISE

1. *Einsichtnahme von Vorschriften*

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Waldfeucht zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

2. *Beseitigung von Niederschlagswasser*

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zu versickern. Die ortsnahe Versickerung erfolgt über eine Mulden-Rigolen-Versickerungsanlage je Grundstück mit einer 0,3 m starken begrünten Muldendecke. Für den Aufbau und die Dimensionierung der Rigole gelten die Festsetzungen des hydrogeologischen Gutachtens der Ingenieurgesellschaft Dr. Ing. Nacken mbH. Die Rigolensohle muss dabei an eine versickerungsfähige Schicht anschließen. Die Versickerung darf nur über die belebte Bodenschicht erfolgen. Als Versickerung über die belebte Bodenzone ist gemäß Unterer Wasserbehörde des Kreises Heinsberg auch eine Rohr-Rigolen-Versickerung anzusehen, sofern das perforierte Rohr (Durchmesser mind. DN 300) in einer Tiefe von etwa 60 bis 80 cm eingebaut wird.

3. *Wasserschutzgebiet*

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt in der Zone III B des mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 30.07.1992 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage in Heinsberg-Kirchhoven. Danach ist die Verwendung von Recyclingmaterialien (z. B. Elektroofenschlacke, Hochofenschlacke, Hüttensand, LD (Stahlwerks-)Schlacke, Schmelzkammergranulat, RCL (Recyclingmaterial / aufbereiteter Bauschutt) verboten. Auf Antrag bei dem Landrat des Kreises Heinsberg – Untere Wasserbehörde – kann eine Befreiung von diesen Verboten 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.

Im Übrigen sind die Verbotstatbestände des § 4 Abs. 2 der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

4. *Bergbau*

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“, über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Braunsrath 1“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland“ (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Heinsberg“ ist das Land Nordrhein-Westfalen, c/o MWEIMH, Berger Allee 25 in 40213 Düsseldorf. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Braunsrath 1“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Inhaberin der Erlaubnis „Rheinland“ ist die Wintershall Holding GmbH, Friedrich-Ebert-Straße 160 in 34119 Kassel.

Ausweislich den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planmaßnahme kein Abbau von Mineralien dokumentiert. 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. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

5. *Sümpfungsmaßnahmen*

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides – Az.: 61.42.63-2000-1) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände ist in den nächsten Jahren nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

6. *Erdbebengefährdung*

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland – Nordrhein-Westfalen, 1: 350 000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone 2 in der geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen.

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten, insbesondere gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“, zu berücksichtigen ist.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch noch nicht bauaufsichtlich eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, können jedoch als Stand

der Technik angesehen und sollten entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

7. *Werbeanlagen*

Werbeanlagen jeglicher Art, also auch Fahnen, Hinweisschilder etc., innerhalb der Werbeverbotszonen und mit Wirkung zu den freien Strecken klassifizierter Straßen, vorliegend der L 228, sind grundsätzlich verboten und bedürfen in den wenigen möglichen Ausnahmefällen der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung (§ 9 Abs. 6 FStrG bzw. § 28 StrWG NW).

8. *Lärmimmissionen*

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes grenzt in Teilen an die L 228. Gegenüber der Straßenbauverwaltung können weder jetzt noch zukünftig aus diesen Planungen Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz geltend gemacht werden.

9. *Bodenfunde*

Auf die §§15 und 16 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde Waldfeucht oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten. Die Weisungen des Amtes für Bodendenkmalpflege sind abzuwarten.

10. *Baudenkmäler*

Innerhalb der „Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen“ befindet sich das Gebäude Landstr. 33, eine vierflügelige Backsteinhofanlage, die in Teil A der Denkmalliste der Gemeinde Waldfeucht als Baudenkmal eingetragen ist. Sämtliche Maßnahmen an diesem in dem Bebauungsplan gekennzeichneten Baudenkmal sowie in dessen engerer Umgebung bedürfen gemäß § 9 DSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis und sind mit den zuständigen Denkmalbehörden abzustimmen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3.786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1.802).

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. 1.086), in Kraft getreten am 22. September 2021.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).