

**Bebauungsplan  
5-189-0, Hilfarth, Zum Feldchen**

-Textliche Festsetzungen-



## **1. Art der baulichen Nutzung**

(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

### **Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **nicht zugelassen**:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO)

### **2.1 Grund- und Geschossflächenzahl**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8.

### **2.2 Vollgeschosse**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind in den Bereichen WA1 max. zwei Vollgeschosse zulässig. Innerhalb der Bereiche WA2 und WA3 ist jeweils maximal ein Vollgeschoss zulässig.

### **2.3 Gebäudehöhenbeschränkung**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist eine maximale Traufhöhe (TH) von 6,50 m und die maximale Firsthöhe (FH) von 11,00 m einzuhalten. Der für die Ermittlung der Traufhöhe notwendige Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante-Dachhaut definiert. Unter Firsthöhe ist die oberste Begrenzung bei einer einzelnen Dachseite oder bei zwei oben zusammenstoßenden Dachseiten zu verstehen.

**Der Bebauungsplan 5-189-0, Hilfarth, Zum Feldchen  
ist mit Bekanntmachung vom 12.04.2019 rechtsverbindlich geworden.**

# Bebauungsplan 5-189-0, Hilfarth, Zum Feldchen



-Textliche Festsetzungen-

Als Bezugshöhe aller Höhen ist die dem Vorgarten vorgelagerte Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen.

Die Höhe kann grundstücksbezogen beim Tiefbauamt der Stadt Hückelhoven nachgefragt werden.

## 2.4 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten im WA

Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen dürfen nur auf Grundstücken mit mehr als 500 qm Grundfläche entstehen.

## 3. Bauweise

(gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO NRW)

Im WA-Gebiet sind gem. § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Hausgruppen sind ausgeschlossen.

## 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

### 4.1 Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO

Garagen, Carports und sonstige überdachte oder offene Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den zeichnerisch ausdrücklich hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Zwischen einer Garage und der vorgelagerten Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten (Stauraum). Dieser Stauraum kann als zusätzlicher Stellplatz angelegt werden, auch wenn sich diese Fläche innerhalb des Vorgartens oder seitlichen Grundstücksbereiches befindet.

Entlang der Straßenverkehrsfläche sind in den festgesetzten Flächen Garagen bis zu einer maximalen Länge von 9 m zulässig. Zwischen der Straßenverkehrsfläche und der Außenwand der Garage ist eine Fläche von 0,50 m freizuhalten. Die der Straße zugewandte Seite der Einfriedigung ist mit Rank-, Schling-, Kletter- oder Heckengewächsen dauerhaft vollflächig einzugrünen.

**Der Bebauungsplan 5-189-0, Hilfarth, Zum Feldchen  
ist mit Bekanntmachung vom 12.04.2019 rechtsverbindlich geworden.**

#### **4.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO**

Im Bereich der gekennzeichneten Vorgartenbereiche (s. Pkt. 4.3) sind mit Ausnahme von Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen und Müllbehälter-schränken Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig.

In den gekennzeichneten seitlichen Grundstücksbereichen (s. Pkt. 4.3) sind neben den zeichnerischen festgesetzten Nebenanlagen (Garagen, Carports und Stellplätze) nur Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten sowie Hauszuwegungen zulässig. Weitere Nebenanlagen sind ausgeschlossen.

In den nicht gesondert gekennzeichneten Bereichen der Wohnbaugrundstücke sind Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern, Gewächshäusern o.ä. bis zu einer Gesamtgrundfläche von 5 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> (maximale Gesamtgröße von 25 m<sup>2</sup>) Grundstücksfläche zulässig.

#### **4.3 Definition des Vorgartens / seitlicher Grundstücksbereich**

Als Vorgarten gilt der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Bereich der Baugrundstücke.

Als seitlicher Grundstücksbereich gilt der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Bereich der Baugrundstücke.

### **5. Gestalterische Festsetzungen**

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

#### **5.1 Einfriedigungen**

In den Vorgärten (s. Pkt. 4.3) sind Einfriedigungen bis 1,00 m Höhe zulässig.

Außerhalb der Vorgartenbereiche werden für Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen folgende Regelungen getroffen:

Nicht transparente Einfriedigungen (z.B. Mauern, Betonfertigteile etc.) sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m Höhe und transparente Einfriedigungen (z.B. Maschendraht-, Stabgitterzäune etc.) bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

Ausnahmsweise können nicht transparente Einfriedigungen bis 2,00 m Höhe zugelassen werden, wenn mit der Einfriedigung ein Abstand von mind. 0,50 m zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird. Die der Straße zugewandte Seite

**Der Bebauungsplan 5-189-0, Hilfarth, Zum Feldchen  
ist mit Bekanntmachung vom 12.04.2019 rechtsverbindlich geworden.**

**Bebauungsplan  
5-189-0, Hilfarth, Zum Feldchen**



-Textliche Festsetzungen-

der Einfriedigung ist in diesem Fall mit Rank-, Schling-, Kletter- oder Heckengewächsen dauerhaft vollflächig einzugrünen.

## **5.2 Dachform / Dachneigung**

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sind nur geneigte Dächer zulässig. Ausnahmsweise sind Gebäude mit Flachdächern zulässig, sofern ihre Höhe die festgesetzte maximale Traufhöhe (s. Pkt. 2.3 Höhe baulicher Anlagen) nicht überschreitet. Bei der Errichtung von Gebäuden mit Pult- oder Tonnendächern sind ausschließlich gegenläufige Pult- oder Tonnendächer (zwei gegenüberliegende Traufseiten) zulässig. Die Differenz darf 1,50 m nicht überschreiten.

## **5.3 Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten und Dachgauben sind generell zulässig. Es ist ein Abstand zur Giebelwand von mind. 1,50 m einzuhalten. Ihre maximale Länge darf 50 % der Trauflänge der betroffenen Dachseite nicht überschreiten (Dachüberstände von mehr als 60 cm pro Seite bleiben bei der in Ansatz zu bringenden Trauflänge unberücksichtigt).

Dacheinschnitte sind generell zulässig. Sie müssen einen Abstand zur Giebelwand von 1,50 m, zur Traufe von 0,75 m und zum First von 1,50 m einhalten. Die Gesamtlänge aller Dacheinschnitte darf 50 % der Trauflänge der betroffenen Dachseite nicht überschreiten (Dachüberstände von mehr als 60 cm pro Seite bleiben bei der in Ansatz zu bringenden Trauflänge unberücksichtigt).

## **5.4 Geländeabtragung/ -auffüllung**

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes ist ein Anheben / Abtragen des Geländes der Baugrundstücke bis auf das Straßenniveau zulässig.

Bei der Bemessung aller Höhen ist die dem Vorgarten vorgelagerte Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen.

Die Höhe kann grundstücksbezogen beim Tiefbauamt der Stadt Hückelhoven nachgefragt werden.

## **5.5 Vorgärten**

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Vorgärten sind grundstücksbezogen zu einem Anteil von mindestens 15 % der Vorgartenfläche mit Anpflanzungen und Ein-

**Der Bebauungsplan 5-189-0, Hilfarth, Zum Feldchen  
ist mit Bekanntmachung vom 12.04.2019 rechtsverbindlich geworden.**

saaten zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser Grünflächen ist eine Versiegelung sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial unzulässig.

## **6. Entwässerung**

Die Schmutzwasserbeseitigung wird durch einen Schmutzwasserkanal mit Anschluss an den Bestand in den bereits ausgebauten Straßen „Im Winkel“ und „Zum Feldchen“ sichergestellt.

Die Niederschlagsentwässerung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche erfolgt über eine mittig in der Straßenfläche angeordnete zugelassene Substratrinne.

Grundsätzlich hat die private Regenwasserbeseitigung durch den Einbau einer Mulden- oder Rohrigole zu erfolgen. Entsprechende Erlaubnisse müssen vom Grundstückseigentümer beantragt werden. Für den in der Nutzungsschablone gesondert gekennzeichneten Bereich WA3 erfolgt die Regenwasserentwässerung durch eine in der rückwärtigen öffentlichen Grünfläche gelegene Sammelleitung mit Anschluss an den vorhandenen Graben in der Verlängerung der Straße „Im Winkel“.

## **7. Grünordnerische Festsetzungen**

### **7.1 Einbindung in die Landschaft – Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen**

#### **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die schmalen öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind als Schnitthecke aus einer Art der Pflanzenliste 1 anzulegen:

# Bebauungsplan 5-189-0, Hilfarth, Zum Feldchen



-Textliche Festsetzungen-

## Pflanzliste 1 – Heckenpflanzen

Carpinus betulus	Hainbuche	IHei 1xv 80-100 cm
Crataegus monogyna	Weißdorn	vStr 2 Tr. 70-90 cm
Fagus sylvatica	Rotbuche	IHei 1xv 80-100 cm
Ligustrum vulgare	Liguster	vStr 6 Tr. 60-100 cm

## **Sonstige öffentliche Grünflächen**

Die flächigen öffentlichen Grünflächen sind als Rasen (Saatgutmischung RSM 2.4 Gebrauchsrasen – Kräuterrasen (Mischungsverhältnis Gräser:Kräuter = 83:17) anzulegen und mit drei bzw. vier Bäumen der Pflanzliste 2 zu bepflanzen:

## Pflanzliste 2 – Bäume auf öffentlichen Grünflächen

Pflanzqualität: HST, 3-4 xv, STU 16-18 cm, aus weitem Bestand, mDb

Acer campestre „Huiberts Elegant“	Feld-Ahorn „Huiberts Elegant“
Acer platanoides „Cleveland“	Kegelförmiger Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus „Erectum“	Schmaler Berg-Ahorn
Cornus mas	Kornellkirsche (als Baum)
Prunus padus „Tiefurt“	Schmale Trauben-Kirsche
Pyrus communis „Beech Hill“	Wild-Birne „Beech Hill“
Sorbus aucuparia „Edulis“	Essbare Eberesche
Tilia cordata „Rancho“	Winter-Linde „Rancho“
Tilia platyphyllos „Örebrö“	Schmale Sommer-Linde

oder Obstbäume (Apfel, Birne, Pflaume, keine Kirsche)

## **7.2 Pflege, Entwicklung und Erhalt der Maßnahmen**

Die Pflanzungen und Einsaaten sind fachgerecht nach DIN 18916 und 18917 durchzuführen und gemäß DIN 18919 dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Pflege und Unterhaltung obliegen den jeweiligen Grundstückseigentümern.

**Der Bebauungsplan 5-189-0, Hilfarth, Zum Feldchen  
ist mit Bekanntmachung vom 12.04.2019 rechtsverbindlich geworden.**

# Bebauungsplan 5-189-0, Hilfarth, Zum Feldchen



-Textliche Festsetzungen-

## 7.3 Externe Kompensation

Der durch die o.a. Maßnahmen zusätzlich zu leistende Kompensationsbedarf von 53.985 Ökopunkten wird über das Ökopunkte-Konto der Stadt Hückelhoven kompensiert.

## 8. Maßnahmen zum Artenschutz

Das Grundstück (Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 29, Flurstück 17) ist als tierökologische Maßnahme zu sichern und durch eine dauerhafte Pflege in ihrer Funktion zu erhalten. Zu den Maßnahmen zählen:

- fachgerechter Pflege- und Erhaltungsschnitt an den Obstbäumen nach Bedarf (in Abständen von ca. 3-5 Jahren)
- Nachpflanzen von abgestorbenen Bäumen durch Obst-Hochstämme in Pflanzqualität HST, 3xv, STU mindestens 12-14 cm, mDb, aus weitem Stand
- jährlicher Pflege und Erziehungsschnitt an Jungbäumen bis zu einem Alter von 10 Jahren
- regelmäßige Mahd der Wiese (Mahd ab Anfang Mai, je nach Wüchsigkeit alle 10 bis 30 Tage mit einem Wechsel von kurz- und langrasigen Bereichen, kurz-rasige Bereiche sollen eine Halmlänge von 10-20 cm aufweisen)
- jährlicher Rückschnitt der Hecke
- im Baumbestand sind zur weiteren Unterstützung und Förderung des Steinkauzes in seinem Revier zusätzlich ein bis zwei artspezifische Nisthilfen anzubringen
- für den Verlust von natürlichen Baumhöhlen und zur Förderung des Fledermausvorkommens im nahen Siedlungsbereich sind bis zu 5 künstliche Fledermaushöhlen an den vorhandenen Bäumen anzubringen

Des Weiteren sind im gesamten Plangebiet zu fällende Bäume in den Wintermonaten zu roden, um keine ggf. vorkommenden Fledermausarten oder sonstigen artenschutzrelevanten Tierarten zu gefährden. Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG ist zum Schutz der Fauna eine Baufeldräumung nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Bei Funden artenschutzrechtlich relevanter Arten ist die Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

**Der Bebauungsplan 5-189-0, Hilfarth, Zum Feldchen  
ist mit Bekanntmachung vom 12.04.2019 rechtsverbindlich geworden.**

# Bebauungsplan 5-189-0, Hilfarth, Zum Feldchen



-Textliche Festsetzungen-

Weitere Beachtungen im Umgang mit dem Artenschutz, sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan 5-189-0 ab Seite 27 zu entnehmen.

## Hinweise

### Bodenschutz:

Der Schutz des Mutterbodens ist gem. § 202 BauGB zu gewährleisten.

Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gem. DIN 19731 getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunterliegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen.

Bodenaushub, der nicht im Baugebiet verbleibt und zur Abfuhr vorgesehen ist, soll sachgerecht für Rekultivierung und Aufwertung stark beanspruchter Nutzflächen verwendet werden.

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).

### Schichtenwasser:

Aufgrund der bergbaubedingten Absenkung des Grundwasserspiegels und dem Wiederanstieg des Wassers nach Ende der Tagebausümpfungen auf den ursprünglichen Pegel wird empfohlen, dass bei tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen, z.B. Abdichtungen, Ausbildung von „weißen Wannen“ etc. zu treffen sind.

### Baugrundverhältnisse:

Auf Grund unterschiedlicher Bodenaufschüttungen auf den Flächen ist für die Standicherheit der jeweiligen zu errichtenden Gebäude, zur Festlegung von gründungstechnischen Maßnahmen, eine auf die Planung abzustimmende Baugrundbeurteilung erforderlich.

**Der Bebauungsplan 5-189-0, Hilfarth, Zum Feldchen  
ist mit Bekanntmachung vom 12.04.2019 rechtsverbindlich geworden.**



## **Bebauungsplan 5-189-0, Hilfarth, Zum Feldchen**



-Textliche Festsetzungen-

Der Planbereich befindet sich in einem früheren Entwicklungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

Der Planungsbereich ist von Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Der Planbereich liegt teilweise im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sumpfungsmaßnahmen.

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.

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, den Normblättern DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweis im Erd- und Grundbau – ergänzende Regelungen“ der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

### Grundwasserverhältnisse:

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband ([www.erftverband.de](http://www.erftverband.de)) in Bergheim geben.

**Der Bebauungsplan 5-189-0, Hilfarth, Zum Feldchen  
ist mit Bekanntmachung vom 12.04.2019 rechtsverbindlich geworden.**

## **Bebauungsplan 5-189-0, Hilfarth, Zum Feldchen**



-Textliche Festsetzungen-

### Kampfmittelbeseitigung:

Die Existenz von Kampfmitteln kann im Bereich dieses Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Die Arbeiten sind sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich einzuschalten. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion gemäß dem „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ der Regierungsbezirk Köln empfohlen.

### Erdbebenzone:

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zur DIN 4149 (Fassung April 2005). Die sich aus der DIN 4149 (Geltung seit 2005) ergebenden bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bauausführung zu beachten.

### Geräuschemissionen:

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI ([www.lai-immissionsschutz.de](http://www.lai-immissionsschutz.de)) zu erfolgen.

**Der Bebauungsplan 5-189-0, Hilfarth, Zum Feldchen  
ist mit Bekanntmachung vom 12.04.2019 rechtsverbindlich geworden.**