

**Bebauungsplan 8-218-0,
Schaufenberg, Bonifatiusweg**



-Textliche Festsetzungen-

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. §§ 1 - 15 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden folgende im BauNVO **ausnahmsweise** zulässigen Nutzungen **nicht zugelassen**:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA beträgt die maximal zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)** 0,3.

2.2 Gebäudehöhenbeschränkung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist eine maximale **Traufhöhe (TH)** von 4,00 m und eine maximale **Firsthöhe (FH)** von 6,00 m zulässig.

Für Wohnhäuser mit einem **Pultdach (PD)** ist die maximale **Gebäudehöhe** auf 6,00 m begrenzt. Für Wohnhäuser mit einem **Flachdach (FD)** ist eine maximale **Gebäudehöhe** von 4,00 m einzuhalten.

Bei der Errichtung eines Flachdachs darf die maximale Gebäudehöhe von 4,00 m um bis zu 1,50 m überschritten werden, beispielsweise für Lichtkuppeln, technische Aufbauten wie Solar- und Klimaanlage oder Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Der für die Ermittlung der Traufhöhe notwendige Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante-Dachhaut (außen) definiert. Unter Firsthöhe ist die oberste Begrenzung bei einer einzelnen Dachseite oder bei zwei oben zusammenstoßenden Dachseiten zu verstehen.

2.3 Grundlage für die Bemessung der Höhen von baulichen Anlagen und Gebäuden

Als Bezugshöhe aller Höhen (First- und Traufhöhen etc.) wird innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen eine Höhe von mindestens 53,25 m bis maximal 53,50 m über NHN (Normalhöhennull) festgelegt. Dabei muss die Höhe der Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Gebäudes sowie aller baulichen Anlagen mindestens über 53,25 m ü. NHN liegen.

2.3.1 Geländeabtragung/- auffüllung

Geländeveränderungen wie Abtragungen oder Auffüllungen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen sind zulässig, sofern sie den unter **Punkt 2.3** festgelegten Bezugshöhen entsprechen und die maximal zulässige Bezugshöhe nicht überschritten wird.

**Der Bebauungsplan 8-218-0, Schaufenberg, Bonifatiusweg
ist mit Bekanntmachung vom 06.06.2025 rechtsverbindlich geworden.**

**2.3.2 Bemessung der Abstandsflächen von baulichen Anlagen und Gebäuden
(gem. § 6 Landesbauordnung (BauO) NRW 2018)**

Für die Bemessung der Abstandsflächen ist grundsätzlich die zulässige, in den Bauvorlagen dargestellte Geländeoberkante (53,25 m bis 53,50 m ü. NHN) **gemäß Punkt 2.3.1** heranzuziehen.

2.4 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten im WA

Im Plangebiet ist pro Baufenster nur eine Wohneinheit zulässig.

3. Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Hausgruppen sind ausgeschlossen.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen (unter Beachtung der maximal zulässigen Grundfläche je Wohnhaus, siehe Punkt 6.1) oder durch Terrassenüberdachungen ist zulässig, sofern der nach Landesrecht NRW vorgeschriebene Mindestabstand zur Nachbargrenze eingehalten wird. Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Hauseingangstreppe und ähnliche Konstruktionen.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports, Fahrradabstellplätze, Abfallsammelanlagen und Gemeinschaftsanlagen

5.1 Stellplätze, Garagen und Carports nach § 12 BauNVO

Die Errichtung von privaten PKW-Stellplätzen auf den Grundstücken selbst ist zulässig. Pro Grundstück darf jedoch nur ein offener PKW-Stellplatz angelegt werden. Stellplatzzufahrten und Hauszugänge sollten als zusammenhängende Fläche mit einer wassergebundenen Decke gestaltet werden. Die Lage des PKW-Stellplatzes sowie die Stellplatzzufahrt sind so zu planen, dass sie in unmittelbarer Nähe zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zur privaten Grünfläche entlang des Wendehammers (siehe Bebauungsplan) liegen. Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche, wie etwa Tiefgaragen sind unzulässig.

5.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne gem. § 14 BauNVO sind in dem dafür zeichnerisch gekennzeichneten Bereich (s. Bebauungsplan) „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Garagen (Ga), Carports (Cp), Stellplätze (St), Fahrradabstellplätze (FSt), Abfallsammelanlagen (As) sowie Gemeinschaftsanlagen (GA)“ zulässig.

In den nicht gesondert gekennzeichneten Bereichen der Wohnbaugrundstücke sind Nebenanlagen in Form von Wärmepumpen, Gartenhäuser, Gewächshäuser und Regenwasserbehälter o.ä. zulässig. Zusätzlich sind pro Wohneinheit zwei Abfalltonnen erlaubt, die jedoch in einem

entsprechend verkleideten Müllbehälterschrank aus Holz oder hinter einer Heckenbepflanzung untergebracht werden müssen.

Dabei ist zu beachten, dass die Gesamtgrundfläche aller Nebenanlagen pro Grundstück 25 m² nicht überschreiten darf.

Für die Errichtung technischer Anlagen, z. B. Wärmepumpen, wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz verwiesen.

6. Gestalterische Festsetzungen

6.1 Bauform

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO sind nur Wohnhäuser mit einer maximalen **Grundfläche** von **60 m² je Wohnhaus** unter Beachtung der **Grundflächenzahl** zulässig.

Zulässig sind Mini-/Micro Häuser, die fest mit dem Boden verankert sind. Tiny-Häuser auf Rädern (Tiny Houses on Wheels) sind hingegen unzulässig. Ebenso ist eine Unterkellerung der Wohngebäude nicht zulässig.

6.2 Dachform

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

6.3 Dacheindeckung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind unbeschichtete Metall-Dacheindeckungen nicht zulässig.

6.4 Dachaufbauten, Dachgauben und Zwerchhäuser

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Dachaufbauten, Dachgauben und Zwerchhäuser unzulässig. Ausgenommen hiervon sind jedoch technische Aufbauten wie Solar- und Klimaanlage oder Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie Lichtkuppeln.

6.5 Einfriedigungen

Sind Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen, so sind diese aus standorttypischen Heckenpflanzungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m auszuführen.

Ausnahme sind transparente Einfriedigungen in einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig, wenn ein Abstand von mind. 0,50 m zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird. Die der Straße zugewandte Seite ist in diesem Fall mit standorttypischer Heckenpflanzung dauerhaft einzugrünen und zu pflegen.

Sind Einfriedigungen zwischen zwei Grundstücken vorgesehen, müssen diese aus standorttypischen Heckenpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m bestehen. Die Heckenpflanzungen zwischen den Grundstücken sind ebenfalls dauerhaft zu pflegen.

Ausnahme sind transparente Einfriedigungen (z. B. Stabgitterzäune) bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig, sofern sie auf der Seite des eigenen Grundstücks vor der Hecke (zum Nachbargrundstück hin) eingebaut werden.

Die hier genannte Höhe von 1,20 m ist in Bezug auf die zulässige sowie die in den Bauvorlagen dargestellte Geländeoberkante (53,25 m bis 53,50 m ü. NHN) gemäß **Punkt 2.3.1** zu bemessen.

7. Entwässerung

Das anfallende Schmutzwasser ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Das Regenwasser von privaten Dachflächen ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Anschließend wird das anfallende Regenwasser der privaten Dachflächen sowie der öffentlichen Verkehrsflächen in eine Versickerungsrigole geleitet, die innerhalb der Verkehrs- bzw. Stellplatzflächen geplant ist, sodass das gesamte anfallende Regenwasser in den Untergrund versickern kann.

8. Grünordnerische Festsetzungen

8.1 Interne Kompensationsmaßnahmen

Öffentliche Grünfläche/- private Grünfläche/ Anlage von Strauchhecken

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sowie privaten Grünflächen sind niedrige, lebensraumtypische Strauchgehölze der Artenliste 1 in Reihe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand zwischen den Gehölzen innerhalb der Reihe darf max. 1,00 m betragen. Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen können durch Hauszuwegungen bzw. Stellplatzzufahrten bis zu einer max. Breite von 2,50 m unterbrochen werden.

Die Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz sind einzuhalten. Die Gehölze sind vor Verbiss zu schützen. Für die ersten 3 Jahre ist eine Entwicklungspflege vorzusehen. Die übrigen Flächen sind mit einer Regiosaatgutmischung einzusäen.

Allgemeines Wohngebiet / Anreicherung des Gartenlands

Die Gartenflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind gärtnerisch zu gestalten. Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind aus Klima- und Umweltschutzgründen unzulässig. Je Grundstück ist mindestens ein regionaltypischer Obstbaum (Pflanzqualität: 2xv., StU 8-10) und mindestens 3 Gehölze der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zwischen den Grundstücken sind Schnithecken mit Gehölzen der Artenliste 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei allen Pflanzungen sind die Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz einzuhalten. Die Umsetzung hat in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Wohnhauses zu erfolgen. Die übrigen Flächen sind mindestens mit einer Gebrauchsrasenmischung einzusäen.

Artenliste 1:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Liguster	Ligustrum vulgare
Faulbaum	Rhamnus frangula
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Hunds-Rose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Apfelrose	Rosa rugosa
Ohrweide	Salix aurita
Grauweide	Salix cinerea
Rosmarinweide	Salix rosmarinifolia

Pflanzqualität: Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm

Alternativ können Johannisbeersträucher, Stachelbeersträucher, Himbeersträucher o.ä. verwendet werden.

Bebauungsplan 8-218-0, Schaufenberg, Bonifatiusweg



-Textliche Festsetzungen-

Artenliste 2:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus sylvatica
Liguster	Ligustrum vulgare

Pflanzqualität: Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm

8.2 Ökokonto

Bei der Realisierung des Bebauungsplans 8-218-0, Schaufenberg, Bonifatiusweg entsteht ein ökologisches Defizit in Höhe von **-1.168 Biotopwertpunkten (BW)**. Das verbleibende ökologische Defizit wird über das Ökokonto der Stadt Hückelhoven verrechnet.

Hinweise

Bodenschutz

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.

Verwendung von Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

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

Aufgrund unterschiedlicher Bodenaufschüttungen auf den Flächen ist zur Sicherstellung der Standsicherheit der jeweils zu errichtenden Gebäude eine Baugrundbeurteilung erforderlich, die auf die jeweilige Planung abgestimmt ist, um gründungstechnische Maßnahmen festzulegen. Der Planbereich befindet sich in einem früheren Entwicklungsgebiet des Steinkohlebergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können insbesondere

**Der Bebauungsplan 8-218-0, Schaufenberg, Bonifatiusweg
ist mit Bekanntmachung vom 06.06.2025 rechtsverbindlich geworden.**

Bebauungsplan 8-218-0, Schaufenberg, Bonifatiusweg



-Textliche Festsetzungen-

bei bestimmten geologischen Gegebenheiten wie Unstetigkeiten zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Das Plangebiet ist von Grundwasserabsenkungen betroffen, die durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingt sind. Diese Grundwasserabsenkungen werden aufgrund des fortschreitenden Betriebs der Braunkohlentagebaue noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind dadurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Gegebenheiten zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

Grundwasserverhältnisse

Der Grundwasserstand kann vorübergehen 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 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband (www.erftverband.de) in Bergheim geben.

Kampfmittelbeseitigung

Da die Existenz von Kampfmitteln im Bereich dieses Plangebietes nicht ausgeschlossen werden kann, ist eine Absuchung nach Kampfmitteln erforderlich. Dennoch sind auch nach einer Absuchung die 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 „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ der Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Rheinland 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.

Geräuschimmissionen

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) zu erfolgen.

**Der Bebauungsplan 8-218-0, Schaufenberg, Bonifatiusweg
ist mit Bekanntmachung vom 06.06.2025 rechtsverbindlich geworden.**