

**Bebauungsplan  
1-052-0, Hückelhoven, Ruraue**

-Textliche Festsetzungen-



**1. Art der baulichen Nutzung**

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

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

**BauNVO**

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA-1, WA-2 und WA-3) 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.

**1.2 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO**

Im MI-1 (Bereich "Kuchen Kranz GmbH") werden folgende nach § 6 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **nicht zugelassen**:

- Wohngebäude gem. § 6 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 (2) Ziffer 5 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 6 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 6 (2) Ziffer 7 BauNVO,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Ziffer 2 (gem. § 6 (2) Ziffer 8 BauNVO und § 6 (3) BauNVO).

**Ausnahmsweise** werden gem. § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO folgende Nutzungen **zugelassen**:

- Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem sonstigen Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Verkaufsstellen der sonstigen Gewerbebetriebe.

Die Änderung oder Erweiterung der vorhandenen Bäckerei (Kuchen-Kranz GmbH) als nicht erheblich belästigender Gewerbebetrieb gem. § 8 BauNVO ist nach § 1 (10) BauNVO allgemein zulässig, wenn die bestehenden Geräuschimmissionen den Orientierungs- und Immissionsrichtwert gem. DIN 18005 / TA Lärm von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB (A) nachts an den Immissionsorten innerhalb der festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiete" nicht überschreiten.

Im MI-2 werden folgende nach § 6 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **nicht zugelassen**:

- Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 6 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 6 (2) Ziffer 7 BauNVO,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Ziffer 2 (gem. § 6 (2) Ziffer 8 BauNVO und § 6 (3) BauNVO).

**Der Bebauungsplan 1-052-0, Hückelhoven, Ruraue  
ist mit Bekanntmachung vom 21.05.2010 rechtsverbindlich geworden.**

**Bebauungsplan  
1-052-0, Hückelhoven, Ruraue**

-Textliche Festsetzungen-



## **2. Maß der baulichen Nutzung**

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

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

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt:

im WA - Gebiet: 0,4

im MI - Gebiet: 0,6

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt:

im WA-1 und WA-2 - Gebiet: 0,8

im WA-3 - Gebiet: 0,4

im MI - Gebiet: 1,2

### **2.2 Vollgeschoss**

Zulässig sind:

Im WA-1: maximal 2 Vollgeschosse

Im WA-2: zwingend vorgeschrieben 2 Vollgeschosse

Im WA-3: maximal 1 Vollgeschoss

Im MI-1: (s. Punkt 2.3 Höhe baulicher Anlagen)

Im MI-2: maximal 2 Vollgeschosse

### **2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe baulicher Anlagen darf folgende Werte nicht überschreiten:

Im WA-1: **Traufhöhe** max. 6,50 m über Bürgersteigniveau

**Firshöhe** max. 11,00 m über Bürgersteigniveau

Im WA-2: **Traufhöhe** max. 6,50 m über Bürgersteigniveau

**Firshöhe** max. 11,00 m über Bürgersteigniveau

Im WA-3: **Traufhöhe** max. 3,00 m über Bürgersteigniveau

**Firshöhe** max. 4,50 m über Bürgersteigniveau

Im MI-1: **Gebäudehöhe** max. 9,00 m über Bürgersteigniveau

Im MI-2: **Traufhöhe** max. 6,50 m über Bürgersteigniveau

**Firshöhe** max. 11,00 m über Bürgersteigniveau

Der für die Ermittlung der Traufhöhe notwendige Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut definiert.

Als Firshöhe wird die maximale Gebäudehöhe definiert.

Maßgeblich für alle Höhen ist die Oberkante des den Grundstück vorgelagerten Bürgersteiges in der Grundstücksmitte.

## **3. Bauweise**

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

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

Im MI-1 - Gebiet ist gem. § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise zulässig. Für die abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen bis 110 m zulässig sind.

**Der Bebauungsplan 1-052-0, Hückelhoven, Ruraue  
ist mit Bekanntmachung vom 21.05.2010 rechtsverbindlich geworden.**

**Bebauungsplan  
1-052-0, Hückelhoven, Ruraue**

-Textliche Festsetzungen-



#### **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**

**Für das allgemeine Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) gilt:**

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).

Im Bereich des Vorgartens (s. Pkt. 4.3) ist pro Grundstück noch ein zusätzlicher, senkrecht zur Straße angeordneter nicht überdachter Stellplatz mit einer Größe von max. 3,00 m x 5,00 m zulässig.

##### **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 Müllbehälterschranken Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig.

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

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

(Einfriedigungen s. Pkt. 8.1)

##### **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. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB)

Im WA-Gebiet sind nur Gebäude mit maximal 2 Wohnungen zulässig. Wohngebäude mit 2 Wohnungen dürfen nur auf Baugrundstücken mit mehr als 400 qm Grundfläche errichtet werden.

#### **6. Festsetzung von Höhenlagen**

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

##### **Geländeabtrag und -auffüllung**

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

**Der Bebauungsplan 1-052-0, Hückelhoven, Ruraue  
ist mit Bekanntmachung vom 21.05.2010 rechtsverbindlich geworden.**

# **Bebauungsplan 1-052-0, Hückelhoven, Ruraue**

-Textliche Festsetzungen-



Bei der Bemessung der Abstandflächen von Gebäuden oder von Bauteilen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist die Oberkante des dem Grundstück vorgelagerten Bürgersteiges in Grundstücksmitte als Bezugshöhe anzunehmen.

Die fertige Bürgersteighöhe kann jeweils grundstücksbezogen beim Amt für Tief- und Straßenbau der Stadt Hückelhoven abgefragt werden.

## **7. Flächen für Versorgungsanlagen**

(gem. § 9 (1) Ziffer 12 BauGB)

Von der Pump- und Trafostation (Gemarkung: Hückelhoven-Ratheim, Flur 10, Flurstück 77) dürfen keine dem Schutzanspruch des angrenzenden Wohngebietes entgegenstehenden Emissionen verursacht werden.

Innerhalb der mit "2" gekennzeichneten Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation) sind die nicht überbauten Flächen, mit Ausnahme der Zuwegung, mit standortgerechten, heimischen Gehölzen wie z.B. Haselnuss, Schneeball, Hartriegel zu bepflanzen.

Die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudeseiten der Trafostation sind darüber hinaus mit Ausnahme einer Seite für eine Zuwegung blickdicht einzugrünen.

## **8. Grünflächen**

(gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist die Darstellung der Wege nur nachrichtlich. Lage und Führung der Wege werden im Rahmen der Ausbauplanung geregelt.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind Einrichtungen / Anlagen, die der Zweckbestimmung "Parkanlage" und "Spielplatz / Bolzplatz" dienen, ohne Einschränkung zulässig.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" sind Anpflanzungen mit Bodendeckern und Sträuchern vorzusehen.

## **9. Gestalterische Festsetzungen**

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

### **9.1 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 1,00 m Höhe, transparente Einfriedigungen (z.B. Maschendraht-, Stabgitterzäune etc.) sind bis 2,00 m Höhe zulässig.

Ausnahmsweise können nicht transparente Einfriedigungen bis 2 m Höhe zugelassen werden, wenn mit der Einfriedigung ein Abstand von mind. 0,40 m zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird. Die der Straße zugewandte Seite der Einfriedigung ist mit Rank-, Schling- oder Klettergewächsen dauerhaft vollflächig einzugrünen.

**Der Bebauungsplan 1-052-0, Hückelhoven, Ruraue  
ist mit Bekanntmachung vom 21.05.2010 rechtsverbindlich geworden.**

**Bebauungsplan  
1-052-0, Hückelhoven, Ruraue**

-Textliche Festsetzungen-



**9.2 Dachform / Dachneigung**

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes und des MI-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 der Firsthöhen darf 1,50 m nicht überschreiten.

**9.3 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).

**10. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

(gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB i.V.m. § 51a LWG NRW)

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen zur Beseitigung des Niederschlagswassers sind Rigo- len und Versickerungsmulden gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB i.V.m. § 51a LWG ohne Einschränkung zulässig.

Die Versickerungsmulden sind jederzeit, gemäß den Nebenbestimmungen des wasserrechtli- chen Erlaubnisbescheides für die Versickerung des gefassten Niederschlagswassers, in ei- nem ordnungsgemäßen und betriebsfähigen Zustand zu erhalten. Dies gilt u.a. auch für einen ggf. erforderlichen Bodenaustausch im Bereich der zentralen Mulden.

Zentrale Versickerungsmulden entlang der Fuß-/Radwege in den öffentlichen Grünflächen müssen über eine 3,00 m breite befestigte Zuwegung für das Betriebspersonal anfahrbar sein.

**11. Beseitigung von Niederschlagswasser**

Das Oberflächenwasser ist den öffentlichen Entwässerungseinrichtungen (Regenwasserka- nal, Versickerungs- / Verdunstungsmulden) zuzuleiten.

**Der Bebauungsplan 1-052-0, Hückelhoven, Ruraue  
ist mit Bekanntmachung vom 21.05.2010 rechtsverbindlich geworden.**

**Bebauungsplan  
1-052-0, Hückelhoven, Ruraue**

-Textliche Festsetzungen-



**12. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(gem. § 9 (1) Ziffer 20, 25 BauGB)

**12.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB**

Maßnahmen:

M1: Entwicklung von Gehölzflächen/ Aufforstungsflächen (0,898 ha)

M2: Entwicklung von extensivem Grünland/ Streuobstwiesen (0,603 ha)

**M1: Aufforstungsfläche**

Für die Aufforstungsfläche sind die aufgeführten Arten der Empfehlungsliste zum Grünordnungsplan für diesen Bereich zu verwenden. Als Mindestqualität werden 2x v. Sträucher mit einer Höhe von 60 -100 cm bzw. Heister mit einer Höhe von 100 -125 cm festgesetzt. Die Pflanzungen sind bei einer Pflanzdichte von 1 Pflanze/m<sup>2</sup> dreireihig und zur Erhöhung der Saumanteile lückig mit unregelmäßigem und verspringendem Verlauf anzulegen.

Gemäß der potenziellen natürlichen Vegetation, des **Traubenkirschen-Erlen- Eschenwaldes**, im sporadisch überfluteten Auenbereich auch **Erlenbruchwald**, stellenweise in höher liegenden Bereichen **Eichen-Hainbuchenwald**

Baumschicht:

Acer campestre	Feldahorn	Quercus robur	Stieleiche
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Ulmus laevis	Ulme
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus padus	Traubenkirsche
Fraxinus excelsior	Esche	Prunus avium	Vogelkirsche

Strauchschicht:

Cornus sanguinea	Hartriegel	Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Corylus avellana	Hasel	Rosa canina	Hundsrose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Ribes nigra	schwarze Johannisbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball		Johannisbeere
Crataegus monogyna	Weißdorn	Ribes rubrum var. silvestre	Johannisbeere
Crataegus occycantha	Weißdorn	Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe	Salix caprea	Salweide

In sporadisch überfluteten Auenbereichen: Ergänzung durch:

Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix aurita	Ohrweide
Salix cinerea	Grauweide

**M2: Extensives Grünland, Steuobstwiese**

Für die Streuobstwiese sind die aufgeführten Arten der Empfehlungsliste zum Grünordnungsplan für diesen Bereich zu verwenden. Als Mindestqualität werden Pflanzen mit einer Stammhöhe von 160 - 180 cm und einem STU von 8 cm festgesetzt. Die Ausrichtung der Baumreihen erfolgt in Ost-West Richtung. Der Baumabstand in Ost-West-Richtung beträgt 20 m, in Nord-Süd-Richtung 12 m.

Das extensive Grünland ist als einschürige Wiese einzusäen und zu pflegen.

Die Pflanzflächen sind einzuzäunen und gegen Wildverbiss zu schützen.

**Der Bebauungsplan 1-052-0, Hückelhoven, Ruraue  
ist mit Bekanntmachung vom 21.05.2010 rechtsverbindlich geworden.**

# Bebauungsplan 1-052-0, Hückelhoven, Ruraue



-Textliche Festsetzungen-

Alte regional typische Obstsorten als Hochstämme  
Sicherstellung von Pflegemaßnahmen und der Verwertung des Obstertrages.  
Nutzung der Streuobstwiese als extensives Grünland evtl. mit Milchviehhaltung (Ammenkuh-Haltung).

Sollte die Verwertung des Obstertrages nicht möglich sein, ist auch die Anpflanzung mit **Wildobst-Arten** möglich:

Prunus padus	späte Traubenkirsche	Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche	Sorbus domestica	Speierling
Prunus mahaleb	Weichselkirsche	Sorbus aucuparia «Edulis»	Essbare Vogelbeere
Pyrus communis	Wilsbirne	Mespilus germanicus	Echte Mispel

Die Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

## 12.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen (außerhalb der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 und M2) sind Gehölze - Bäume I. und II. Ordnung - mindestens 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm und Sträucher zu pflanzen. Bäume, Sträucher und sonstige Anpflanzungen sind zu erhalten und zu pflegen. Im Bereich der künftigen Wohnquartiere sind die Nahbereiche der geplanten Wohngebäude von verschattenden Bäumen freizuhalten.

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen der Wohnhöfe ist jeweils mittig ein Baum I. Ordnung , 4x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm, der Vorschlagliste zu pflanzen. Der zu erwartende Wurzelbereich darf nicht versiegelt werden.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -öffentliche Stellplatzfläche- sind entsprechend der in der Planzeichnung eingetragenen Baumstückzahlen mit Bäumen I. und II. Ordnung, mindestens 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu bepflanzen.

### Begrünung des Retentionsbereiches:

#### Gehölze:

Alnus glutinosa	Schwarzerle	Salix aurita	Ohrweide
Salix alba	Silberweide	Salix cinerea	Grauweide
Rhamnus frangula	Faulbaum	Salix viminalis	Korbweide (als Kopfweide geschnitten)

#### "Sickerrasen":

Agrostis capillaris "Highland"	Lolium perenne "Gerona"
Festuca ovina duriuscula "Bonito"	Poa compressa
Festuca rubra commutata "Trophy"	Poa pratensis "Evora"
Festuca rubra rubra "Reverent"	

### Begrünung des Rigolenbereiches:

#### Gehölze:

Salix purpurea nana	Purpurweide	Salix viminalis	Korbweide (als Kopfweide geschnitten)
Salix aurita	Ohrweide		echter Kreuzdorn
		Rhamnus frangula	

#### Hochstaudenflure:

Cirsium palustre	Kohldistel	Valeriana officinalis	Baldrian
Filipendula ulmaria	echtes Mädesüß	Iris pseudoacorus	Sumpffirnis
Eupatorium cannabinum	Wasserdost	Lysimachia vulgaris	Felberich
Epilobium hirsutum	Weidenröschen	Lythrum salicaria	Blutweiderich
Achillea ptarmica	Sumpfscharfgabe		

**Der Bebauungsplan 1-052-0, Hückelhoven, Ruraue  
ist mit Bekanntmachung vom 21.05.2010 rechtsverbindlich geworden.**

# Bebauungsplan 1-052-0, Hückelhoven, Ruraue

-Textliche Festsetzungen-



## "Sickerrasen":

s.o.

## **Lärmschutzwall:**

### Gehölze:

Acer campestre	Feldahorn	Quercus robur	Stieleiche
Alnus incana	Grauerle	Rosa arvensis	Feldrose
Carpinus betulus	Hainbuche	Rosa canina	Hundsrose
Lycium barbarum	Bocksdorn camp	Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Populus tremula	Zitterpappel	Salix rosmarinifolia	Rosmarinweide

### Flächenpflanzung:

Hedera helix	Efeu
--------------	------

## Einsaat einer Kräuter-, Gräser- Mischung für trockene Standorte

### **Spielbereich: r K**

Landschaftliche Bepflanzung, keine Verwendung giftiger Gehölze

### **Wohnhöfe:**

#### Gehölze I. Ordnung als Hochstamm: (Größe ab 20 m)

Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus palustris	Sumpfeiche
Aesculus carnea "Briotii"	Scharlach-Roßkastanie	Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Juglans nigra	Schwarznuß	Quercus coccinea	Scharlach Eiche
Juglans regia	Walnuß	Tilia platiphyllos	Sommer-Linde
Platanus acerifolia	Platane	Tilia tomentosa "Brabant"	Silberlinde
Quercus robur	Stieleiche		

### **Hecken:**

#### Geschnittene Laubgehölzhecke aus:

Acer campestre	Feldahorn	Fagus sylvatica	Rotbuche
Carpinus betulus	Hainbuche	Ligustrum vulg.	wintergrüner
Cornus mas	Kornelkirsche	"Atrovirens"	Liguster

### **Straßenbäume / Parkplatzbereiche:**

#### Gehölze I. Ordnung als Hochstamm: (Größe ab 20 m)

Quercus palustris	Sumpfeiche	Salix alba "Liempde"	Kegel-Silberweide
Quercus robur	Stieleiche	Spirea procumbens	Polsterspiere

#### Gehölze II. Ordnung als Hochstamm (Größe 12-15/ 20 m)

Acer campestre	Feldahorn	Coryllus colurna	Baumhasel
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

### Flächenpflanzung:

Euonymus fortunei radicans	Kriechender Spindelstrauch
Hedera helix	Efeu
Hypericum calycinum "Hidcote"	großblumiges Johanniskraut
Potentilla manshurica	Weißbl. Fünffingerstrauch
Rosa nitida	Glanzrose
Rosa rugosa "Dagmar Hastrup"	Apfelrose
Salix purpurea nana	Purpurweide
Spirea procumbens	Polsterspiere

**Der Bebauungsplan 1-052-0, Hückelhoven, Ruraue  
ist mit Bekanntmachung vom 21.05.2010 rechtsverbindlich geworden.**

# Bebauungsplan 1-052-0, Hückelhoven, Ruraue



-Textliche Festsetzungen-

## 12.3 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1a) BauGB

Der Bebauungsplan ist in die Entwicklungsabschnitte „Teil A“ und „Teil B“ untergliedert.

### **Entwicklungsabschnitt Teil A**

Die in der Übersicht „Eingriffsflächen i.S. von § 18 (1) BNatSchG“ hellblau gekennzeichneten Flächen stellen dar, in welchen Bereichen des Entwicklungsabschnittes „Teil A“ der Eingriff in Natur und Landschaft einen Ausgleich erforderlich macht.

Die in der Übersicht „Ausgleichsflächen i.S. von § 9 (1) Nrn. 20 u. 25a BauGB“ hellgrün gekennzeichneten Flächen stellen dar, auf welchen Flächen der für diesen Entwicklungsabschnitt erforderliche Ausgleich erfolgt.

Dieser Ausgleich wird den künftigen Nutzungen auf den vorgenannten „Eingriffsflächen“ zugeordnet.

### **Entwicklungsabschnitt Teil B**

Die in der Übersicht „Eingriffsflächen i.S. von § 18 (1) BNatSchG“ dunkelblau gekennzeichneten Flächen stellen dar, in welchen Bereichen des Entwicklungsabschnittes „Teil B“ der Eingriff in Natur und Landschaft einen Ausgleich erforderlich macht.

Die in der Übersicht „Ausgleichsflächen i.S. von § 9 (1) Nrn. 20 u. 25a BauGB“ dunkelgrün gekennzeichneten Flächen stellen dar, auf welchen Flächen der für diesen Entwicklungsabschnitt erforderliche Ausgleich erfolgt.

Der jeweilige Ausgleich wird den künftigen Nutzungen auf den vorgenannten „Eingriffsflächen“ zugeordnet.

Diese Zuordnung gilt als Grundlage für die Kostenerstattung gemäß der „Satzung der Stadt Hückelhoven zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach den §§ 135 a – 135 c BauGB“ vom 14.12.2007 in der derzeit gültigen Fassung.

Die Ausgestaltung der jeweiligen Ausgleichsflächen ergibt sich aus den Textlichen Festsetzungen 12.1 und 12.2.

## 13. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB)

Die Fahrrechte auf öffentlichen Fuß- und Radwegen sind zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger / Müll- und Rettungsfahrzeuge bzw. zugunsten der Anlieger eingeräumt.

- Die mit F1 gekennzeichneten Flächen sind mit Fahrrechten zugunsten der Anlieger belastet.
- Die mit F2 gekennzeichneten Flächen sind mit Fahrrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger / Müll- und Rettungsfahrzeuge belastet.

**Der Bebauungsplan 1-052-0, Hückelhoven, Ruraue  
ist mit Bekanntmachung vom 21.05.2010 rechtsverbindlich geworden.**

## **14. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

(gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine Lärmschutzvorkehrung (Wand / Wall) mit einer Höhe von 3,00 m, gemessen ab der Oberkante der Straßenverkehrsfläche zu errichten (Schalltechnische Stellungnahme 2005, "Gewerbelärm im B-Plan Ruraue", Dr.- Ing. Szymanski & Partner, Aachen, März 2005).

### **Hinweise**

#### **- Bodendenkmale**

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde sind die Stadt Hückelhoven als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

#### **- Auebereich**

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich.

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein künftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

#### **- Pflanzungen**

Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes (NachbG NRW) sind bei Pflanzungen zu beachten.

#### **- Grundwasser**

Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

#### **- Erdbebenzone**

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2.

**Der Bebauungsplan 1-052-0, Hückelhoven, Ruraue  
ist mit Bekanntmachung vom 21.05.2010 rechtsverbindlich geworden.**