

STADT HÜCKELHOVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 1-158-0 Hückelhoven - Loerbrockstraße Süd -



M. 1 : 500

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 BauNVO

- Allgemeine Wohngebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 1 Abs. 2 BauNVO

- z.B. 0,4 GRZ Grundflächenzahl
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse
- z.B. I Bauflächenbeschriftung, Erläuterungen siehe Textliche Festsetzungen

BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 BauNVO

- Offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- Baugrenze § 13 BauNVO
- Baulinie
- Nur Doppelhäuser zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Strassenverkehrsflächen

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- Erhaltung von Bäumen
- Öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung Parkanlage

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- GA Zweckbestimmung: Garagen, Carports und Stellplätze
- ST Zweckbestimmung: Stellplätze
- mit Gehrechten zu belastende Fläche
- A= zugunsten der Anlieger
- O= zugunsten der Öffentlichkeit
- Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hückelhoven
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Skizzen zu den textlichen Festsetzungen

Loerbrockstraße 17-39



Seitenansicht mit zweigeschossigem Anbau

Loerbrockstraße 1-15



Seitenansicht mit zweigeschossigem Anbau

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO und festgesetzt, daß die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen:

- Betriebs des Behälterversorgungsgebietes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Versäuerungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

2. Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt für die Hauptgebäude (Flächen mit der Ziffer 1), daß die historischen Trauf- und Firsthöhen einzuhalten sind.

Die Höhe der Anbauten (Flächen mit den Ziffern 2 und 3) wird wie folgt festgesetzt:

Flächen mit der Ziffer 2:

Die Fläche der freistehend zweigeschossigen Anbauten darf die Höhe der Oberkante des Fußbodens des 1. Obergeschosses nicht überschreiten. Die Firsthöhe des Pultdaches darf die Höhe der Oberkante des Fußbodens des 1. Obergeschosses des zugehörigen Haupthauses nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt hier die tatsächliche Traufkante der Dachrinne.

Flächen mit der Ziffer 3:

Die Fläche der freistehend eingeschossigen Anbauten an das Kellergeschoss darf die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht überschreiten. Die Firsthöhe eines evtl. Pultdaches darf ein Maß von 0,80 m über Erdgeschossfußbodenhöhe des zugehörigen Haupthauses nicht überschreiten.

3. Carports, Stellplätze und Carports (gem. § 12 BauNVO)

Carports und Carports sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur innerhalb der mit "Ca" gekennzeichneten Flächen zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der mit "St" gekennzeichneten Flächen zulässig.

4. Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO)

Untergründige Nebenanlagen (wie Carporthäuser, Schuppen o.ä.) sind nur bis zu einer Grundfläche von 50 m² zulässig. Nebenanlagen sind als einseitige Grundbauweise zulässig. Zu weiteren Grundstücksgrößen mit einem Grundabstand von mind. 2,50 m eingehalten werden.

B. BAUDENKUNDSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Fassadengestaltung, Material, Farbe

Für Haupthäuser gilt:

Die zum Straßenraum orientierten Fassaden und die seitlichen Fassaden der Endhäuser sind einschließlich der Tür- und Fensteröffnungen in ihrer Gesamtheit zu erhalten. Zusätzliche Tür- und Fensteröffnungen und die Vergrößerung oder Verkleinerung von Öffnungen sind nicht zulässig, es sei denn es handelt sich um die Rückführung ursprünglich vorhandener historischer Öffnungen.

Die Außenwände der baulichen Anlagen sind als Putzfassade in einem der folgenden weißen Farbtonen zu gestalten:

RAL 1013 Hellweiß, RAL 1015 Cremeweiß, RAL 9001 Keimweiß, RAL 9010 Weiß.

Die Sozialen sind in dunkleren Abtönen, je Hausgruppe ist derselbe Farbton zu verwenden.

Für Anbauten gilt:

Die Außenwände der baulichen Anlagen im Bereich der Ziffer 2 und 3 sind als weiße Putzfassade in den o.g. Farbtonen zu gestalten. Das zweite Geschoss innerhalb der Fläche mit der Ziffer 2 kann komplett als Wintergarten gestaltet werden.

Im Bereich der Eckgebäude (Endhäuser) müssen Haupthaus (Fläche 1) und Anbau (Flächen 2 und 3) durch einen Versatz nach innen von mindestens 12 cm optisch getrennt werden.

2. Fenstergestaltung

Für das Haupthaus gilt:

Als Material für die Fenster kann Holz oder Kunststoff verwendet werden. Als Farbe für die Fenster ist nur weiß zulässig.

Die großen rechteckigen Fenster in der Straßenseite und auf den Rückseiten müssen einmal senkrecht massiv geteilt sein (Ausleitung in zwei gleiche Flügel). Die kleinen Fenster sind nicht zu teilen.

Für Anbauten gilt:

In den Eingangsfaszaden der Eckhäuser sind keine Fenster zulässig. Auf der rückwärtigen Fassade sind entweder die für das Haupthaus zulässigen Fensterformen und -teilungen (s.o.) zu verwenden oder als komplette Glasfassade zu gestalten. Als Material für die Fenster bzw. Fensterkonstruktionen ist Holz, Stahl oder Kunststoff in der Farbe weiß zu verwenden.

3. Rollläden

Es sind nur helle Kunststoffrolläden zulässig, wenn die Rollläden einschließlich Kästen in die Laibung des Fensters integriert einbaubar sind. Weiter Führungsschienen nach Rolllädenkästen dürfen über die Fassade hinausragen.

4. Treppengestaltung, Material, Farbe

Die Treppentritten sind zu erhalten oder in nachfolgender Art anzufertigen:

- a) Holztreppen mit senkrechtem Lichtschnitt, mind. ca. 80x150 cm groß mit 3 senkrechten massiven oder aufgesetzten Splitten. Die Holztreppen sind dunkel zu streichen. Als Farbton sind nur weiß, Eichenfarn, Ausbleichen von dieser Färbung sind im Einzelfall in Absprache mit der unteren Denkmalbehörde möglich.

5. Dachgestaltung

Das Dach ist in der vorhandenen Form als Satteldach einschließlich Überständen etc. zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Dachdeckung ist mit einem roten Ziegel oder Dachziegelstein mit nicht glasierter Oberfläche auszuführen.

Bei einer Sanierung der Dächer kann aus Gründen der Wärmedämmung die Dachhaut um max. 10 cm angehoben werden, wenn die geringfügigen Höhenversprünge zu den benachbarten Dachflächen durch dachseitig ausgeformte Übergangsbänder ausgeglichen werden bzw. als dächer einer Hausgruppe gleichzeitig neu gedeckt werden. Die Übergangsbänder sind den Dachflächen farblich anzugleichen.

Die Dachrinnen sind farblich in Zink auszuführen. Die Dachüberstände sind in der vorhandenen Form, d.h. von unten mit Holz verkleidet, zu erhalten oder zu erneuern. Sonnenblenden o.ä. sind nicht zulässig.

Die hinteren Anbauten (Flächen mit der Ziffer 2 und 3) sind auf der Ebene des Erdgeschosses ausschließlich als Pultdach mit dem First am Haupthaus anzubauen.

Dachgauben sind nicht zulässig. Dachflächenfenster sind in den rückseitigen Dachflächen bis zu der brandschutztechnisch erforderlichen Größe (ca. 0,90 x 1,20 m) zulässig.

7. Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Holzeinfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m oder als Schmitzhecken zulässig (siehe Schmitzheckenbest.)

Einfriedungen sonstiger privater Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen als nicht geschlossene (transparente) Einfriedungen (Metallgitter, Maschendraht, Latten etc.) bis zu einer Höhe von 1,80 oder als Schmitzhecken auszuführen.

Mauern oder geschlossene (nicht transparente) Einfriedungen sind entlang der Grundstücksgrenzen nur im Bereich der Terrassen oder Hofflächen unmittelbar am Gebäude zulässig. Sie dürfen eine Länge von 4,00 m und eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

Schmitzhecken folgender Arten sind zulässig:

- Liguster
- Hainbuche
- Kobuche
- Ligustrum vulgare
- Carpinus betulus
- Fagus sylvatica

HINWEISE

- 1. Die in der Plangrundlage dargestellten Bäume unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Hückelhoven

VERFAHREN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) in der z.Z. gültigen Fassung
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der z.Z. gültigen Fassung
Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) in der z.Z. gültigen Fassung
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW S.666) in der z.Z. gültigen Fassung
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 255) in der z.Z. gültigen Fassung

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit werden bescheinigt. *10.04.2003*

Hückelhoven, den *10.04.2003*
Der Bürgermeister
D. Rumpf
Dipl.-Ing. Dieter Rumpf
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Bauausschuß der Stadt Hückelhoven hat am 23.10.2001 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 02.11.2001 gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bauausschuß der Stadt hat am *25.06.2002* gemäß § 3 (2) BauGB dem Entwurf dieses Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Hückelhoven, den *29.04.2003*

Der Bürgermeister
Im Auftrag
Müller - Dick

Hückelhoven, den *29.04.2003*

Der Bürgermeister
Im Auftrag
Müller - Dick

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 2 (2) BauGB die Dauer eines Monats in der Zeit vom *25.06.2002* bis *25.06.2003* einschließlich öffentlich ausliegen.

Der Rat der Stadt Hückelhoven hat am *25.06.2002* gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Hückelhoven, den *29.04.2003*

Der Bürgermeister
Im Auftrag
Müller - Dick

Hückelhoven, den *29.04.2003*

Der Bürgermeister
Im Auftrag
W. Schmitz

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) BauGB durch Bekanntmachung vom *25.06.2002* in Kraft getreten.

Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplanes erfolgte durch:

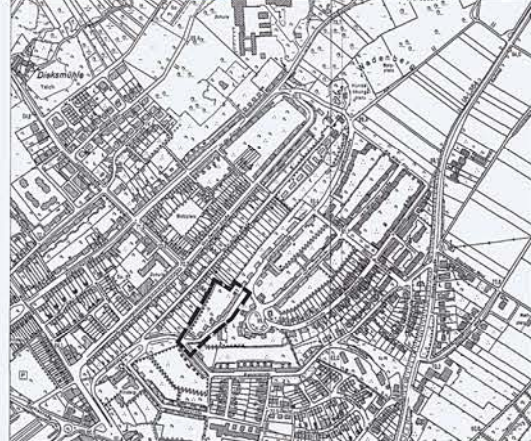
EBV Immobilien

Hückelhoven, den *05.05.2003*

Der Bürgermeister
W. Schmitz

EBV Immobilien GmbH

52134 Herzogenrath
Telefon 02407/51473
Roermonder Str. 63
Telefax 02407/51397



Bebauungsplan 1-158-0, Hückelhoven, Loerbrockstraße-Süd

H/B = 570,0 / 1102,8 (0,63m)

Allplan FT