

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

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

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

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 Traufe der hinteren zweigeschossigen Anbauten darf die Höhe der Oberkante des Fußbodens des I. Obergeschosses nicht überschreiten. Die Firsthöhe des Pultdaches darf die Höhe der hinteren Traufhöhe bzw. der Unterkante des Fensters im I. Obergeschoss des zugehörigen Haupthauses nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt hier die tatsächliche Traufkante der Dachrinne.

Flächen mit der Ziffer 3

Die Traufe der hinteren 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. Garagen, Stellplätze und Carports (gem. § 12 BauNVO)

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

4. Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen (wie Gartenhäuser, Schuppen o.ä.) sind nur bis zu einer Grundfläche von 20 m² zulässig. Nebenanlagen sind als einseitige Grenzbebauung zulässig. Zu weiteren Grundstücksgrenzen muß ein Grenzabstand von mind. 2,50 m eingehalten werden.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 86 BauO NW)

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 Farbtöne zu gestalten:

Perlweiß	RAL 1013	Hellelfenbein	RAL 1015
Cremeweiß	RAL 9001	Reinweiß	RAL 9010

Die Sockel sind in dunkelgrau abzusetzen. 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. Farbtönen 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.

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

- Textliche Festsetzungen -

2. Fenstergestaltung

2.1. Fenster, Format, Material, Farbe

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 Straßenfassade und auf den Rückseiten müssen einmal senkrecht massiv geteilt sein (Aufteilung in zwei gleiche Flügel). Die kleinen Fenster sind nicht zu teilen.

Für Anbauten gilt:

In den seitlichen Fassaden der Eckhäuser sind keine Fenster zulässig. Auf der rückwärtigen Fassade sind entweder die für das Haupthaus zulässigen Fensterformaten 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.

2.2 Rollläden

Es sind nur helle Kunststoffrollläden zulässig, wenn die Rollläden einschließlich Kästen in die Laibung des Fensters integriert eingebaut werden. Weder Führungsschienen noch Rollladenkästen dürfen über die Fassade hinausragen.

3. Türegestaltung, Material, Farbe

Die Haustüren sind zu erhalten oder in nachfolgender Art anzufertigen:

- a) Holztüren mit senkrechtem Lichtausschnitt, mind. ca. 60x150 cm groß mit 3 senkrechten massiven oder aufgesetzten Sprossen. Die Holzteile sind deckend zu streichen. Als Farbton wird nur weiß zugelassen.
- b) Kunststofftüren oder Aluminiumtüren in der Gestaltung wie a)

Ausnahmen von dieser Regelung sind im Einzelfall in Absprache mit der unteren Denkmalbehörde möglich.

4. Eingangsbereiche

In den Eingangsbereichen sind Vordächer und Verblendungen nicht zulässig. Die Treppenanlagen sind samt Seitenwangen und Geländern in der vorhandenen Form zu erhalten oder in gleicher, historischer Form zu erneuern. Die Treppenstufen sind in Beton auszubilden.

5. Dachgestaltung

Das Dach ist in der vorhandenen Form als Satteldach einschließlich Überständen etc. zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Dacheindeckung ist mit einem roten Ziegel oder Dachbetonstein 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 dachziegelartig ausgeformte Übergangsstücke ausgeglichen werden bzw. alle Dächer einer Hausgruppe gleichzeitig neu gedeckt werden. Die Übergangsstücke sind den Dachpfannen farblich anzugleichen. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Zink auszuführen. Die Dachüberstände sind in der vorhandenen Form, d.h. von unten mit Holz verkleidet, zu erhalten oder zu erneuern. Sonnenkollektoren o.ä. sind nicht zulässig.

Die hinteren Anbauten (Flächen mit der Ziffer 2 und 3) sind auf der Ebene des Kellergeschosses als Flachdach oder flach geneigtes Pultdach und auf der Ebene des Erdgeschosses ausschließlich als Pultdach mit dem First am Haupthaus auszubilden.

6. Dachgauben / Dachflächenfenster

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 Holzlattenzaun bis zu einer Höhe von 1,50 m oder als Schnitthecken zulässig (siehe Schnittheckenliste).

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

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.

Schnitthecken folgender Arten sind zulässig:

Liguster	–	Ligustrum vulgare
Hainbuche	–	Carpinus betulus
Rotbuche	–	Fagus sylvatica

HINWEISE

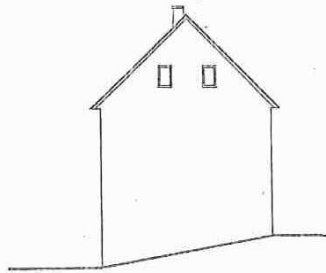
1. Die in der Plangrundlage dargestellten Bäume unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Hückelhoven

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

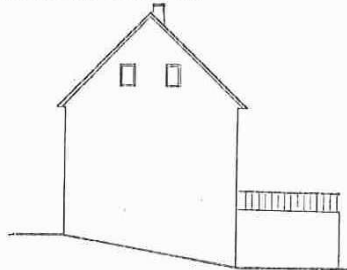
- Textliche Festsetzungen -

Skizzen zu den textlichen Festsetzungen

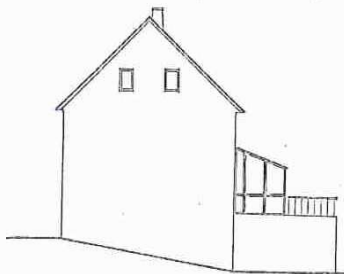
Loerbrockstraße 17-39



Seitenansicht Bestand

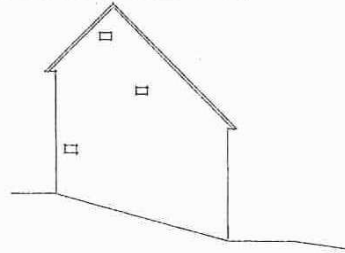


Seitenansicht mit eingeschossigem Anbau

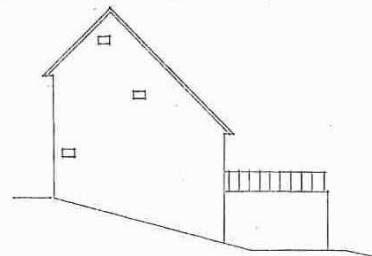


Seitenansicht mit zweigeschossigem Anbau

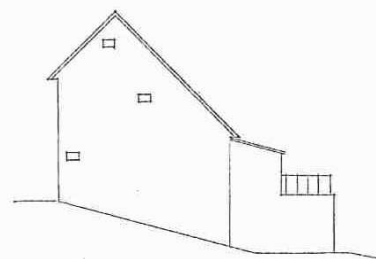
Loerbrockstraße 1-15



Seitenansicht Bestand



Seitenansicht mit eingeschossigem Anbau



Seitenansicht mit zweigeschossigem Anbau