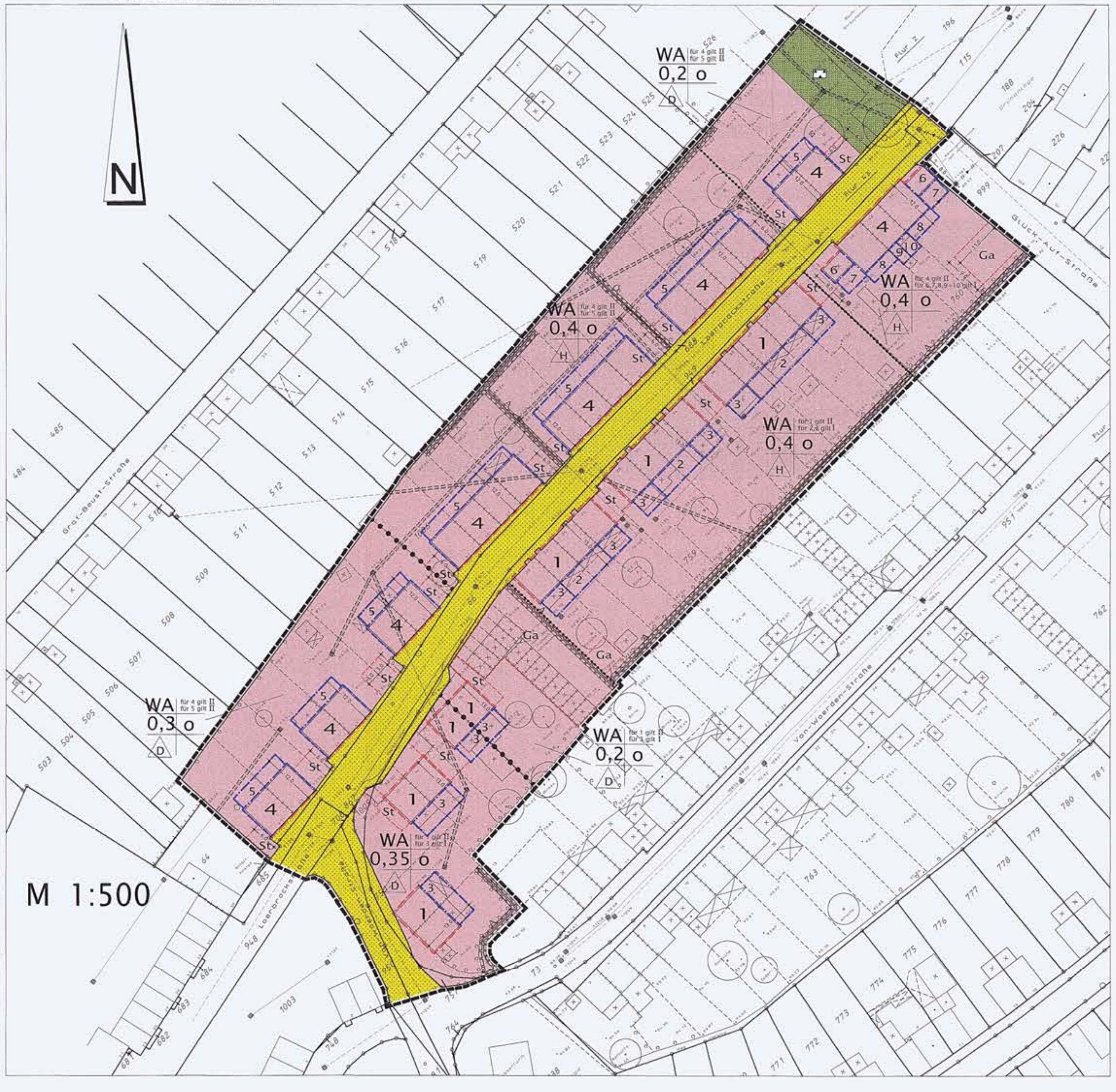
HÜCKELHOVEN
ZUKUNFT ZWISCHEN RHEIN UND MAAS

STADT HÜCKELHOVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 1-159-0 Hückelhoven
- Loerbrockstraße-Nord -



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.1 BauGB, §16 Abs.2 BauNVO

- z.B. 0,4 GRZ Grundflächenzahl
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse
- z.B. 1 Bauflächenbeschriftung, Erläuterungen siehe Textliche Festsetzungen

BAUWEISE
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO

- o Offene Bauweise
- Baugrenze §23 BauNVO
- Baulinie
- Nur Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN
§9 Abs.1 Nr.11 BauGB

- Strassenverkehrsflächen

GRÜNFLÄCHEN
§9 Abs.1 Nr.15 BauGB

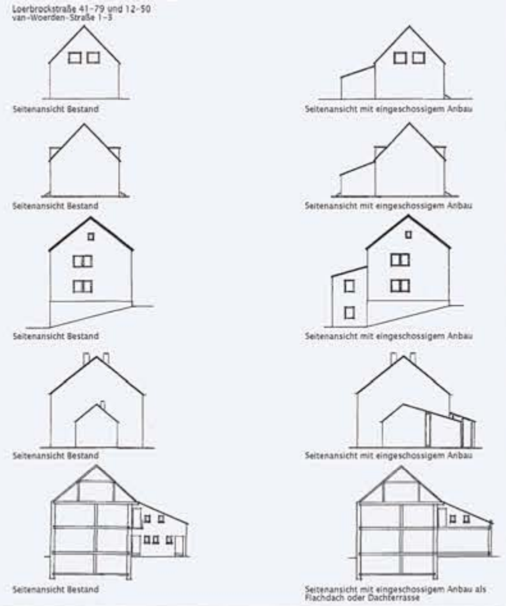
- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung Parkanlage

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen §9 Abs.1 Nr.4 BauGB
- GA Zweckbestimmung: Garagen, Carports und Stellplätze
- St Zweckbestimmung: Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- A/O Mit Gehrechten zu belastende Fläche A=zugunsten der Anlieger O= zugunsten der Offentlichkeit
- Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (zugunsten der Stadt Hückelhoven)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans §9 Abs.7 BauGB

Skizzen zu den textlichen Festsetzungen

Loerbrockstraße 41-79 und 12-50
van-Woerden-Straße 1-3



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 und 4), dass die historischen Trauf- und Firsthöhen einzuhalten sind.

Die Höhe der Anbauten (Flächen mit den Ziffern 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9 und 10) wird wie folgt festgesetzt:

Flächen mit der Ziffer 2 und 3
Die Firsthöhen bei den Anbauten in den Flächen mit der Ziffer 2 und 3 dürfen maximal unterhalb der Traufe des Haupthauses liegen.

Flächen mit der Ziffer 5
Die Firsthöhen bei den Anbauten in den Flächen mit der Ziffer 5 dürfen bei einem zweigeschossigen Anbau maximal unterhalb der Unterkante der Fenster im 1.Obergeschoss liegen. Bei einem eingeschossigen Anbau dürfen die Firsthöhen maximal unterhalb der Fenster im Erdgeschoss liegen.

Flächen mit der Ziffer 6
Für die Anbauten in den Flächen mit der Ziffer 6 gilt, dass die historischen Trauf- und Firsthöhen zur Straßenseite beizubehalten sind.

Flächen mit der Ziffer 7
Die Firsthöhen bei den Anbauten in den Flächen mit der Ziffer 7 dürfen maximal unterhalb des Firstes des historischen Anbaus (Flächen mit der Ziffer 6) liegen.

Flächen mit der Ziffer 8
Die Firsthöhen bei den Anbauten in den Flächen mit der Ziffer 8 dürfen maximal unterhalb der Unterkante der Fenster im 1. Obergeschoss des Haupthauses liegen.

Flächen mit der Ziffer 9
Für die Anbauten in den Flächen mit der Ziffer 9 gilt, dass die historischen Trauf- und Firsthöhen beizubehalten sind.

Flächen mit der Ziffer 10
Die maximale Höhe der Anbauten in den Flächen mit der Ziffer 10 darf (Flachdach / Terrasse) die Höhe der Oberkante der Erdgeschossdecke nicht überschreiten.

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

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

Die Stellplatzflächen und Zufahrten dürfen nicht versiegelt werden, sondern müssen in wasserdurchlässigem Material (wassergebundene Decken oder Rasengittersteine) ausgeführt werden.

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 seitlichen Außenwände der baulichen Anlagen (Endhäuser) im Bereich der Ziffer 3 sind analog der Farbe der Haupthäuser als Putzfassade in den o.g. Farbtönen zu gestalten.

Im Bereich der Eckgebäude (Endhäuser) müssen Haupthaus (Fläche 1 und 4) und Anbau (Fläche mit der Ziffer 3, 5 und 7) durch einen Versatz nach innen von mindestens 12 cm optisch getrennt werden.

2. Fenstergestaltung

2.1. Fenster, Format, Material, Farbe

Für die Haupthäuser gilt:

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

Die großen Fenster (ca. 2,20 m x 1,20 m) in der Straßenfassade der zweigeschossigen Häuser müssen einmal senkrecht massiv geteilt sein. Die großen Fenster (ca. 1,35 m x 1,20 m) sowie die mittelgroßen Fenster (ca. 1,35 m x 0,80 m) in den Gauben der Straßenseite der massiv geteilt sein (Aufteilung in zwei gleiche Flügel). Die kleinen Fenster sind nicht zu teilen.

Für Anbauten gilt:

In den seitlichen Fassaden der Anbauten der Eckhäuser (Flächen mit der Ziffer 3 und 7) sind Fenster nur in den im Haupthaus vorhandenen Formaten zu verwenden. Als einzige Ausnahme ist ein senkrechtes, schmales Fensterband im Bereich des Übergangs von alten zum neuen Anbau zulässig, um den neuen Anbau deutlicher abzusetzen. Für die rückwärtigen Fassaden sind die Fensterformate entweder frei zu wählen, oder die Fassade ist komplett in Glas zu gestalten. Die Anbauten können auch als Wintergärten ausgebildet werden. 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. Türengestaltung, Material, Farbe

Die Haustüren sind zu erhalten oder in nachfolgenden 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 unter a) beschrieben.

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

Für die Haupthäuser gilt:

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.

Für Anbauten gilt:

Die Dachdeckung der historischen Anbauten (Flächen mit der Ziffer 6 und 9) hat analog den Dächern der zugehörigen Hauptgebäude zu erfolgen.

Die Dächer der hinteren neuen Anbauten (Flächen mit der Ziffer 5) sind auf der Ebene des Kellergeschosses bei eingeschossigem Anbau als Flachdach oder als flach geneigtes Pultdach auszubilden. Auf der Ebene des Erdgeschosses darf bei zweigeschossigem Anbau das Dach ausschließlich nur als Pultdach mit dem First am Haupthaus ausgebildet werden.

Die Dächer der hinteren neuen Anbauten (Flächen mit der Ziffer 2, 3, 7 und 8) sind als Flachdach oder als flach geneigtes Pultdach mit dem First am Haupthaus auszubilden.

Der Anbau in der mit der Ziffer 10 gekennzeichneten Fläche kann nur als Flachdach oder als Dachterrasse ausgebildet werden.

6. Dachgauben / Dachflächenfenster

Die vorhandenen historischen Dachgauben sind in ihrer Form und Größe zu erhalten oder wieder herzustellen. Zusätzliche 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 oder als Schnitthecke bis zu einer Höhe von 1,50 m 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

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 1991, 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 Ortlichkeit werden bescheinigt. (Stand 03/2002)

Hückelhoven, den 10.04.2003

Dipl.-Ing. Dieter Rumpf
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Bauausschuß der Stadt Hückelhoven hat am 29.01.2002 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 05.04.2002 gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Hückelhoven, den 29.04.2003
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Müller - Dick

Der Bauausschuß der Stadt hat am 29.10.2002 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

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 06.01.2003 bis 05.02.2003 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Hückelhoven, den 29.04.2003
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Müller - Dick

Der Rat der Stadt Hückelhoven hat am 25.03.2003 gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Hückelhoven, den 05.05.2003
Der Bürgermeister

W. Schmitz

Dieser Plan ist gemäß §10 (3) BauGB durch Bekanntmachung vom 28.03.2002 in Kraft getreten.

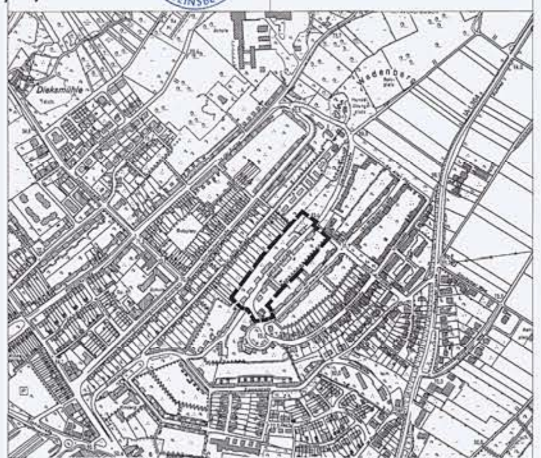
Hückelhoven, den 05.05.2003
Der Bürgermeister

W. Schmitz

Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplanes erfolgten durch:

EBV Immobilien

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



Bebauungsplan 1-159-0, Hückelhoven, Loerbrockstraße-Nord

H/B = 570.0 / 1102.8 (0.63m²)

Allplan FT