

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

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)

##### 2.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 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 Firsthöhe des Pultdaches darf die Höhe der Traufhöhe des zugehörigen Haupthauses nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt hier die tatsächliche Traufkante der Dachrinne.

Flächen mit der Ziffer 3:

Die Traufhöhe des Satteldaches innerhalb der Fläche 3 darf die Traufe des Haupthauses nicht überschreiten. Die Dacheindeckung des neuen Anbaus muß mind. 10 cm unterhalb der Dacheindeckung des Haupthauses liegen.

##### 2.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen:

Traufhöhe: max. 88,50 m über NN

Firsthöhe: max. 94,00 m über NN

Erdgeschoßfußbodenhöhe: mind. 82,00 m über NN

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

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

#### 4 Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen (wie Gartenhäuser, Schuppen o.ä.) sind nur bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> 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 Allgemeine Wohngebiete 1 (WA 1)

##### 1.1 Fassadengestaltung, Material, Farbe

Für Haupthäuser gilt:

Die mit Baulinien im Bebauungsplan festgesetzten Fassaden 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. Ausnahmsweise dürfen die Fenster in den Giebelfassaden auf ein Maß von 0,90 m Breite und 1,20 m Höhe vergrößert werden.

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

Perlweiß RAL 1013 Hellelfenbein RAL 1015

Cremeweiß RAL 9001 Reinweiß RAL 9010

Die Sockel sind in dunkelgrau abzusetzen. Je Doppelhaus 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 oder komplett als Wintergarten zu gestalten. An den Übergangsbereichen müssen Haupthaus (Fläche 1) und Anbau (Flächen 2 u. 3) durch einen Versatz nach innen von mind. 12 cm optisch getrennt werden.

##### 1.2 Fenstergestaltung

###### 1.2.1 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.

###### 1.2.2 Rollläden

Es sind nur helle Kunststoffrollläden zulässig, wenn die Rölläden einschließlich Kästen in die Laibung des Fensters integriert eingebaut werden.

Weder Führungsschienen noch Rollladenkästen dürfen über die Fassade hinausragen.

# Bebauungsplan 1-161-0, Hückelhoven, Graf-Beust-Straße-Nord

- Textliche Festsetzungen -

## 1.3 Türegestaltung, Material, Farbe

Die Haustüren sind in Anlehnung an die vorhandenen Türen zu gestalten:  
Material: Holz, Kunststoff oder Aluminium mit kunststoffbeschichteter Oberfläche  
Farbe: weiß  
Lichtauschnitte in rechteckigem Format (Hochformat oder Quadrat)

## 1.4 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.

## 1.5 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. beide Dächer eines Doppelhauses 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.

Die Anbauten innerhalb der Flächen mit der Ziffer 2 sind als flach geneigtes Pultdach mit dem First am Haupthaus auszubilden.

Die Anbauten innerhalb der Flächen mit der Ziffer 3 sind als Satteldach in der Firstrichtung des Haupthauses auszubilden. Die Dachneigung des Haupthauses ist zu übernehmen.

## 1.6 Dachgauben / Dachflächenfenster

Zusätzliche Dachgauben sind nicht zulässig. Die vorhandenen Dachgauben können bis zu einer Höhe vergrößert werden, die ein Fenster mit der brandschutztechnisch erforderlichen lichten Höhe von 1,20 m zulässt. Eine Verbreiterung der Gaube ist bis zu einem Maß von max. 2,80 m zulässig. Zum Nachbarhaus ist ein Abstand von 1,25 m und zur Giebelwand ein Abstand von mind. 3,30 m einzuhalten. Die Gaube ist in der gleichen Neigung wie die vorhandenen Gauben als abgeschleppte Gaube auszuführen (Neigung ca. 20-30°). Die Oberkante der Gaube muss zum Dachfirst einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten (s.beigelegte Skizzen).  
Dachflächenfenster sind bis zu der brandschutztechnisch erforderlichen Größe (ca. 0,90 m x 1,20 m) zulässig.

## 1.7 Einfriedungen

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Holzlatenzaun oder als Hecke 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 m 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

## 2 Allgemeine Wohngebiete 2 (WA 2)

### 2.1 Fassadengestaltung, Material, Farbe

Die Außenwände der baulichen Anlagen sind als rote Ziegelfassade oder Putzfassade in einem der folgenden weißen Farbtönen zu gestalten:

Perlweiß RAL 1013 Hellelfenbein RAL 1015

Cremeweiß RAL 9001 Reinweiß RAL 9010

Doppelhäuser sind im gleichen Material und der gleichen Farbe zu gestalten.

### 2.2 Dachgestaltung

Das Dach ist als Satteldach mit einer Dachneigung von 30° - 50° herzustellen. Die Dacheindeckung ist mit einem roten Ziegel oder Dachbetonstein mit nicht glasierter Oberfläche auszuführen. Doppelhäuser sind im gleichen Material und der gleichen Farbe zu gestalten.

### 2.3 Einfriedungen

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Holzlatenzaun oder als Hecke 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 m 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 1-161-0, Hückelhoven, Graf-Beust-Straße-Nord

- Textliche Festsetzungen -

## Skizzen zu den textlichen Festsetzungen

VORDERANSICHT BESTAND



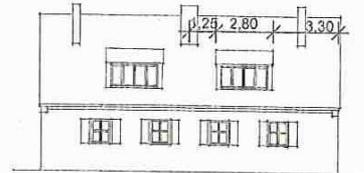
RÜCKANSICHT BESTAND



VORDERANSICHT MIT SEITLICHEM ANBAU  
(Graf-Beust-Str. 40, 42, 50, 51, 52, 53, 54, 55)



RÜCKANSICHT MIT VERGRÖßERTER GAUBE



VORDERANSICHT MIT VERGRÖßERTER GAUBE



VORDERANSICHT MIT VERGRÖßERTER GAUBE



## Skizzen zu den textlichen Festsetzungen

SEITENANSICHT BESTAND



SEITENANSICHT MIT SEITLICHEM ANBAU  
(Graf-Beust-Str. 40, 42, 50, 51, 52, 53, 54, 55)



SEITENANSICHT MIT RÜCKWÄRTIGEM ANBAU (6 METER)  
(Graf-Beust-Str. 34-35, 44-45)

