

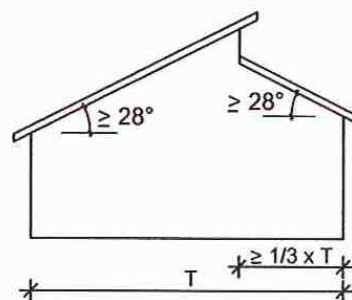
Bebauungsplan 2-018-0, Baal, Fring- / Hegelstraße

- Textliche Festsetzung -

1. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die höchst zulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude wie folgt festgesetzt:
max. eine Wohnung je freistehendem Wohngebäude und je Doppelhaushälfte
3. Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Garagen, Carportanlagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
4. Nebenanlagen und Einfriedungen gemäß § 14 (1) BauNVO außerhalb der bebaubaren Flächen sind zulässig mit der Einschränkung, dass Nebenanlagen mit Gebäudecharakter, wie z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen, Kleintierstallungen, Kellerersatzräume o.ä. nur bis zu einer gesamten Grundfläche bis zu 12 m² pro Grundstück erlaubt sind.
5. Das Oberflächenwasser privater Grundstücke und privater Erschließungsanlagen (einschließlich Anliegerstraße) ist dezentral auf den Grundstücken zu versickern. Bei der Bemessung dieser Versickerungsanlagen ist von der Wassermenge eines 15jährlich wiederkehrenden Regenereignisses auszugehen.

6. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9, Abs. 4 BauGB

- 6.1 Als Dachformen sind das Satteldach und das Walmdach zulässig.
Versetzte Pultdächer sind zulässig mit einer Mindestdachneigung von 28° und einem um mindestens 1/3 der Gesamthaustiefe zurückgesetztem First (siehe Zeichnung 1).
Flachdächer sind für Garagen, Carports oder Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO zulässig.



Zeichnung 1

- 6.2 Dachterrassen und Loggien im Dachbereich sind nicht zulässig.
- 6.3 Dachgauben sind bis zu einer maximalen Breite von 50% der Gebäudebreite zulässig. Ihre Ausrichtung wird dabei wie folgt festgesetzt:
In den Bereichen WA 1 und WA 2 dürfen Dachgauben nur auf den zur Planstraße A zugewandten Dachseiten angeordnet werden. In den Bereichen WA3 und WA4 sind Dachgauben nur in Richtung der gemeinsamen Grenze, und in den Bereichen WA5 und WA6 nur auf den zur Planstraße B abgewandten Dachseiten gestattet.
- 6.4 Die Firsthöhen baulicher Anlagen werden mit maximal 9,0 m über Bezugspunkt (Ziffer 5) festgesetzt.
Die Traufhöhen baulicher Anlagen werden mit maximal 4,5 m über Bezugspunkt (Ziffer 5) festgesetzt.
- 6.5 Die Bezugspunkte (BP) werden für die einzelnen Bereiche wie folgt festgelegt:

WA 1:	BP Traufe: 72,0 m ü. N.N. BP First: 72,1 m ü. N.N.	WA 4:	BP Traufe: 72,6 m ü. N.N. BP First: 72,3 m ü. N.N.
WA 2:	BP Traufe: 73,6 m ü. N.N. BP First: 73,2 m ü. N.N.	WA 5:	BP Traufe (Nord-Ost Seite): 72,0 m ü. N.N. BP Traufe (Süd-West Seite): 71,5 m ü. N.N. BP First: 71,7 m ü. N.N.
WA 3:	BP Traufe: 71,2 m ü. N.N. BP First: 71,4 m ü. N.N.	WA 6:	BP Traufe (Nord-Ost Seite): 72,0 m ü. N.N. BP Traufe (Süd-West Seite): 71,4 m ü. N.N. BP First: 71,7 m ü. N.N.

Bebauungsplan 2-018-0, Baal, Fring- / Hegelstraße

- Textliche Festsetzung -

Landschaftspflegerische Maßnahmen

Interne Ausgleichsmaßnahmen

1. Innerhalb des Plangebietes ist der sich im Bereich WA 2 befindliche Nussbaum dauerhaft zu erhalten und zu sichern.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

2. Für das Baugebiet ist eine landschaftsökologische Ausgleichsfläche zu schaffen. Diese liegt in der Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 22, Flurstück 130 und hat eine anteilige Größe von 1.260 m². Diese Fläche ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Zur ökologischen Aufwertung wird diese Fläche als Obstwiese angelegt und mit Schnitthecken partiell eingegrenzt. Es sind die Arten der als Anlage beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

Hinweise für die Ausführung

a) Pflanzliste:

Schnitthecken

Die Obstwiesen sind partiell mit Schnitthecken zu umsäumen.

Pflanzabstand: 3,5 St. pro lfdm. / Qualität: Str, 2 x v., o B., 60/100 cm

Gehölzarten:	Carpinus betulus	Hainbuche
	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Fagus sylvatica	Rotbuche

Obstbäume

Es kann das gesamte Repertoire an Kern- und Steinobst verwendet werden. Bei der Pflanzung von Kernobst sind bewährte alte Obstsorten zu verwenden. (Empfehlung der Landwirtschaftskammer Rheinland).

Apfelsorten (Anbau im Grasland möglich)

Jakob Lebel
Winterambour
Rote Sternrenette
Graue Herbstrenette
Schafsnase
Kaiser Wilhelm
Bohnapfel

Birnensorten

Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Neue Poiteau
Postorenbirne
Gute Graue
Westf. Glockenbirne

Pflanzabstand ca. 12 m / 45 Stk. pro ha / Qualität: Heister 3 x v. 12/14

b) Pflege

- Schnitthecken sind einmal pro Jahr zu schneiden
- Obstbäume sind artenentsprechend zu pflegen und zu schneiden; die Schnittmaßnahmen sind zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen
- Die weitere Pflege ist den Erfordernissen anzupassen.

Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Hückelhoven umgehend mitzuteilen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
2. Wegen der möglichen Einflüsse des Braunkohleabbaus sowie sich ändernder Flurabstände des Grundwassers im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird empfohlen, für die künftige Bebauung entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen.

Kennzeichnung

Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Vorstaffel des Rurrand- Sprunges; Sprung von Baal). Aufgrund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohlenbergbaues sind hier unregelmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.