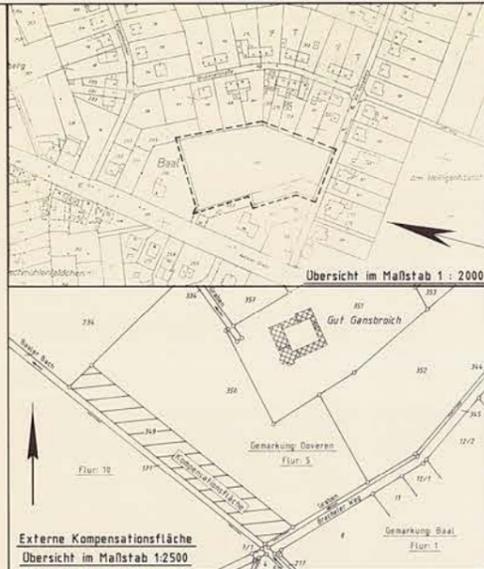


STADT HÜCKELHOVEN SATZUNG NACH § 7 BAUGB-MASSNAHMENGESETZ ZUM VORHABEN- UND ERSCHLISSUNGSPLAN "WOHNGEBIET BAAL, AM KÖNIGSBERG"



Hinweise

- Die Niederschlagswasser der Dachflächen sind in einer Zisterne aufzufangen und zu sammeln. Der obere Bereich dieser Zisterne ist aus porösen Schichten herzustellen, so daß das überschüssige Wasser in den Untergrund versickern kann. Des weiteren ist um die Zisterne eine flächige Filterschicht aufzubringen, die eine flächige bzw. rigolenartige Versickerung gewährleistet. Die Größe der Filterfläche ist zu bemessen und mit dem Kreis Heinsberg abzustimmen.
Für die Ableitung der Niederschlagswasser von Hof- und Stellflächen ist eine Mulde mit darunterliegender Sickerpackung aus Kies (Muldengotenversickerung) anzulegen.
Die wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde ist einzuholen.
- Für die Außenfronten der Häuser ist ein Schalldämmmaß (R'w,Res) von > 40 dB einzuhalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bauflächen die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete maximal 2 Wohnungen pro Grundstück zulässig.

1.3 Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO, sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind:

- die in der Satzung festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze,
- Garagenanbauten,
- eine 125 qm große prüfungsfähige Pflasterfläche pro Grundstück als Kfz-Stellplatz, senkrecht zur Verkehrsfläche angeordnet,
- Einfriedigungen bis 1 m Höhe,
- Müllbehälterstände,
- Gartengerätehäuser und Gewächshäuser bis 8 qm Grundfläche hinter der Fluchtlinie der jeweiligen rückseitigen Baugegrenzen.

2. Ausgleichsfläche

2.1 Einzelfestsetzungen

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Pflanzung einer überhöhten freiwachsenden Hecke entlang der rückseitigen Grundstücksgrenze (Anpflanzung werden können, siehe Pflanzenliste)
- Pflanzung eines kleineren Laubbäumchen je privaten Vorgartenbereich (Heidebüche, Vogelbeere)
- Erhaltung und Sicherung der Obstbäume in unmittelbarer Nähe der östlichen und westlichen Plangebegrenze sowie der Gemarkungsgrenze entlang der westlichen Plangebegrenze
- Pflanzung einer überhöhten freiwachsenden Schnitthecke aus Bäumen und Sträuchern im stufen, zur Mitte hin ansteigenden Aufbau in der Kompensationsfläche K 1
- Stellflächen und Einfahrten sind in wasserdurchlässigem Material / Ausführung zu befestigen.

2.2 Pflanzenliste (Flattergras-Buchenwald)

Bäume 1. Ordnung/großkronig

- Acer pseudoplatanus Bergahorn
- Fagus sylvatica Rotbuche
- Fraxinus excelsior Esche
- Quercus robur Stieleiche
- Quercus petraea Traubeneiche
- Tilia cordata Winterlinde

Bäume 2. Ordnung/kleinkronig

- Carpinus betulus Hainbuche
- Sorbus aucuparia Vogelbeere

Sträucher

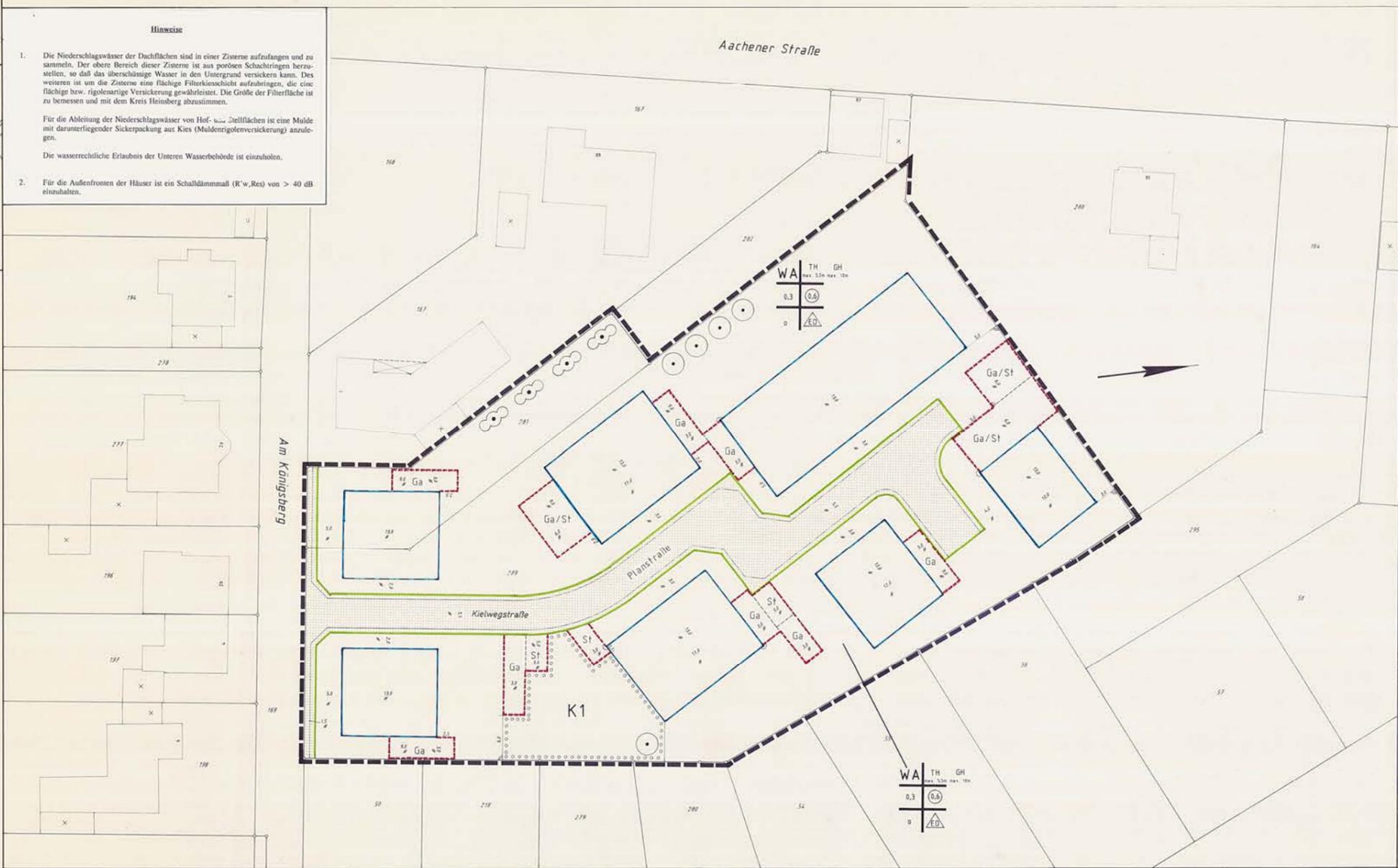
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Corylus avellana Hasel
- Crataegus monogyna einräftiger Weißdorn
- Crataegus laevigata zweigräftiger Weißdorn
- Prunus spinosa Schlehe
- Rosa canina Hundstreu
- Salix caprea Salweide

2.3 Pflanzabstand und Pflanzengröße

in Bereich der freiwachsenden Hecken beträgt der Pflanzabstand 1 x 1,5 m. Die Mindestgröße bei Sträuchern ist 2 x v.m.B., bei 100 cm. Bei Laubbäumen und Hochstämmen zu verwenden. Die Mindestgröße beträgt 8 - 10 cm Stammumfang, 2 x v.m.B.

2.4 Externe Ausgleichsfläche

Auf den in der Übersicht dargestellten Flächen Gemarkung Oeveren, Flur 5, Parzelle 349, wird eine externe Kompensation durchgeführt als Ausgleich für den Eingriff in die Natur und Landschaft.



Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 BauNVO)

WA allgemeines Wohngebiet

Hall der baulichen Nutzung

GRZ 0,3 Grundflächenzahl (als Höchstmaß)

GFZ 0,6 Geschollflächenzahl (als Höchstmaß)

TH max. 5,5 Maximale Traufenhöhe (als Höchstmaß) bezogen auf überkante Straße

GH max. 10,0 Maximale Giebelhöhe (als Höchstmaß) bezogen auf überkante Straße

Bauweise, Baulinien, Baugegrenzen

O Offene Bauweise

△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Ga Garagen

St Stellplätze

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

Baugegrenze

Verkehrsflächen

Strassenflächen

Strassenbegrenzungslinien

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

privates Grün

Erhaltung

Bäume

Sträucher

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Eintragungen und Zeichen

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

Flurstücksnummer

Hauptgebäude

Nebengebäude

Hinweis zu dem Gebäudebestand:
Außerhalb des Planungsgebietes wurde der Gebäudebestand nur vereinzelt dargestellt. Er wurde den Katasterunterlagen entnommen und ist nicht überprüft.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2259) in der derzeit gültigen Fassung.

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) in der derzeit gültigen Fassung.

BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 666/SGV.NW. 2023) in der derzeit gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 07.03.1995 (GV.NW. S. 218) in der derzeit gültigen Fassung.

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Darstellung dem Zustand vom 10.10.1997 entspricht.

Hückelhoven, den 10.10.1997

D. Rumpf
Dipl. Ing. Rumpf
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Festsetzungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

Hückelhoven, den 10.10.1997

D. Rumpf
Dipl. Ing. Rumpf
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Der Bauausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 03.02.1997 gemäß § 7 Abs. 3 BauGB-Maßnahmengesetz vom 28.04.1993 (BGBl. S. 622) beschlossen, die Satzung für das Baugebiet "Baal" aufzustellen.

Hückelhoven, den 10.10.1997

Der Stadtdirektor
im Auftrag
Dipl. Ing. Müller - Dick

Die Bürgerbeteiligung hat stattgefunden vom 21.04.1997 bis 05.05.1997. Die Satzung hat offengelegen in der Zeit vom 21.04.1997 bis 05.05.1997.

Hückelhoven, den 10.10.1997

Der Stadtdirektor
im Auftrag
Dipl. Ing. Müller - Dick

Der Rat der Stadt hat die Satzung gemäß § 7 Abs. 3 BauGB-Maßnahmengesetz vom 28.04.1993 (BGBl. S. 622) am 25.08.1997 beschlossen.

Hückelhoven, den 10.10.1997

Bürgermeister
Köln, den 16.12.1997

Die Satzung gemäß § 7 Abs. 3 BauGB-Maßnahmengesetz vom 28.04.93 (BGBl. S. 622) ist durch die Bekanntmachung vom 13.01.1998 rechtsverbindlich geworden.

Hückelhoven, den 10.01.1998

Bezirksregierung Köln
im Auftrag
Köln, den 16.12.1997

Diese Satzung besteht aus dem Urkundsplan, den textlichen Festsetzungen und der Begründung. Die rechnerische Festlegung der Erschließungsstraßen erfolgte über CAD auf Grundlage des Kataster-nachweises (Stand: Dez. 1996) und örtlicher Aufnahmen vom Dez. 1996 durch den Öffentlich bestellten Verm.-Ingenieur D. Rumpf, Roermonder Straße 2, 41836 Hückelhoven.

HÜCKELHOVEN
ZUKUNFT ZWISCHEN FRIEDEN UND MAAS

STADT HÜCKELHOVEN
SATZUNG NACH § 7 BAUGB-MASSNAHMENGESETZ ZUM VORHABEN- UND ERSCHLISSUNGSPLAN "WOHNGEBIET BAAL, AM KÖNIGSBERG"

Gemarkung: Baal Flur: 7 Maßstab 1 : 250