

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten WA₁ bis WA₃ werden folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **nicht zugelassen**:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16-21 BauNVO)

2.1. Grund- und Geschossflächenzahl

Im WA₁ beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Im WA₂ beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Im WA₃ beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Im WA₁ beträgt die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8

Im WA₂ beträgt die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4

Im WA₃ beträgt die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8

2.2. Vollgeschosse

Im WA₁ sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Im WA₂ ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.

Im WA₃ sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

**Der Bebauungsplan 5-155-0, Hilfarth, Fichtenstraße / Korbmacherstraße
ist mit Bekanntmachung vom 23.10.2009 rechtsverbindlich geworden.**

2.3. Höhe baulicher Anlagen

Folgende Höhen baulicher Anlagen dürfen nicht überschritten werden:

- Im WA₁: - Traufenhöhe maximal 6,5 m über Bürgersteigniveau
 - Firsthöhe maximal 11,0 m über Bürgersteigniveau
- Im WA₂: - Traufenhöhe maximal 4,5 m über Bürgersteigniveau
 - Firsthöhe maximal 9,0 m über Bürgersteigniveau
- Im WA₃: - Traufenhöhe maximal 6,5 m über Bürgersteigniveau
 - Firsthöhe maximal 11,0 m über Bürgersteigniveau

Der für die Ermittlung der Traufenhöhe notwendige Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut definiert.

Als Firsthöhe wird die maximale Gebäudehöhe definiert.

Maßgeblich für die vorgenannten Höhen ist die Oberkante des dem Vorgarten des Baugrundstückes vorgelagerten Bürgersteiges.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO)

Im gesamten WA-Gebiet sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4, 19 und 22 BauGB i.V. m. § 86 BauO NRW)

4.1. Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO

- Garagen, Carports und sonstige überdachte und offene Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den zeichnerisch ausdrücklich hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Der Bebauungsplan 5-155-0, Hilfarth, Fichtenstraße / Korbmacherstraße ist mit Bekanntmachung vom 23.10.2009 rechtsverbindlich geworden.

Zwischen einer Garage und der vorgelagerten Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten (Stauraum).

- Im Bereich des Vorgartens (s. Pkt. 4.3.) ist pro Baugrundstück noch ein zusätzlicher, senkrecht zur Straße angeordneter nicht überdachter Stellplatz mit einer Größe von max. 3,0 m x 5,0 m zulässig.

4.2. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Im Bereich des Vorgartens (s. Pkt. 4.3.) sind mit Ausnahme von Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen und Müllbehälterschranke Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO **nicht zulässig**.

Im Bereich der Gärten (s. Pkt. 4.3.) sind Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern, Gewächshäusern o.ä. bis zu einer Gesamtgrundfläche von 5 m²/100 m² Grundstücksfläche zulässig.

Im seitlichen Grundstücksbereich (s. Pkt. 4.3.) sind neben den zeichnerisch ausdrücklich festgesetzten Nebenanlagen (Garagen, Carports und Stellplätze) nur Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten sowie Hauszuwegungen und Müllbehälterschranke zulässig.

4.3. Definition Vorgarten / Garten / Seitlicher Grundstücksbereich

Als Vorgarten gilt der Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze „a“ bzw. deren Flucht bis zur Nachbargrenze oder Straßenbegrenzungslinie.

Als Garten gilt der Grundstücksbereich hinter der (hinteren) Baugrenze „c“ bzw. deren Flucht bis zur Nachbargrenze oder angrenzenden Straßenverkehrsfläche.

Als seitlicher Grundstücksbereich gilt der Grundstücksteil zwischen der bis zur Nachbargrenze bzw. zur Straßenbegrenzungslinie verlängerten Flucht der (vorderen) Baugrenze „a“ und der bis zur Nachbargrenze bzw. zur Straßenbegrenzungslinie verlängerten Flucht der (hinteren) Baugrenze „c“.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Wohngebietes sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

6. Festsetzung von Höhenlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 BauO NRW)

Bei der Bemessung von Abstandflächen von Gebäuden oder von baulichen Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist im Bereich zwischen der dem Vorgarten (s. Pkt 4.3.) vorgelagerten Straßenbegrenzungslinie und der hinteren Baugrenze „c“ die Oberkante des dem Vorgarten des Grundstückes vorgelagerten Bürgersteiges als Bezugshöhe anzunehmen. Im Übrigen gilt die natürliche, vorhandene Geländehöhe. Die ausgebaute Bürgersteighöhe kann grundstücksbezogen beim Amt für Tief- und Straßenbau der Stadt Hückelhoven abgefragt werden.

7. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG – Schallschutz -

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gem. DIN 4109 ist das Allgemeine Wohngebiet WA₃ dem Lärmpegelbereich III zugeordnet. Aus diesem Grunde ist für die Außenbauteile ein bewertetes Bauschalldämmmaß (R_w, erf.) von mind. 35 dB(A) einzuhalten.

Im WA₃ müssen an den zum Schlafen bestimmten Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, die den hygienisch notwendigen Luftwechsel sicherstellen, das bewertete Bau-

schalldämmmaß nicht unter den geforderten Wert sinken lassen und kein Eigengeräusch im Raum hervorrufen, das über 30 dB(A) liegt. Flure, Badezimmer, Toiletten, Hauswirtschaftsräume, Abstellräume und reine Küchen sind keine zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume und genießen keinen Anspruch auf passiven Schallschutz.

An der östlichen Grenze des WA-Gebietes wird an der Grenze zur Grünfläche in 22,00 m Abstand parallel zur Breite Straße beginnend, eine Schallschutzeinrichtung in Form einer Schallschutzwand mit einer Länge von 18,00 m und einer Höhe von 2,00 m über der Straßenhöhe des östlichen Endpunktes der Planstraße B festgesetzt. Die Koordinaten des Schallschirmes im UTM-Gitter lauten:

$x_1 = 2515302,91$ $y_1 = 5655357,89$

$x_2 = 2515309,94$ $y_2 = 5655341,28$

8. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 BauO NRW)

8.1. Einfriedigungen

In den Vorgärten (s. Pkt. 4.3.) sind Einfriedigungen bis 1,0 m Höhe zulässig. Außerhalb der Vorgartenbereiche werden für Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen folgende Regelungen getroffen:

- Nicht transparente Einfriedigungen (z.B. Mauern, Betonfertigteile etc.) sind bis 1,00 m Höhe,
- transparente Einfriedigungen (z.B. Maschendraht-, Stabgitterzäune etc.) sind bis 2,00 m Höhe zulässig.

Ausnahmsweise können nicht transparente Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis 2,00 m Höhe zugelassen werden, wenn mit der Einfriedigung ein Abstand von mind. 0,40 m zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird. Die der Straße zugewandten Seite der Einfriedigung ist dauerhaft vollflächig einzugrünen.

Der Bebauungsplan 5-155-0, Hilfarth, Fichtenstraße / Korbmacherstraße ist mit Bekanntmachung vom 23.10.2009 rechtsverbindlich geworden.

8.2. Dachform / Dachneigung

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sind nur geneigte Dächer zulässig. Ausnahmsweise sind Gebäude mit Flachdächern zulässig, sofern ihre Höhe die festgesetzte Traufenhöhe (s. Pkt 2.3 Höhe baulicher Anlagen) nicht überschreitet. Bei der Errichtung von Gebäuden mit Pult- oder Tonnendächern sind ausschließlich gegenläufige Pult- oder Tonnendächer (zwei gegenüberliegende Traufenseiten) zulässig. Die Differenz der Firsthöhen darf 1,50 m nicht überschreiten.

8.3. Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dachgauben sind generell zulässig. Es ist ein Abstand zur Giebelwand von mind. 1,50 m einzuhalten. Ihre maximale Länge darf 50 % der Traufenlänge der betroffenen Dachseite nicht überschreiten (Dachüberstände von mehr als 0,60 m pro Dachseite bleiben bei der in Ansatz zu bringenden Traufenlänge unberücksichtigt).

Dacheinschnitte sind generell zulässig. Sie müssen einen Abstand zur Giebelwand von 1,50 m, zur Traufe von 0,75 m und zum First von 1,50 m einhalten. Die Gesamtlänge aller Dacheinschnitte einer Dachseite darf 50 % der Traufenlänge der betroffenen Dachseite nicht überschreiten (Dachüberstände von mehr als 0,60 m pro Dachseite bleiben bei der in Ansatz zu bringenden Traufenlänge unberücksichtigt).

Hinweise

Beseitigung von Niederschlagswasser

Anfallende Niederschlagswässer sind in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Fichtenstraße bzw. in den geplanten Regenwasserkanal in der neuen Erschließungsstraße einzuleiten.

Kampfmittelbeseitigung

Die Existenz von Kampfmitteln kann im Bereich dieses Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Die Arbeiten sind sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich einzuschalten. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion gemäß dem „Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen im Regierungsbezirk Köln“ empfohlen.

Seismologie

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich. Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

**Bebauungsplan 5-155-0,
Hilfarth, Fichtenstraße / Korbmacherstraße**



- Textliche Festsetzungen –

Grundwasserverhältnisse:

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche (gewachsener Boden) an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein künftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

Nachbarrechtsgesetz

Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes (NachbG NRW) sind zu beachten.

**Der Bebauungsplan 5-155-0, Hilfarth, Fichtenstraße / Korbmacherstraße
ist mit Bekanntmachung vom 23.10.2009 rechtsverbindlich geworden.**