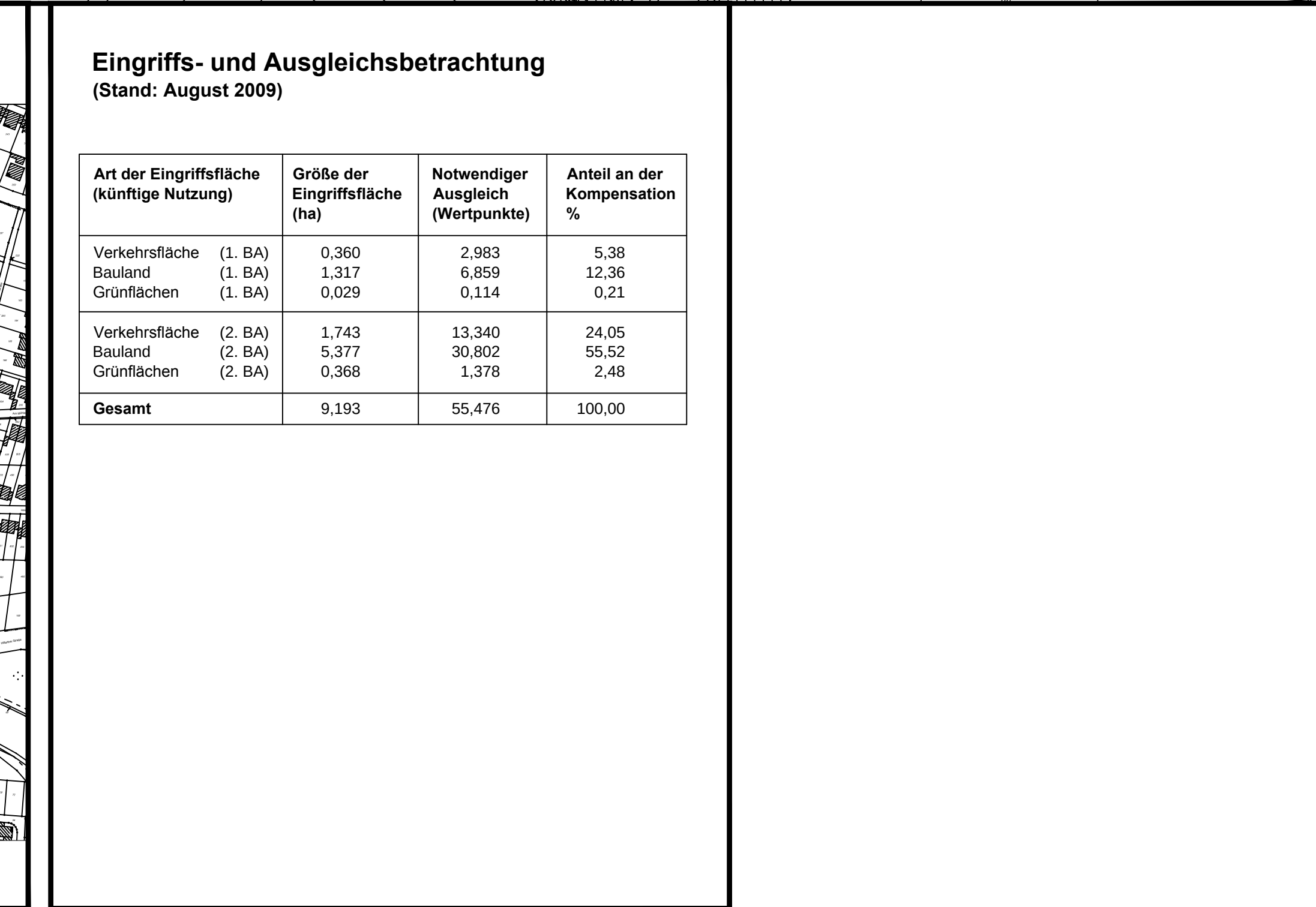
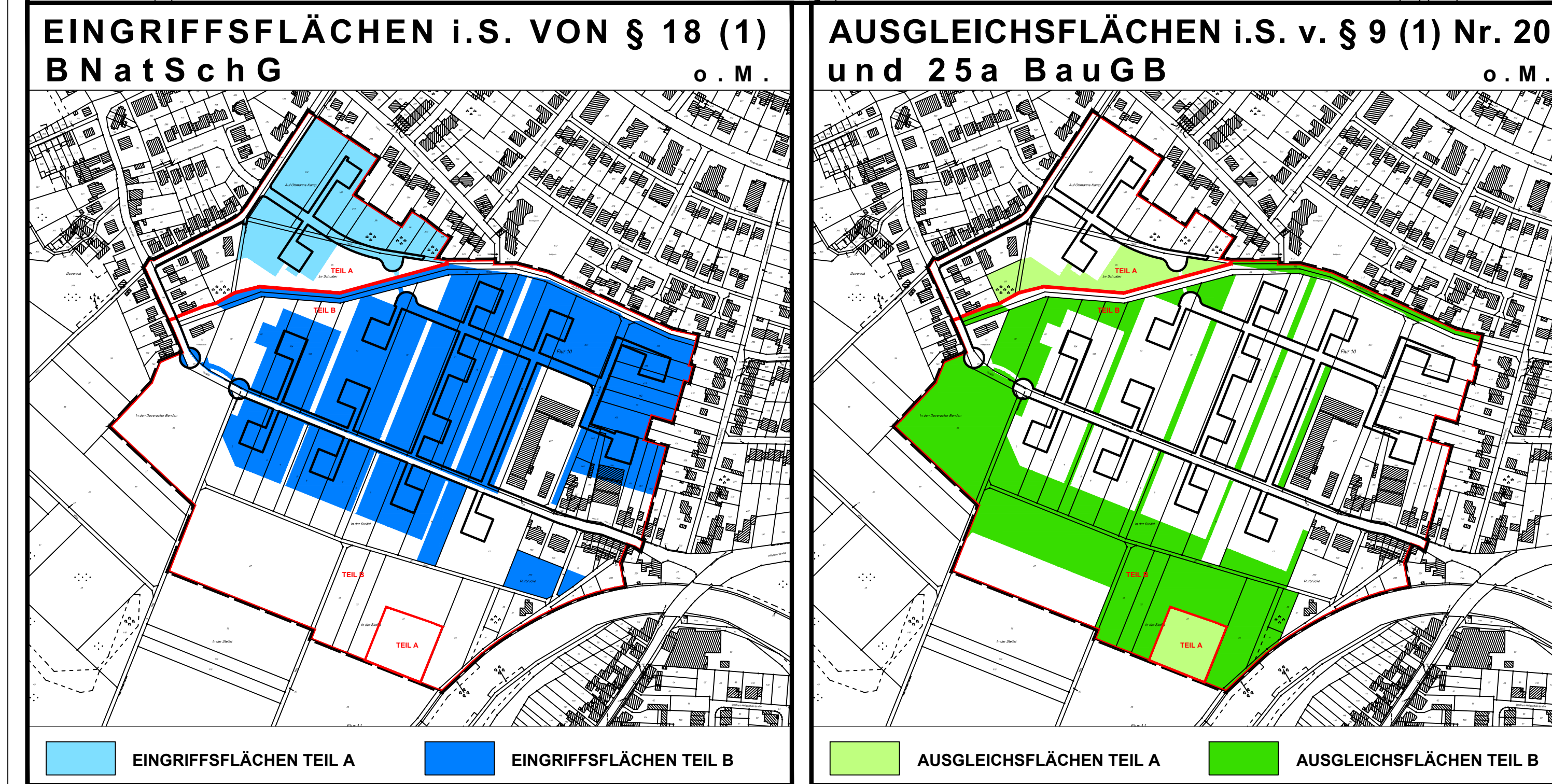
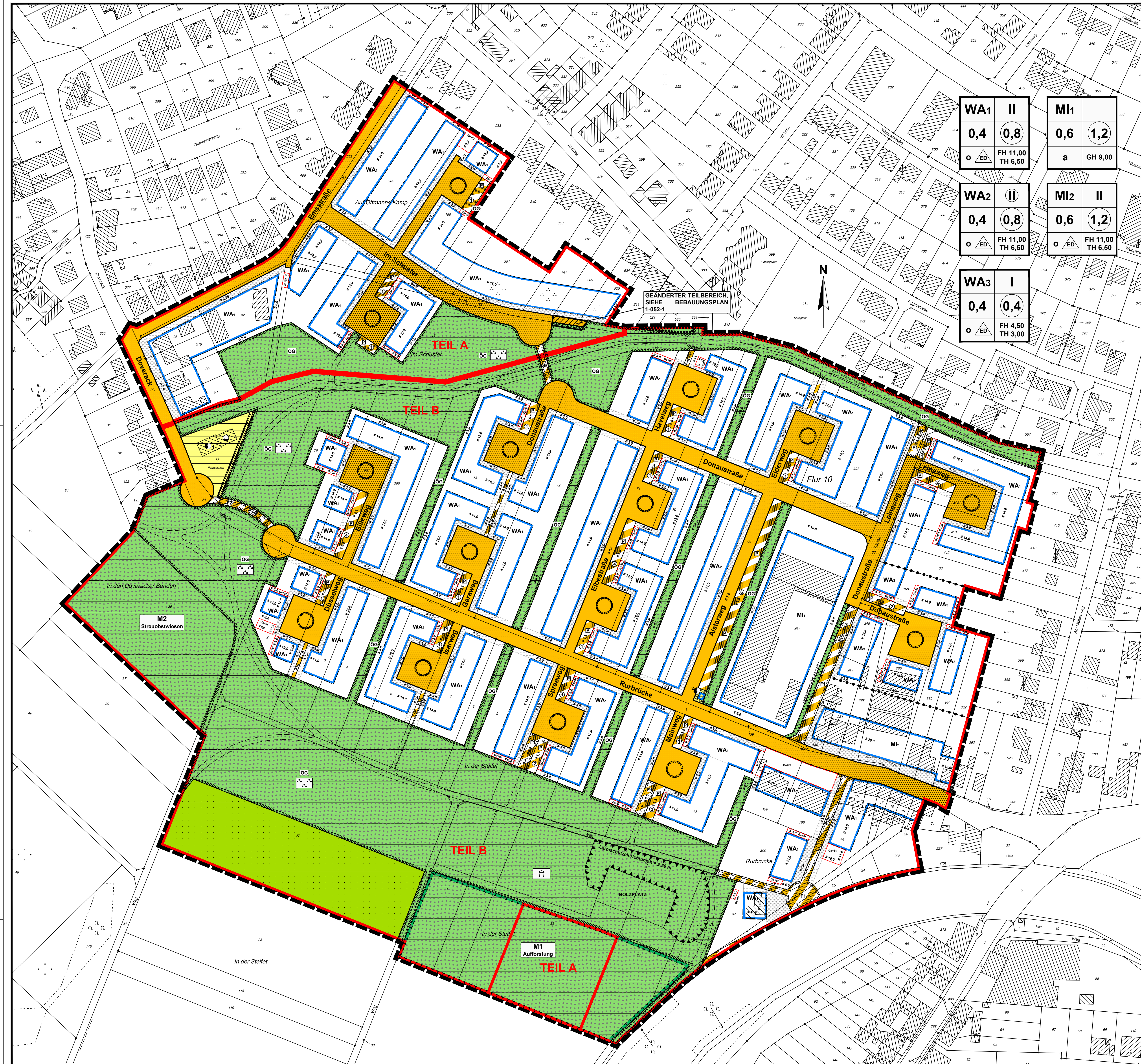


BEBAUUNGSPLAN 1-052-0, HÜCKELHOVEN, RURAUE



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA-1, WA-2 und WA-3) werden folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zugelassen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

1.2 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

Im MI-Bereich (Bereich "Küchen-Kranz-Grt") werden folgende nach § 6 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO zulässige oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zugelassen:

- Einzelhandelsbetriebe, Schenke- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 (2) Ziffer 5 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 6 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 6 (2) Ziffer 7 BauNVO,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Ziffer 2 (gem. § 6 (2) Ziffer 8 BauNVO und § 6 (3) BauNVO).

Ausnahmsweise werden gem. § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (6) BauNVO folgende Nutzungen zugelassen:

- Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsführer und -leiter, die den sonstigen Gewerbebetrieben zugeordnet und im Gegensatz zu Grundfläche und Bauplatz untergeordnet sind,
- Verkaufsstellen der sonstigen Gewerbebetriebe.

Die Änderung oder Erweiterung der vorhandenen Bäckerei (Küchen-Kranz-Grt) als nicht erheblich belastender Gewerbebetrieb gem. § 1 BauNVO bis nach § 1 (10) BauNVO allgemein zulässig, wenn die bestehenden Gebäudemassungen den Orientierungs- und Immissionserschwerung gem. DIN 18055 / TA Lärm von 55 dB(A) (tagessp. und abt.) nicht in den Immissionsbereich innerhalb der festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiete" nicht überschreiten.

Im MI-2 werden folgende nach § 6 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zugelassen:

- Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 7 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 6 (2) Ziffer 8 BauNVO,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Ziffer 2 (gem. § 6 (2) Ziffer 8 BauNVO und § 6 (3) BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO)

2.1 Grund- und Geschosflächenzahl

Die maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im WA- Gebiet: 0,4.

Die maximale zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) beträgt im WA-1 und WA-2 - Gebiet: 0,8.

Im WA-3 - Gebiet: 0,4.

Im MI- Gebiet: 1,2.

2.2 Vollgeschosse

Zulässig sind:

- Im WA-1: maximal 2 Vollgeschosse
- Im WA-2: maximal 2 Vollgeschosse
- Im WA-3: maximal 1 Vollgeschoss
- Im MI-1: maximal 2 Vollgeschosse
- Im MI-2: maximal 2 Vollgeschosse

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen darf folgende Werte nicht überschreiten:

- Im WA-1: Traufhöhe max. 6,50 m über Bürgersteigniveau
- Im WA-2: Firsthöhe max. 11,00 m über Bürgersteigniveau
- Im WA-3: Firsthöhe max. 11,00 m über Bürgersteigniveau
- Im MI-1: Firsthöhe max. 11,00 m über Bürgersteigniveau
- Im MI-2: Firsthöhe max. 11,00 m über Bürgersteigniveau

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

Als Firsthöhe wird die maximale Gebäudehöhe definiert.

Möglichkeit für alle Höhen ist die Oberkante des dem Grundstück vorgelagerten Bürgersteiges in der Grundstücksmitte.

3. Bauweise

(gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

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

Im MI-1 - Gebiet ist gem. § 22 (2) BauNVO eine abweichende Bauweise zulässig. Für die abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen bis 110 m zulässig sind.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)

4.1 Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) gilt:

- Garagen, Carports und sonstige überdachte oder offene Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den zeichnerisch ausdrücklich hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- Zwischen einer Garage und der vorgelagerten Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten (Stauraum).

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

Als Firsthöhe wird die maximale Gebäudehöhe definiert.

Möglichkeit für alle Höhen ist die Oberkante des dem Grundstück vorgelagerten Bürgersteiges in der Grundstücksmitte.

5. EINGRIFFSFLÄCHEN I.S. VON § 18 (1) BNatSchG

5.1 EINGRIFFSFLÄCHEN I.S. VON § 18 (1) BNatSchG

5.2 AUSGLEICHSFLÄCHEN I.S. V. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB

5.3 AUSGLEICHSFLÄCHEN I.S. V. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB

5.4 AUSGLEICHSFLÄCHEN I.S. V. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB

5.5 AUSGLEICHSFLÄCHEN I.S. V. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB

5.6 AUSGLEICHSFLÄCHEN I.S. V. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB

5.7 AUSGLEICHSFLÄCHEN I.S. V. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB

5.8 AUSGLEICHSFLÄCHEN I.S. V. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB

5.9 AUSGLEICHSFLÄCHEN I.S. V. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB

5.10 AUSGLEICHSFLÄCHEN I.S. V. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB

5.11 AUSGLEICHSFLÄCHEN I.S. V. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB

5.12 AUSGLEICHSFLÄCHEN I.S. V. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB

5.13 AUSGLEICHSFLÄCHEN I.S. V. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB

5.14 AUSGLEICHSFLÄCHEN I.S. V. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB

5.15 AUSGLEICHSFLÄCHEN I.S. V. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB

5.16 AUSGLEICHSFLÄCHEN I.S. V. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB

5.17 AUSGLEICHSFLÄCHEN I.S. V. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB

5.18 AUSGLEICHSFLÄCHEN I.S. V. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB

5.19 AUSGLEICHSFLÄCHEN I.S. V. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB

5.20 AUSGLEICHSFLÄCHEN I.S. V. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB

5.21 AUSGLEICHSFLÄCHEN I.S. V. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB

5.22 AUSGLEICHSFLÄCHEN I.S. V. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB

5.23 AUSGLEICHSFLÄCHEN I.S. V. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB

5.24 AUSGLEICHSFLÄCHEN I.S. V. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB

5.25 AUSGLEICHSFLÄCHEN I.S. V. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB

5.26 AUSGLEICHSFLÄCHEN I.S. V. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB

5.27 AUSGLEICHSFLÄCHEN I.S. V. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB

5.28 AUSGLEICHSFLÄCHEN I.S. V. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB

5.29 AUSGLEICHSFLÄCHEN I.S. V. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB

5.30 AUSGLEICHSFLÄCHEN I.S. V. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB

5.31 AUSGLEICHSFLÄCHEN I.S. V. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB

5.32 AUSGLEICHSFLÄCHEN I.S. V. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB

5.33 AUSGLEICHSFLÄCHEN I.S. V. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB

1. Festsetzung von Höhenlagen

(gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauNVO)

1.1 Höhenlagen

1.2 Höhenlagen

1.3 Höhenlagen

1.4 Höhenlagen

1.5 Höhenlagen

1.6 Höhenlagen

1.7 Höhenlagen

1.8 Höhenlagen

1.9 Höhenlagen

1.10 Höhenlagen

1.11 Höhenlagen

1.12 Höhenlagen

1.13 Höhenlagen

1.14 Höhenlagen

1.15 Höhenlagen

1.16 Höhenlagen

1.17 Höhenlagen

1.18 Höhenlagen

1.19 Höhenlagen

1.20 Höhenlagen

1.21 Höhenlagen

1.22 Höhenlagen

1.23 Höhenlagen

1.24 Höhenlagen

1.25 Höhenlagen

1.26 Höhenlagen

1.27 Höhenlagen

1.28 Höhenlagen

1.29 Höhenlagen

1.30 Höhenlagen

1.31 Höhenlagen

1.32 Höhenlagen

1.33 Höhenlagen

1.34 Höhenlagen

1.35 Höhenlagen

1.36 Höhenlagen

1.37 Höhenlagen

1.38 Höhenlagen

1.39 Höhenlagen

1.40 Höhenlagen

1.41 Höhenlagen

1.42 Höhenlagen

1.43 Höhenlagen

1.44 Höhenlagen

1.45 Höhenlagen

1.46 Höhenlagen

1.47 Höhenlagen

1.48 Höhenlagen

1.49 Höhenlagen

1.50 Höhenlagen

1.51 Höhenlagen

1.52 Höhenlagen

1.53 Höhenlagen

1.54 Höhenlagen

1.55 Höhenlagen

1.56 Höhenlagen

1.57 Höhenlagen

1.58 Höhenlagen

1.59 Höhenlagen

1.60 Höhenlagen

1.61 Höhenlagen

1.62 Höhenlagen

1.63 Höhenlagen

1.64 Höhenlagen

1.65 Höhenlagen

1.66 Höhenlagen

1.67 Höhenlagen

1.68 Höhenlagen

1.69 Höhenlagen

1.70 Höhenlagen

1.71 Höhenlagen

1.72 Höhenlagen

1.73 Höhenlagen

1.74 Höhenlagen

2. Festsetzung von Höhenlagen

(gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauNVO)

2.1 Höhenlagen

2.2 Höhenlagen

2.3 Höhenlagen

2.4 Höhenlagen

2.5 Höhenlagen

2.6 Höhenlagen

2.7 Höhenlagen

2.8 Höhenlagen

2.9 Höhenlagen

2.10 Höhenlagen

2.11 Höhenlagen

2.12 Höhenlagen

2.13 Höhenlagen

2.14 Höhenlagen

2.15 Höhenlagen

2.16 Höhenlagen

2.17 Höhenlagen

2.18 Höhenlagen

2.19 Höhenlagen

2.20 Höhenlagen

2.21 Höhenlagen

2.22 Höhenlagen

2.23 Höhenlagen

2.24 Höhenlagen

2.25 Höhenlagen

2.26 Höhenlagen

2.27 Höhenlagen

2.28 Höhenlagen

2.29 Höhenlagen

2.30 Höhenlagen

2.31 Höhenlagen

2.32 Höhenlagen

2.33 Höhenlagen

2.34 Höhenlagen

2.35 Höhenlagen

2.36 Höhenlagen

2.37 Höhenlagen

2.38 Höhenlagen

2.39 Höhenlagen

2.40 Höhenlagen

2.41 Höhenlagen

2.42 Höhenlagen

2.43 Höhenlagen

2.44 Höhenlagen

2.45 Höhenlagen

2.46 Höhenlagen

2.47 Höhenlagen

2.48 Höhenlagen

2.49 Höhenlagen

2.50 Höhenlagen

2.51 Höhenlagen

2.52 Höhenlagen

2.53 Höhenlagen

2.54 Höhenlagen

2.55 Höhenlagen

2.56 Höhenlagen

2.57 Höhenlagen

2.58 Höhenlagen

2.59 Höhenlagen

2.60 Höhenlagen

2.61 Höhenlagen

2.62 Höhenlagen

2.63 Höhenlagen

2.64 Höhenlagen

2.65 Höhenlagen

2.66 Höhenlagen

2.67 Höhenlagen

2.68 Höhenlagen

2.69 Höhenlagen

2.70 Höhenlagen

2.71 Höhenlagen

2.72 Höhenlagen

2.73 Höhenlagen

2.74 Höhenlagen

3. Festsetzung von Höhenlagen

(gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauNVO)

3.1 Höhenlagen

3.2 Höhenlagen

3.3 Höhenlagen

3.4 Höhenlagen

3.5 Höhenlagen

3.6 Höhenlagen

3.7 Höhenlagen

3.8 Höhenlagen

3.9 Höhenlagen

3.10 Höhenlagen

3.11 Höhenlagen

3.12 Höhenlagen

3.13 Höhenlagen

3.14 Höhenlagen

3.15 Höhenlagen

3.16 Höhenlagen

3.17 Höhenlagen

3.18 Höhenlagen

<