

[illegible]

Diesen Beteiligungsplan legen als Rechtsgrundlagen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung
2. Bauteilungsverordnung (BauTV) vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung
3. Flächennutzungsverordnung (FlanTV 1990) vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
4. Baurechtung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bau NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 266/GV NRW S. 232) in der derzeit gültigen Fassung
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 969/GV NRW 2023) in der derzeit gültigen Fassung

1. Art der baulichen Nutzung (nur zutreffend im Teilabschnitt B)

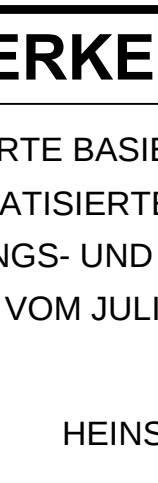
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauVVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauVVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauVVO

Im WVA werden folgende nach § 4 Abs. 3 BauVVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **nicht** zugelassen:

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

- # Maß der baulichen Nutzung (nur zurechtend im Teilschabit A):
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauO (i. V. m. § 16 - 2 BauO))
- ## 2.1 Vorgelassene
- Die Bebauung der im im Planeneinheits bezeichnende Anzahl der Vorgelassenen nicht überschreiten.
- ## 2.2 Höhe baulicher Anlagen
- Traufhöhe max. 4,0 m über Bürgersteigniveau
 - Freibleibe max. 9,0 m über Giebelansatz
- Der für die Ermittlung der Traufhöhe notwendige Erdbauwert ist als Schnittpunkt des verlängerten unterbogenen Randes der Außenwand (außen) mit der Traufhöhe definiert.
- Als Freibleibe wird die maximale Gebäudehöhe definiert.
- Maisgrenze für die vorgelassenen Höhen ist die Straßenkante des vom Vorgarten vorgelassenen Wohngebietes
- ## 3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO (i. V. m. § 16 BauO))
- ### 3.1 Stellplätze und Garagen nach § 12 BauVO
- Garagen, Carports und sonstige überdachte oder offene Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksteil im Innerhalb der überbauten Grundstücksfläche und auf der nachweislich ausreicht für festgestellten Flächen zulässig.
- Zwischen einer Garage und der vorgelassenen Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 5,0 m einzuhalten (Stauraum).
- Im Bereich des Vorgartens (§ 9, Pkt. 3) sind pro Grundstück noch 3,0 m zusätzlicher, senkrecht zur Straße angeordnet nicht überdachte Stellplätze auf einer Größe von mind. 3,0 x 5,0 m zulässig.
- ### 3.2 Nebenanlagen nach § 14 BauVO
- Im Bereich des Vorgartens (§ 9, Pkt. 3) des Allgemeinen Wohngebietes sind mit Ausnahme von Garagen, Carports und Stellplatzanlagen, Hauszuvorgebauten und Metallbehälterdrainagen Nebenanlagen i.S. von § 14 BauVO nicht zulässig.
- Außerhalb des Vorgebietesbereiches des Allgemeinen Wohngebietes sind Nebenanlagen i.S. von Gartenhäusern, Gewächshäusern o.ä. bis zu einer Gesamtgrundfläche von 5 m²/100 m² Grundstücksfläche zulässig.
- Innerhalb des Müchgebietes kann die Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausnahmsweise auf Lagerplatzfläche verlegt werden.
- ### 3.3 Vorgebottene Vgärten / Gärten:
- Als Vorgebottene Vgärten der Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der (vierten) Baugegrenzung zu den beiden Fluchten bis zur Neubaugegrenze oder Straßenbegrenzungslinie.
- ## 4. Öffentliche Verkehrsflächen
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO)
- Dem § 9 Abs. 2 BauO für die in den Teilschabit B-2 bestimmten gekennzeichneten Teile der festgestellten "Öffentlichen Verkehrsflächen".
- Die Rechtskreisweite der Festsetzung "Öffentliche Verkehrsfläche" tritt erst ein, wenn das durch die zuständige Planungsbehörde durchzuführende Verfahren zur "Freistellung von Bahnbetriebszwecken" im Sinne von § 23 Abs. 1 AEG nachträglich abgeschlossen ist.
- Nur vor planungsrechtlichen Nachschaltung der öffentlichen Straßenverkehrsverfahren und seitens des Vorbenachteiligten als öffentliche Straßenverkehrsflächen "trotz" und nicht, wenn das durch die zuständige Planungsbehörde durchzuführende Verfahren zur "Freistellung von Bahnbetriebszwecken" zu bestimmten und einer bestimmten Entscheidung zu gelangen, dass die jeweils folgenden Immissionshörschwerpunkte innerhalb der jeweiligen Gebietsgrenzung oder sonstiger Immissionshörschwerpunkte eingehalten werden.
- ## 5. Grünrosterische Festsetzungen
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO)
- ### 5.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO)
- ### 5.1.1 Innerhalb der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung Nr. 1 der Ausgleichsmaßnahmen (A1 - Ansatz von Wässern) gemäß Landschaftspflegerischen Fachberatung durchzuführen.
- Innerhalb der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung Nr. 2 der Ausgleichsmaßnahmen (A2 - Ansatz von Wässern sowie G2 - Pflanzung von standorttypischen Laubbäumen als Allei) gemäß Landschaftspflegerischen Fachberatung durchzuführen.
- ### 5.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO)
- Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die entsprechenden im Landschaftspflegerischen Gestaltungsmassnahmen (G2 - G6) gemäß Landschaftspflegerischen Fachberatung durchzuführen.
- ### 5.2.2 Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die auf diese Flächen festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Absterbens in gleicher Form und Art wieder nachzupflanzen.
- ## 6. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (Esterne Kompensationsmaßnahmen)
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO (i. V. m. § 16 Abs. 3 BauO))
- Bei Realisierung der im funktionellen Zusammenhang stehenden Sektoren S1, S17 und "Übergang" sind folgende Ausgleichsmaßnahmen entsprechend dem Landschaftspflegerischen Fachblatt anzusetzen:
- Fläche EK1, nach Erhaltung der Betriebsgröße der Südröhre "Kleinflächiger Grünplatz" auf der Flächenkategorie Hochdecker-Rahmen, Flur 41, Flurstücke 520 und 522 in einer Größe von ca. 1,46 ha;
 - Fläche BK2, in Brachler Driede, Gemarkung Brachlen, Flur 22, Flurstück 101, in einer Größe von ca. 1,46 ha;
- ## Kennzeichnung (nicht zurechtend im Teilschabit A):
- Das Plangebiet enthält Flächen, die nach § 16 Abs. 1 Allgemeines Einheitsgebiet (AEG) als "Vorgebietes einer Einheitsgebiet" festgelegt sind und nach Durchführung eines Verfahrens zur "Freistellung von Bahnbetriebszwecken" im Sinne von § 23 Abs. 1 AEG als "Öffentliche Verkehrsflächen" festgesetzt werden.
- ## Hinweise
- Aufgrund einer im Teilschabit A des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 1:1174 durchgeführten



HÜCKELHOVEN
ZUKUNFT ZWISCHEN HEIEN UND MAAS

STADT HÜCKELHOVEN

BEBAUUNGSPLAN

NR. 1-117-0 / A

**BEZ.: UMGEHUNG RATHEIM UND MILLICH, L 117 N
(TEILABSCHNITT RATHEIM - GENDORF)**

M.: 1:1000

GEMARKUNG: HÜ.-RA.

VERMERKE

Die FLURKARTE BASIERT AUF EINEM AUSZUG AUS DER AUTOMATISIERTEN LIEGENSKARTENKARTE DES VERMESSUNGS- UND KATASTERAMTES DES KREISES HEINSBURG VOM JULI 2006. HEINSBURG, DEN 10.08.2007 <i>gez. Knaub</i> (SIGEL) KREISVERMESSUNGSDIREKTOR	DER BAUAUSSCHUSS DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 26.09.2000 GEM. § 2 (1) BauGB VOM 27.08.1997 (BGBl. S.2141) BESCHLOSSEN, DIESEN BEBAUUNGSPLAN AUFZUSTELLEN. HÜCKELHOVEN, DEN 10.08.2007 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG <i>gez. Müller-Dick</i> (SIGEL) DIPL. ING. MÜLLER-DICK
DER BAUAUSSCHUSS DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 03.06.2003 DEN BEBAUUNGS- PLANENTWURF UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 2 (2) BauGB VOM 27.08.1997 (BGBl. S.2141) BESCHLOSSEN. HÜCKELHOVEN, DEN 10.08.2007 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG <i>gez. Müller-Dick</i> (SIGEL) DIPL. ING. MÜLLER-DICK	DER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF MIT DER BGRÜNDUNG GEM. § 2 (3) BauGB VOM 27.08.1997 (BGBl. S.2141) IN DER ZEIT VOM 23.06.2003 BIS 25.07.2003 OFFENGELEGEN. HÜCKELHOVEN, DEN 10.08.2007 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG <i>gez. Müller-Dick</i> (SIGEL) DIPL. ING. MÜLLER-DICK
DER BAU- UND UMWELTAUSSCHUSS DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 07.11.2006 GEM. § 4a (3) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. S.2414) IN DER DER- ZEIT GÜLTIGEN FASSUNG DIE ERNEUTE ÖFFENT- LICHE AUSLEGUNG DES BAUPLANENTWURFS BESCHLOSSEN. HÜCKELHOVEN, DEN 10.08.2007 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG <i>gez. Müller-Dick</i> (SIGEL) DIPL. ING. MÜLLER-DICK	DER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF MIT DER BGRÜNDUNG GEM. § 4a (3) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG IN DER ZEIT VOM 20.11.2006 BIS 01.12.2006 ERNEUT OFFENGELEGEN. HÜCKELHOVEN, DEN 10.08.2007 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG <i>gez. Müller-Dick</i> (SIGEL) DIPL. ING. MÜLLER-DICK
DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 (1) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG DURCH BESCHLUSS DES RATES AM 28.02.2007 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN. HÜCKELHOVEN, DEN 13.08.2007 DER BÜRGERMEISTER <i>gez. Bernd Jansen</i> (SIGEL) BERND JANSSEN	DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 (3) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 20.07.2007 ALS SATZUNG RECHTSVER- BINDLICH GEWORDEN. HÜCKELHOVEN, DEN 13.08.2007 DER BÜRGERMEISTER <i>gez. Bernd Jansen</i> (SIGEL) BERND JANSSEN

PLANZEICHEN

GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990

	Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie
	Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchstabe a) BauGB)
	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	öffentliche Grünfläche
	Gestaltungsmaßnahmen gemäß landschafts- pflegerischen Fachleitfing
	Kompensationsfläche, siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)
	Grenze des städtischen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkung erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

61/63 SPH

**AMT FÜR BAUEN UND UMWELT,
ABTEILUNG
STADTPLANUNG**

STAND: 20.07.2007 (RECHTSKRAFT)

STADT HÜCKELHOVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 1-117-0 / A

UMGEHUNG RATHEIM UND MILLICH, L 117 N
(TEILABSCHNITT RATHEIM-GENDORF)