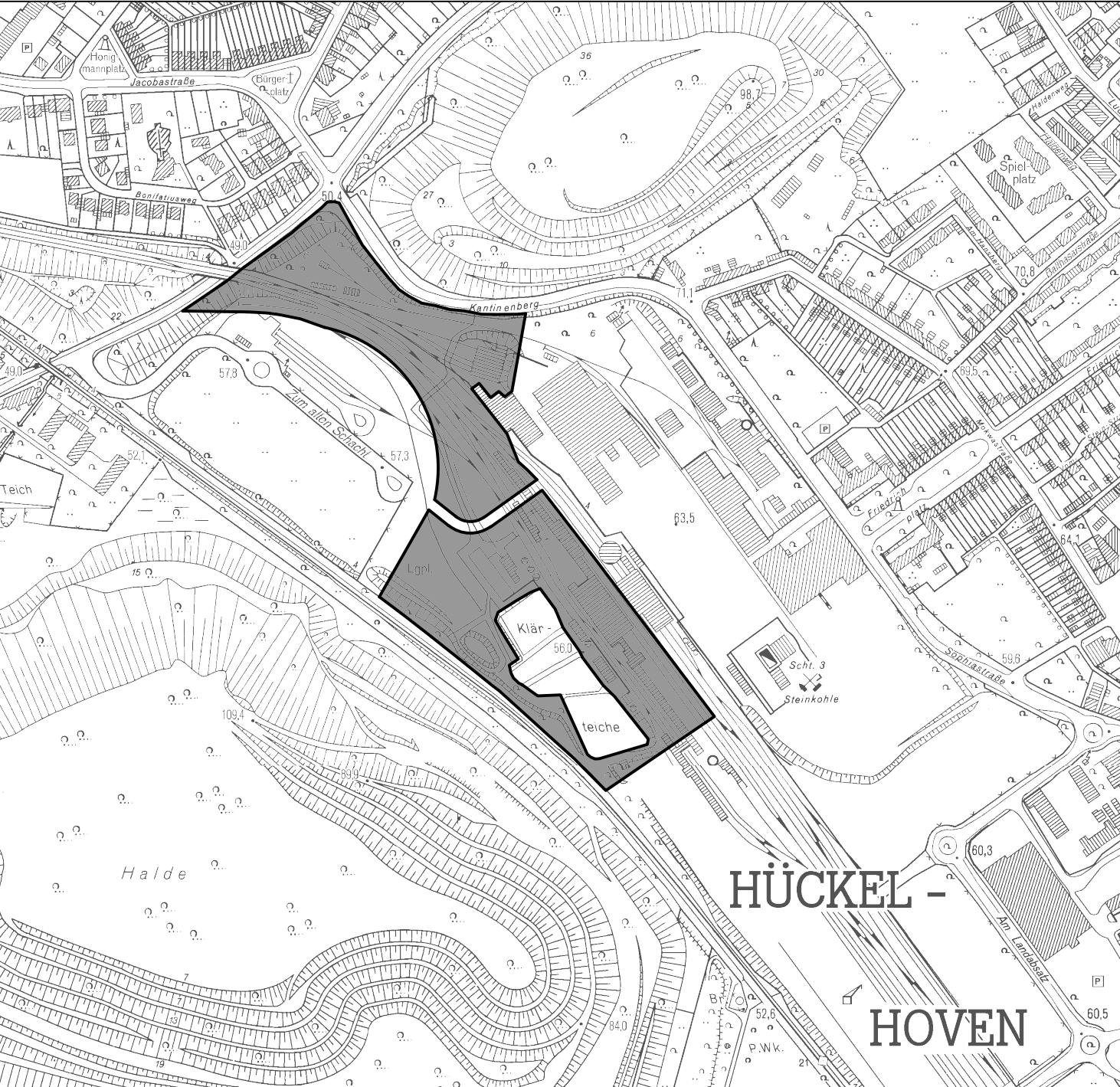


BEBAUUNGSPLAN 1-117-0 / D, L 117 N, UMGEHUNG RATHEIM UND MILLICH



ÜBERSICHT EXTERNE KOMPENSATION EK1 FÜR DIE BEBAUUNGS-PLANE 1-117-0 (TEILABSCHNITTE A-E) UND 1-1-081-0, M. 1:5000



ÜBERSICHT EXTERNE KOMPENSATION EK2 FÜR DIE BEBAUUNGS-PLANE 1-117-0 (TEILABSCHNITTE A-E) UND 1-1-081-0, M. 1:10.000



ÜBERSICHT (OHNE MASSSTAB)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 15 BauVO)
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauVO
- Im WA werden folgende nach § 4 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen:
- Betriebe des Beherbergungswesens (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauVO)
 - Sonstige nicht ständige Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauVO)
 - Anlagen für Veranstaltung (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauVO)
 - Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauVO)
 - Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (nur zutreffend im Teilschnitt B)

2.1 Vollgeschosse

Die Bebauung darf die im Planenschnitt bezeichnete Anzahl der Vollgeschosse nicht überschreiten.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

- Traufhöhe max. 4,0 m über Bürgersteigniveau
- Firsthöhe max. 9,0 m über Bürgersteigniveau

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

Als Firsthöhe wird die maximale Gebäudehöhe definiert.

Mäßig für die vorgeschriebenen Höhen ist die Straßenkante des vorgarteten Weges im oder auf der jeweiligen Grundstück.

3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

3.1 Stellplätze und Garagen nach § 12 BauVO

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

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

Im Bereich des Vorgartens (s. Pl. 3.3) ist pro Grundstück noch ein zusätzlicher, senkrecht zur Straße angeordneter nicht überdachter Stellplatz mit einer Größe von max. 3,0 m x 5,0 m zulässig.

3.2 Nebenanlagen nach § 14 BauVO

- Im Bereich des Vorgartens (s. Pl. 3.3) des Allgemeinen Wohngebietes sind mit Ausnahme von Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Hauszuleitungen und Müllbehälteranlagen (s. von § 14 BauVO nicht zulässig).

Außerhalb des Vorgartenbereiches des Allgemeinen Wohngebietes sind Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern, Gewächshäusern o.ä. bis zu einer Gesamtgrundfläche von 5 m²100 m² Grundstücksfläche zulässig.

Innerhalb des Mischgebietes kann die Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausnahmsweise auch als Lagerstätte genutzt werden.

4. Öffentliche Verkehrsflächen

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB gilt für die in den Teilschnitten B-E besonders gekennzeichneten Teile der festgesetzten "Öffentlichen Verkehrsfläche".

Die Rechtswirklichkeit der Festsetzung "Öffentliche Verkehrsfläche" tritt erst ein, wenn das durch die zuständige Planzustellungsbehörde durchzuführende Verfahren zur "Freistellung von Bahnbetriebswegen" im Sinne von § 23 Abs. 1 AEG rechtskräftig abgeschlossen ist.

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 5.1.1 Innerhalb der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung K 1 ist die Ausgestaltung (K 1 - Ansatz von Wäldern) gemäß Landschaftsplanerischem Fachbeitrag durchzuführen.
- 5.1.2 Innerhalb der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung K 2 sind die Gestaltungsmaßnahmen (K 2 - Ansatz von Wäldern sowie G2 - Pflanzung von standorttypischen Laubbäumen als Allee) gemäß Landschaftsplanerischem Fachbeitrag durchzuführen.

5.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 5.2.1 Auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die entsprechenden im Bebauungsplan festgesetzten Gestaltungsmaßnahmen (G1 - G6) gemäß Landschaftsplanerischem Fachbeitrag durchzuführen.
- 5.2.2 Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die auf dieser Fläche befindlichen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Abganges in gleicher Form und Art wieder nachzupflanzen.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (Externe Kompensationsmaßnahmen)

(§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 14 Abs. 3 BauVO)

- Die Realisierung der im funktionalen Zusammenhang stehenden Straßen "L 117 n" und "Querspann" sind folgende externe Kompensationsflächen entsprechend dem Landschaftsplanerischem Fachbeitrag anzulegen:
- Fläche EK1, nach Einstellung der Betriebsfähigkeit der Südbreit-Extraktfabrik GmbH auf den Flächen Gemarkung Hückel-Hoven-Rathem, Flur 41, Flurstücke 520 und 522 in einer Größe von ca. 5,20 ha
 - Fläche EK2, im Bräckerfeld Ostern, Gemarkung Bräckerfeld, Flur 22, Flurstück 101, in einer Größe von ca. 4,25 ha

Kennzeichnung (nicht zutreffend im Teilschnitt A):

Das Plangebiet enthält Flächen, die nach § 19 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) als "Betriebsanlage einer Eisenbahn" parafestgelegt sind und nach Durchführung eines Verfahrens zur "Freistellung von Bahnbetriebswegen" im Sinne von § 23 Abs. 1 AEG als "Öffentliche Verkehrsfläche" festgesetzt werden.

Hinweise

- Aufgrund einer im Teilschnitt A des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 1-117-0 durchgeführten qualifizierten Prospektion ist bekannt, dass der im Bodenmerkmal (mittelalterlicher Siedlungsplatz) vorhanden ist, im Vorfeld der Baumaßnahmen zur Herstellung der L 117 n die wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung des Bodendenkmals zu gewährleisten. Hierzu ist frühzeitig eine Eindeutung nach § 13 DSchG NRW einzuholen.

Auch bei Durchführung der Baumaßnahmen in den Teilschnitten B - E des Bebauungsplanes 1-117-0 auftretende archaische Bodendenkmale oder Befunde sind der Stadt Hückel-Hoven als Untere Denkmalsbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

- Das Plangebiet liegt in einem Ausgeteilt und der Boden kann humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Ertüchtigungsmäßig weichen die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verteilung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

- In den Bereichen, die in der Planzeichnung als Flächen festgesetzt sind, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen (insbesondere im Grundrissbereich) gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18 196 "Trie- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" und der DIN 18 199 "Bauwerksanordnungen" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

- Aufgrund der bergebungsbedingten Absenkung des Grundwasserspiegels und dem Widerstand des Wassers nach Ende der Tagebauarbeiten auf den ursprünglichen Pegel wird empfohlen, bei betrieblenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen, z.B. Abdichtungen, zu treffen sind.

- Grundwasserentwässerungen bzw. -ableitungen und auch zeitweiliges Abpumpen dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen. Eine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit darf nicht eintreten.

Die lagemaßige Bestimmung der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgte auf der Basis der Ausführungsplanung des Landesbetriebes Straßen NRW, Niederlassung Mönchengladbach, Stand Juni 2002.

STADT HÜCKELHOVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 1-117-0 / D

BEZ.: UMGEHUNG RATHEIM UND MILLICH, L 117 N (TEILABSCHNITT QUERTANGENTE BIS WINKELHALDE)

M.: 1:1000 GEMARKUNG: HÜ.-RA.

VERMERKE

DIE FLURKARTE BASIERT AUF EINEM AUSZUG AUS DER AUTOMATISIERTE LIEGENSCHAFTSKARTE DES VERMESSUNGS- UND KATASTERAMTES DES KREISES HEINSBERG VOM JULI 2006.	DER BAUAUSSCHUSS DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 24.10.2000 GEM. § 2 (1) BauGB VOM 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) BESCHLOSSEN, DIESEN BEBAUUNGSPLAN AUFZUSTELLEN.
HEINSBERG, DEN 10.08.2007 gez. Kneut (SIGEL) KREISVERMESSUNGSDIREKTOR	HÜCKELHOVEN, DEN 10.08.2007 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Müller-Dick (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. § 3 (2) BauGB VOM 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) BESCHLOSSEN.	DER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 3 (2) BauGB VOM 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) IN DER ZEIT VOM 23.06.2003 BIS 25.07.2003 OFFENGELEGEN.
HÜCKELHOVEN, DEN 10.08.2007 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Müller-Dick (SIGEL) DIPL. ING. MÜLLER-DICK	HÜCKELHOVEN, DEN 10.08.2007 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Müller-Dick (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. I S. 2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLAN-ENTWURFS BESCHLOSSEN.	DER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 4a (3) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLAN-ENTWURFS BESCHLOSSEN.
HÜCKELHOVEN, DEN 10.08.2007 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Müller-Dick (SIGEL) DIPL. ING. MÜLLER-DICK	HÜCKELHOVEN, DEN 10.08.2007 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Müller-Dick (SIGEL) DIPL. ING. MÜLLER-DICK
DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 (1) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG DURCH BESCHLUSS DES RATES AM 28.02.2007 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.	DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 (3) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG DURCH BESCHLUSS DES RATES AM 28.02.2007 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
HÜCKELHOVEN, DEN 13.08.2007 DER BÜRGERMEISTER gez. Bernd Jansen (SIGEL) BERND JANSEN	HÜCKELHOVEN, DEN 13.08.2007 DER BÜRGERMEISTER gez. Bernd Jansen (SIGEL) BERND JANSEN

PLANZEICHEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Straßenbegrenzungslinie
Flächen für Bahnanlagen	Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Buchstabe b) BauGB)
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	Hauptversorgungsleitung
öffentliche Grünfläche	
Gestaltungsmaßnahmen gemäß landschaftsplanerischem Fachbeitrag	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	
Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkung erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
Umgrenzung von Flächen, für die nach eisenbahntechnischer Freistellung die Festsetzung "Öffentliche Verkehrsfläche" gilt	

61/63 SPH

AMT FÜR BAUEN UND UMWELT, ABTEILUNG STADTPLANUNG

STAND: 20.07.2007 (RECHTSKRAFT)

STADT HÜCKELHOVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 1-117-0 / D

UMGEHUNG RATHEIM UND MILLICH, L 117 N (TEILABSCHNITT QUERTANGENTE BIS WINKELHALDE)