



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

#### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1. Art der baulichen Nutzung (nur zutreffend im Teilabschnitt B) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 1 -15 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
- Im WA 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)

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 21 BauNVO)
- Die Bebauung darf die im Planeinschrieb bezeichnete Anzahl der Vollgeschosse nicht überschreiten.

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

aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut definiert.

Als **Firsthöhe** wird die maximale Gebäudehöhe definiert.

Maßgeblich für die vorgenannten Höhen ist die Straßenkrone des dem Vorgarten vorgelagerten Wohnweges in

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

3.1 Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO

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. 5,0 m

Im Bereich des Vorgartens (s. Pkt. 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

Im Bereich des Vorgartens (s. Pkt. 3.3) des Allgemeinen Wohngebietes sind mit Ausnahme von Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen und Müllbehälterschränken Nebenanlagen i.S. von § 14

Außerhalb des Vorgartenbereiches des Allgemeinen Wohngebietes sind Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern, Gewächshäusern o.ä. bis zu einer Gesamtgrundfläche von 5 m²/100 m² Grundstücksfläche

3.3 Definitionen Vorgarten / Garten:

Als Vorgarten gilt der Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der (vorderen) Baugrenze "a" bzw. deren Flucht bis zur Nachbargrenze oder Straßenbegrenzungslinie.

#### Öffentliche Verkehrsflächen

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

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

Vor der planungsmäßigen Insanspruchnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind seitens des Vorhabenträgers die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage aktueller Verkehrsprognosen zu berechnen und vor einer Inbetriebnahme so anzulegen, dass die jeweils gültigen Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietstypisierung oder sonstiger Immissionsschutzansprüche eingehalten

#### Grünordnerische Festsetzungen

- 5.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- .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 Ausgleichsmaßnahme (A1 - Ansaat von Wildrasen) gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag durchzuführen.
- 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 (G1 - Ansaat von Wildrasen sowie G2 -Pflanzung von standorttypischen Laubbäumen als Allee) gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- .1 Auf den **Flächen für das Anpflanzen** von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die entsprechenden im Bebauungsplan festgesetzten Gestaltungsmaßnahmen (G1 - G6) gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag durchzuführen.
- .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.

#### Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (Externe Kompensationsmaßnahmen)

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

Bei Realisierung der im funktionalen Zusammenhang stehenden Straßen "L 117 n" und "Querspange" sind folgende externe Kompensationsflächen entsprechend dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag anzulegen: Fläche EK1, nach Einstellung der Betriebstätigkeit der SJ-Brikett-Extrazitfabriken GmbH auf den Flächen Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 41, Flurstücke 520 und 522 in einer Größe von ca.

Fläche EK2, im Bracheler Driesch, Gemarkung Brachelen, Flur 22, Flurstück 101, in einer Größe von

## Kennzeichnung (nicht zutreffend im Teilabschnitt A):

Das Plangebiet enthält Flächen, die nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) als "Betriebsanlage einer Eisenbahn" planfestgestellt sind und nach Durchführung eines Verfahrens zur "Freistellung von Bahnbetriebszwecken" im Sinne von § 23 Abs. 1 AEG als "Öffentliche Verkehrsflächen" festgesetzt werden.

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

auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde sind der Stadt Hückelhoven als Untere Denkmalbehörde 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.

Auch bei Durchführung der Baumaßnahmen in den Teilabschnitten B - E des Bebauungsplanes 1-117-0

Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet und der Boden kann humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung 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 Gründungsbereich) gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" und der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Aufgrund der bergbaubedingten Absenkung des Grundwasserspiegels und dem Wiederanstieg des Wassers

nach Ende der Tagebausümpfungen auf den ursprünglichen Pegel wird empfohlen, bei tiefgründenden

Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen, z.B. Abdichtungen, zu treffen sind. Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen und auch zeitweiliges Abpumpen dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen. Eine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit darf nicht eintreten.



# **STADT** HÜCKELHOVEN BEBAUUNGSPLAN

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

GEMARKUNG: HÜ.-RA.

# **VERMERKE**

HEINSBERG, DEN 10.08.2007

DER AUTOMATISIERTEN LIEGENSCHAFTSKARTE DES HEINSBERG VOM JULI 2006.

DIESEN BEBAUUNGSPLAN AUFZUSTELLEN. HÜCKELHOVEN, DEN 10.08.2007

DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Müller-Dick

KREISVERMESSUNGSDIREKTOR DIPL. ING. MÜLLER-DICK DER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 3 (2) BauGB SITZUNG AM 03.06.2003 DEN BEBAUUNGS

PLANENTWURF UND SEINE ÖFFENTLICHE VOM 27.08.1997 (BGBL.I,S.2141) IN DER ZEIT VOM 23.06.2003 BIS 25.07.2003 OFFENGELEGEN (BGBL.I, S.2141) BESCHLOSSEN. HÜCKELHOVEN, DEN 10.08.2007

DER BÜRGERMEISTER DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG IM AUFTRAG gez. Müller-Dick gez. Müller-Dick DIPL. ING. MÜLLER-DICK DIPL. ING. MÜLLER-DICK DER BAU- UND UMWELTAUSSCHUSS DER STADT HAT | DER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF MIT DEI

IN SEINER SITZUNG AM 07.11.2006 GEM. § 4a (3) BEGRÜNDUNG GEM. § 4a (3) BauGB VOM 27.08.1997 IN

BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBL.I, S.2414) | 23.09.2004 (BGBL.I,S.2414) IN DER ZEIT VOM DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES 20.11.2006 BIS 01.12.2006 ERNEUT OFFENGELEGEN. BEBAUUNGSPLANENTWURFES BESCHLOSSEN. HÜCKELHOVEN, DEN 10.08.2007 HÜCKELHOVEN, DEN 10.08.2007

DER BÜRGERMEISTER DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Müller-Dick DIPL. ING. MÜLLER-DICK DIPL. ING. MÜLLER-DICK

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 (1) BauGB DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 (3) BauGB VOM 27.08.1997 IN DER FASSUNG DER BEKANNT-VOM 27.08.1997 IN DER FASSUNG DER BEKANNT-MACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBL.I,S.2414) DURCH MACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBL.I,S.2414) DURCH BESCHLUSS DES RATES AM 28.02.2007 ALS BEKANNTMACHUNG VOM 20.07.2007 ALS ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN. SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 10.08.2007 DER BÜRGERMEISTER gez. Bernd Jansen

**BERND JANSEN** 

Kompensationsfläche, siehe textliche

### PLANZEICHEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächen für Bahnanlagen

HÜCKELHOVEN, DEN 13.08.2007

gez. Bernd Jansen

**BERND JANSEN** 

DER BÜRGERMEISTER

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchstabe b) BauGB)

\_\_\_\_ Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche private Grünfläche

Gestaltungsmaßnahmen gemäß landschaftspflegerischen Fachbeitrag Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

△ △ △ △ Umgrenzung von Flächen, für die nach eisenbahnrechtlicher Freistellung die Festsetzung "Öffentliche Verkehrsfläche" gilt

**61/63** sph

### STAND: 20.07.2007 (RECHTSKRAFT)

AMT FÜR BAUEN UND UMWELT, ABTEILUNG

STADT HÜCKELHOVEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1-117-0 / E UMGEHUNG RATHEIM UND MILLICH, L 117 N (TEILABSCHNITT WINKELHALDE BIS L 117 ALT)