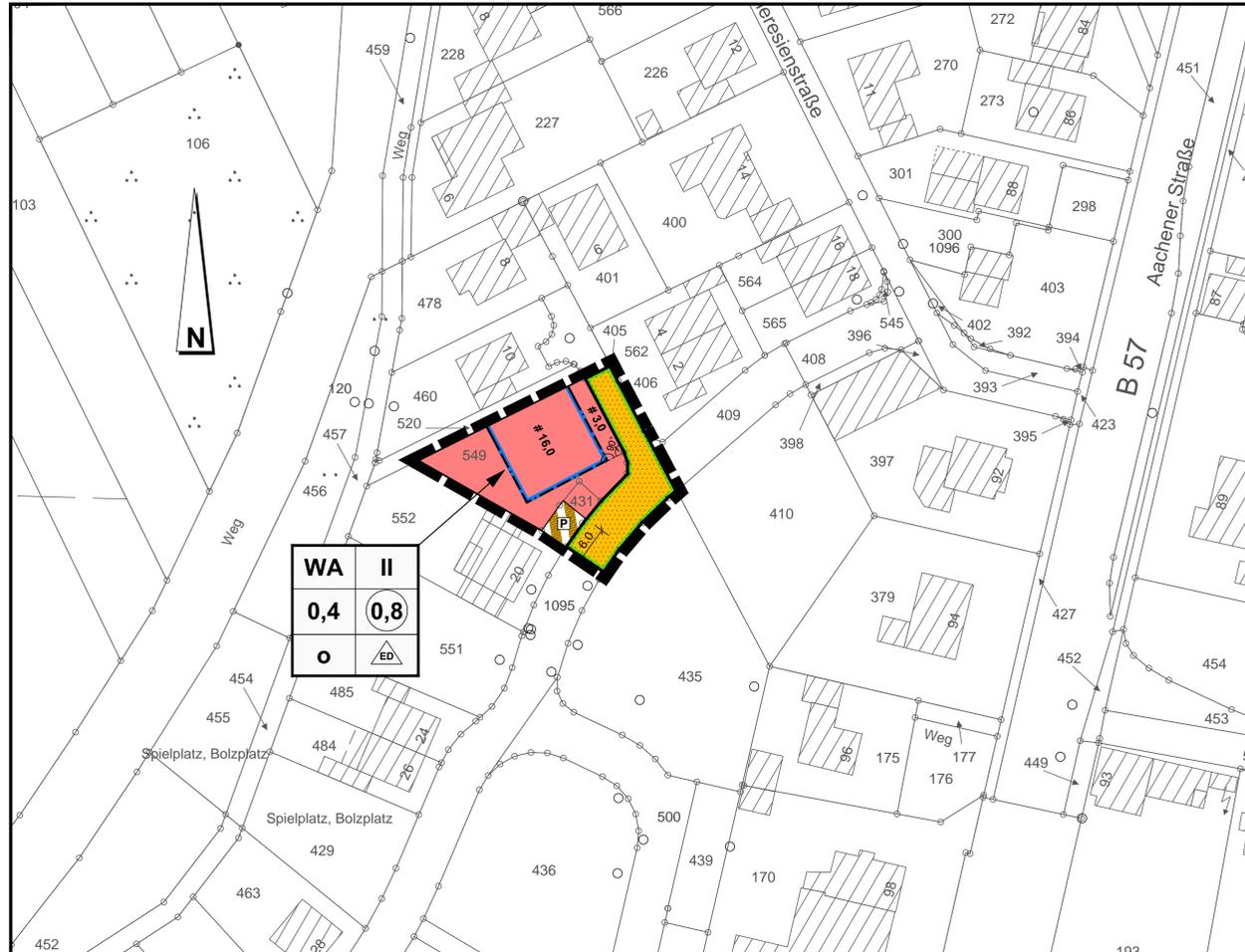
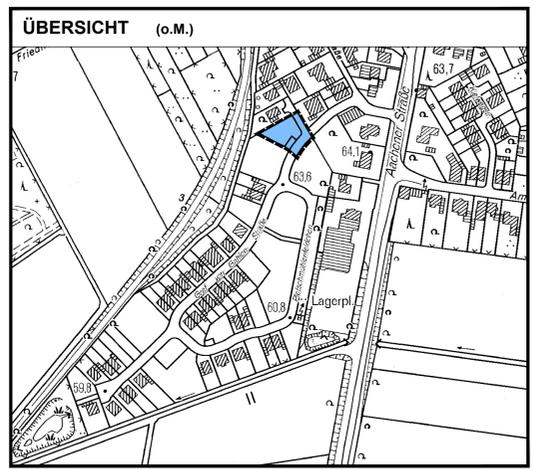


# BEBAUUNGSPLAN 2-001-3, BAAL, PLETSCHMÜHLENFELDCHEN



WA	II
0,4	0,8
o	ED



- Rechtsgrundlagen und Satzungsverfahren**
- Diesem Bebauungsplan liegen als Rechtsgrundlagen zugrunde:
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung
  - Planzeichenverordnung (PlanZV 1990) vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 55) in der derzeit gültigen Fassung
  - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 255/SGV. NRW S. 232) in der derzeit gültigen Fassung
  - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666/SGV. NRW 2023) in der derzeit gültigen Fassung

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Übernommen aus den Bebauungsplänen 2-001-0 und 2-001-2, soweit für diesen Geltungsbereich zutreffend.

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)**
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
- nicht zulässig sind.

- 1.2 Beschränkung der Wohneinheiten**
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass pro Grundstück maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

- 1.3 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**
- Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Stellplätze und Garagen können die hintere Baugrenze um bis zu 3,0 m überschreiten. Zwischen Garagator/-zufahrt und der Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 5,0 m einzuhalten.

- 1.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
- Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen in den Vorgärten nicht zulässig sind, mit Ausnahme von Einfriedigungen bis zu 1,0 m Höhe und Müllbehältern. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Baugrenze bzw. deren seitliche Verlängerung.
- Nebenanlagen in Form von Anbauten in Verlängerung der Garagen (Abstellräume, Kellersatzräume o.ä. sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der „Flächen für Garagen“ zulässig. Sie können die hintere Baugrenze um bis zu 3,0 m überschreiten.
- Nebenanlagen in Form von Gerätehäusern, Gewächshäusern o.ä. sind grundsätzlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Grundfläche von 6,0 m<sup>2</sup> zulässig.

- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Oberkante Erdgeschossfußboden:**
- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO an keiner Stelle folgende maximale Höhe der an das jeweilige Baugrundstück grenzenden öffentlichen Verkehrsflächen überschreiten:
- Oberkante Fußboden: max. 1,0 m über öffentlicher Verkehrsfläche
- Für die jeweilige Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ist die mittlere Höhenlage auf der Grenze zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche maßgeblich.

- 2.2 Traufhöhe/Firsthöhe:**
- Die Oberkante der Traufe bzw. des Firstes der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO an keiner Stelle folgende Höhen überschreiten.
- In Bereichen, in denen maximale II-Geschossigkeit festgesetzt ist:
- Traufhöhe: max. 6,5 m über Straßenniveau
  - Firsthöhe: max. 11,0 m über Straßenniveau
- In Bereichen, in denen maximale III-Geschossigkeit festgesetzt ist:
- Traufhöhe: max. 7,5 m über Straßenniveau
  - Firsthöhe: max. 12,0 m über Straßenniveau
- Der Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerkes der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut definiert.

- 2.3 Bezugshöhe:**
- Bei der Bemessung der Abstandflächen von Gebäuden oder von Bauteilen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist bei Grundstücken, bei denen der gewachsene Boden unter dem Niveau der Straße liegt, die Oberkante der fertigen Straße als Bezugshöhe anzunehmen. Dabei gilt die Fahrbahnhöhe in Frontmitte des Grundstückes.
- 3. Bauweise**  
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Es sind neben den Einzel- und Doppelhäusern ausnahmsweise Hausgruppen zulässig, sofern die Hausgruppe aus nicht mehr als 3 Häusern besteht und die Gesamtlänge der Hausgruppe nicht mehr als 21,0 m beträgt.

- 4. Grünordnerische Festsetzungen**  
- entfällt -
- 5. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**  
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Im gesamten Plangebiet ist für die Außenwände von Aufenthaltsräumen ein resultierendes Schalldämmmaß von mind. 35 dB(A) zu gewährleisten (siehe hierzu das Schallschutzgutachten, Büro Szymanski & Partner, Aachen). In allen Fassaden sind bei Außenwänden von Aufenthaltsräumen lärmgeschützte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

- 6. Pflanzliste**  
- entfällt -
- Hinweise**
- 1. Bergbauliche Einwirkungen**
- 1.1 Verwerfungszone**  
Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Rurrandsprung). Aufgrund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohlebergbaus sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.
- 1.2 Grundwasserhältnisse**  
Im Plangebiet liegen im oberen Grundwasserstockwerk z.Zt. bergbaubedingt die Grundwasserstände im abgesenkten Zustand vor. Nach Ende der Tagebausumpfungseinflüsse sind hier die natürlichen, sehr flumachen Grundwasserhältnisse mit Flurabständen von ca. 3-5 m unter Gelände wieder zu erwarten. Bereits bei der Planung von z.B. tiefgründenden Bauwerken sind entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen. Eine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch ein zeitweiliges Abpumpen - darf ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde nicht erfolgen. Eine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit darf nicht eintreten.



**STADT  
HÜCKELHOVEN**  
BEBAUUNGSPLAN  
NR. **2-001-3**

ZUKUNFT ZWISCHEN RHEIN UND MAAS

**BEZ.: PLETSCHMÜHLENFELDCHEN**

**M.: 1:500** **STADTTEIL: BAAL**  
**GEMARKUNG: BAAL** **FLUR: 1**

VERMERKE	
<p>HEINSBERG, DEN 19.03.2013</p> <p>gez. <i>Knaut</i></p> <p>(SIEGEL) LTD. KREISVERMESSUNGSDIREKTOR</p>	<p>HÜCKELHOVEN, DEN 19.03.2013</p> <p>DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. <i>Müller-Dick</i> DIPL. ING. MÜLLER-DICK</p>
<p>DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 14.11.2012 DEN BEBAUUNGSPLANENTWURF UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 13 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG IN DER ZEIT VOM 02.01.2013 BIS 01.02.2013 FASSUNG BESCHLOSSEN.</p>	<p>DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 14.11.2012 DEN BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 13 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 15.03.2013 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.</p>
<p>HÜCKELHOVEN, DEN 19.03.2013</p> <p>DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. <i>Müller-Dick</i> DIPL. ING. MÜLLER-DICK</p>	<p>HÜCKELHOVEN, DEN 19.03.2013</p> <p>DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. <i>Müller-Dick</i> DIPL. ING. MÜLLER-DICK</p>
<p>HÜCKELHOVEN, DEN 20.03.2013</p> <p>DER BÜRGERMEISTER gez. <i>Bernd Jansen</i> BERND JANSEN</p>	<p>HÜCKELHOVEN, DEN 20.03.2013</p> <p>DER BÜRGERMEISTER gez. <i>Bernd Jansen</i> BERND JANSEN</p>

## PLANZEICHEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	—	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
0,8	Geschossflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)	■	Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
0,4	Grundflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)	—	Straßenbegrenzungslinie
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)	■	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
o	Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)	P	Öffentliche Parkfläche
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)	—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**61/65 SPH** **STAND: 15. MÄRZ 2013 (RECHTSKRAFT)**

**STADT HÜCKELHOVEN**  
BEBAUUNGSPLAN NR. **2-001-3**

**BAAL, PLETSCHMÜHLENFELDCHEN**

AMT FÜR STADTPLANUNG UND GEBÄUDEMANAGEMENT