

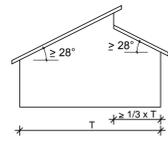
Rechtsgrundlagen

Diesem Bebauungsplan liegen als Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch - BauGB - vom 27.08.1997 in der vor dem 20.07.2004 gültigen Fassung (d.h. in der letzten Änderungsfassung vom 01.07.2004, BGBl. I S. 718)
- 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. 58) 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

- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude wie folgt festgesetzt:
max. eine Wohnung je freistehendem Wohngebäude und je Doppelhaushälfte
- Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Garagen, Carportanlagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- Nebenanlagen und Einfriedungen gemäß § 14 (1) BauNVO außerhalb der bebaubaren Flächen sind zulässig mit der Einschränkung, dass Nebenanlagen mit Gebäudecharakter, wie z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen, Kleintierställe, Kellersatzräume o.ä. nur bis zu einer gesamten Grundfläche bis zu 12 m² pro Grundstück erlaubt sind.
- Das Oberflächenwasser privater Grundstücke und privater Erschließungsanlagen (einschließlich Anliegerstraße) ist dezentral auf den Grundstücken zu versickern. Bei der Bemessung dieser Versickerungsanlagen ist von der Wassermenge eines 15jährlich wiederkehrenden Regeneignisses auszugehen.
- Örtliche Bauvorschriften gem. § 9, Abs. 4 BauGB
- Als Dachformen sind das Satteldach und das Walmdach zulässig.
Versetzte Pultdächer sind zulässig mit einer Mindestdachneigung von 28° und einem um mindestens 1/3 der Gesamthausbreite zurückgesetztem First (siehe Zeichnung 1).
Flachdächer sind für Garagen, Carports oder Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.
- Dachterrassen und Loggien im Dachbereich sind nicht zulässig.
- Dachgauben sind bis zu einer maximalen Breite von 50% der Gebäudebreite zulässig. Ihre Ausrichtung wird dabei wie folgt festgesetzt:
In den Bereichen WA 1 und WA 2 dürfen Dachgauben nur auf den zur Planstraße A zugewandten Dachseiten angeordnet werden. In den Bereichen WA 3 und WA 4 sind Dachgauben nur in Richtung der gemeinsamen Grenze, und in den Bereichen WA 5 und WA 6 nur auf den zur Planstraße B abgewandten Dachseiten gestattet.
- Die Firsthöhen baulicher Anlagen werden mit maximal 9,0 m über Bezugspunkt (Ziffer 5) festgesetzt. Die Traufhöhen baulicher Anlagen werden mit maximal 4,5 m über Bezugspunkt (Ziffer 5) festgesetzt.
- Die Bezugspunkte (BP) werden für die einzelnen Bereiche wie folgt festgelegt:



WA 1:	BP Traufe: 72,0 m ü. N.N. BP First: 72,1 m ü. N.N.	WA 4:	BP Traufe: 72,6 m ü. N.N. BP First: 72,3 m ü. N.N.
WA 2:	BP Traufe: 73,6 m ü. N.N. BP First: 73,2 m ü. N.N.	WA 5:	BP Traufe (Nord-Ost Seite): 72,0 m ü. N.N. BP Traufe (Süd-West Seite): 71,5 m ü. N.N. BP First: 71,7 m ü. N.N.
WA 3:	BP Traufe: 71,2 m ü. N.N. BP First: 71,4 m ü. N.N.	WA 6:	BP Traufe (Nord-Ost Seite): 72,0 m ü. N.N. BP Traufe (Süd-West Seite): 71,4 m ü. N.N. BP First: 71,7 m ü. N.N.

Landschaftspflegerische Maßnahmen

Interne Ausgleichsmaßnahmen

- Innerhalb des Plangebietes ist der sich im Bereich WA 2 befindliche Nussbaum dauerhaft zu erhalten und zu sichern.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

- Für das Baugelände ist eine landschaftsökologische Ausgleichsfläche zu schaffen. Diese liegt in der Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 22, Flurstück 130 und hat eine anteilige Größe von 1.260 m². Diese Fläche ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Zur ökologischen Aufwertung wird diese Fläche als Obstwiese angelegt und mit Schnitthecken partiell eingegrenzt. Es sind die Arten der als Anlage beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

Hinweise für die Ausführung

a) Pflanzliste:

Schnitthecken

Die Obstwiesen sind partiell mit Schnitthecken zu umsäumen.
Pflanzenabstand: 3,5 St. pro lfdm. / Qualität: Str. 2 x v., o B., 60/100 cm

Gehölzarten:	Carpinus betulus Crataegus monogyna Fagus sylvatica	Hainbuche Weißdorn Rotbuche
--------------	---	-----------------------------------

Obstbäume

Es kann das gesamte Repertoire an Kern- und Steinobst verwendet werden. Bei der Pflanzung von Kernobst sind bewährte alte Obstsorten zu verwenden. (Empfehlung der Landwirtschaftskammer Rheinland).

Apfelsorten (Anbau im Grasland möglich)

Jakob Leibel
Winterambour
Rote Sternrenette
Graue Herbstrenette
Schafsnase
Kaiser Wilhelm
Bohnapfel

Birnenorten
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Neue Poiteau
Postorenbirne
Gute Graue
Westf. Glockenbirne

Pflanzenabstand ca. 12 m / 45 Stk. pro ha / Qualität: Heister 3 x v. 12/14

b) Pflege

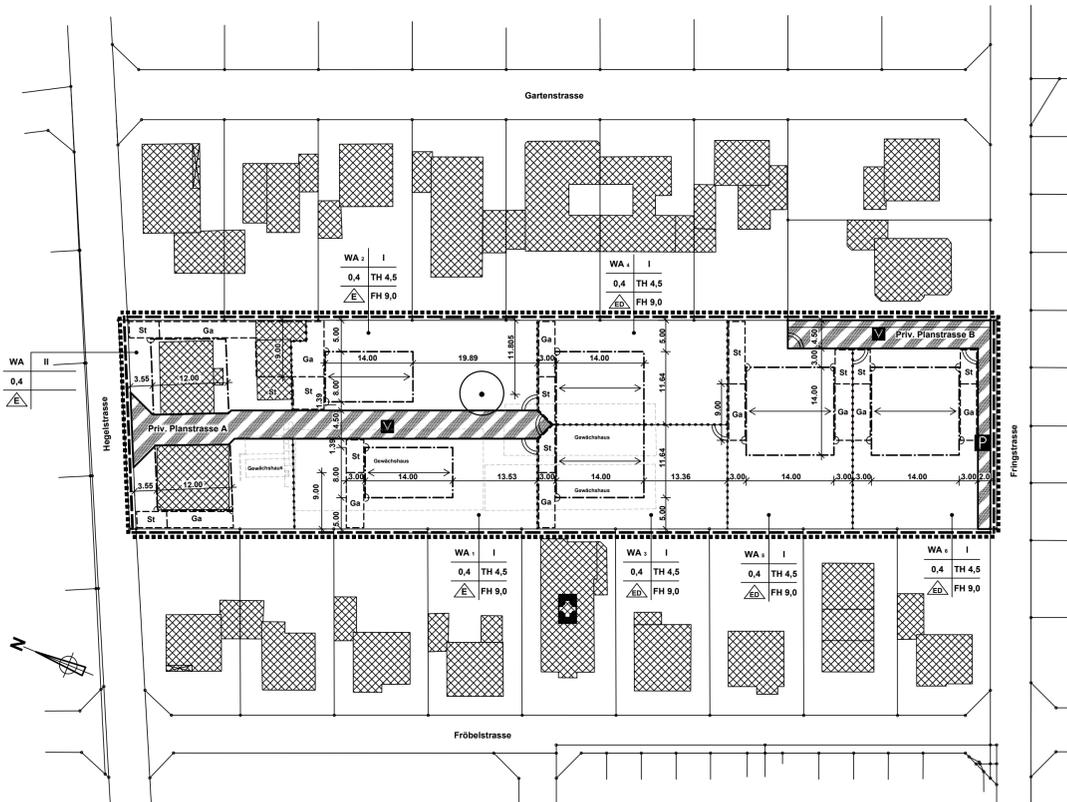
- Schnitthecken sind einmal pro Jahr zu schneiden
- Obstbäume sind artenspezifisch zu pflegen und zu schneiden; die Schnittmaßnahmen sind zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen
- Die weitere Pflege ist den Erfordernissen anzupassen.

Hinweise

- Archäologische Bodenfunde sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Hückelhoven umgehend mitzuteilen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
- Wegen der möglichen Einflüsse des Braunkohleabbaus sowie sich ändernder Flurabstände des Grundwassers im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird empfohlen, für die künftige Bebauung entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen.

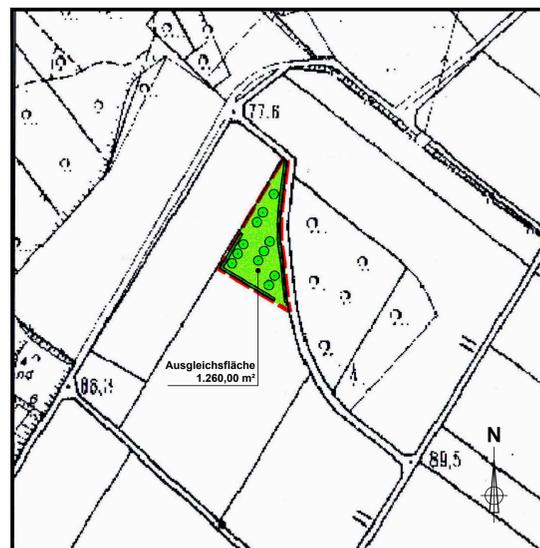
Kennzeichnung

Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Vorstaffel des Rurand- Sprunges; Sprung von Baal). Aufgrund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohlenbergbaus sind hier unregelmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.



Landschaftsökologische Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche liegt östlich von Kleingladbach auf dem Gebiet der Stadt Hückelhoven, Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 22, Flurstück 130 und hat anteilig eine Größe von 1.260,00 m².
Sie wird als Obstwiese angelegt und partiell mit Schnitthecken umsäumt.



ohne Maßstab

Die Planunterlagen lassen den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen. Die Flurstücke stimmen in ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster überein. Die Planung ist geometrisch eindeutig.

Aachen, den 30.06.2006
gez. H. Löffler
Dipl. Ing. Löffler
Öffentlich bestellter Vermesser

(Siegel)

Hückelhoven, den 17.07.2006

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Müller-Dick
Dipl. Ing. Müller-Dick

(Siegel)

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.03.2006 den Bebauungsplanentwurf und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 27. Aug. 1997 (BGBl. I, S.2141) beschlossen.

Hückelhoven, den 17.07.2006

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Müller-Dick
Dipl. Ing. Müller-Dick

(Siegel)

Der Bebauungsplan hat als Entwurf mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB vom 27. August 1997 (BGBl. I, S.2141) in der Zeit vom 18.04.2006 bis 18.05.2006 offengelegen.

Hückelhoven, den 17.07.2006

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Müller-Dick
Dipl. Ing. Müller-Dick

(Siegel)

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (1) BauGB vom 27. August 1997 (BGBl. I, S.2141) durch Beschluss des Rates vom 21.06.2006 als Satzung beschlossen worden.

Hückelhoven, den 22.08.2006

Der Bürgermeister

gez. Bernd Jansen
Dipl. Ing. Bernd Jansen

(Siegel)

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB vom 27. August 1997 (BGBl. I, S.2141) durch Bekanntmachung vom 07.07.2006 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Hückelhoven, den 22.08.2006

Der Bürgermeister

gez. Bernd Jansen
Dipl. Ing. Bernd Jansen

(Siegel)

Erläuterung der zeichnerischen Festsetzungen:

Art und Mass der baulichen Nutzung

WA 1-6	Allgemeines Wohngebiet Bereich 1 bis 6
I	Zahl der Vollgeschosse
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
TH 4,5	Traufhöhe max. 4,5 m
FH 9,0	Firsthöhe max. 9,0 m
←→	Firstrichtung

Bauweise

---	Baugrenze
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
△	nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

▨	Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V	Verkehrsberuhigter Bereich
P	Parkplätze

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

○	Erhaltung Nußbaum
---	-------------------

Kennzeichnungen

.....	Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äussere Einwirkungen / Naturgewalten erforderlich sind
-------	---

Sonstige Planzeichen

---	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St	Zweckbestimmung Stellplätze
Ga	Zweckbestimmung Garagen oder Carports
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
.....	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Übersicht Maßstab 1:10.000



Stadt Hückelhoven

Bebauungsplan Nr. 2-018-0

Bez. "Baal, Fringstraße / Hegelstraße"

Gemarkung Baal
Flur 9
Flurstück 40

Maßstab 1 : 500

Stand 07.07.2006 (Rechtsplan)

Planverfasser:

Architekturbüro
Dipl.-Ing. Architekt Ernst Storms
Alfred- Wirth- Str. 12
41812 Erkelenz

