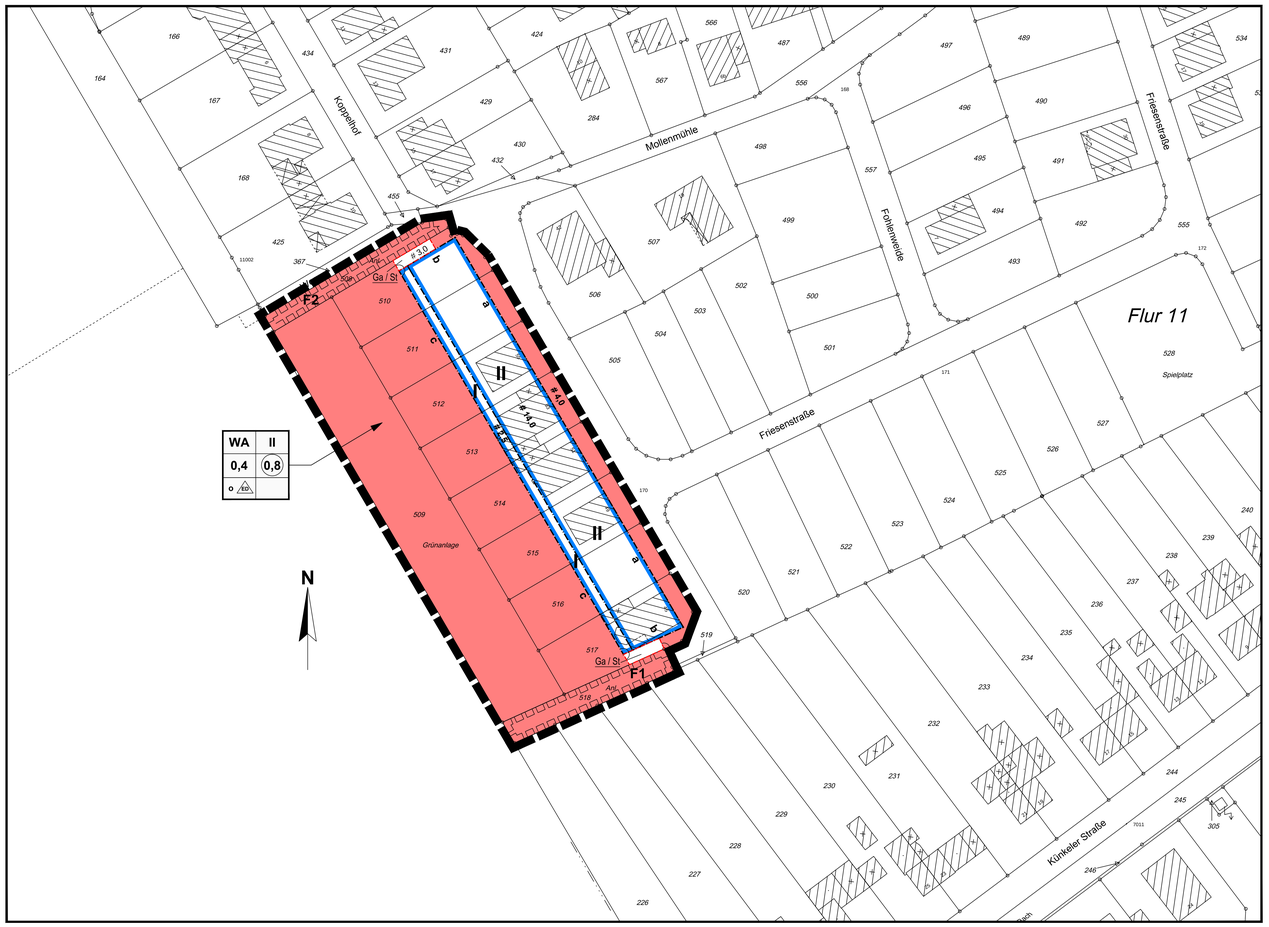
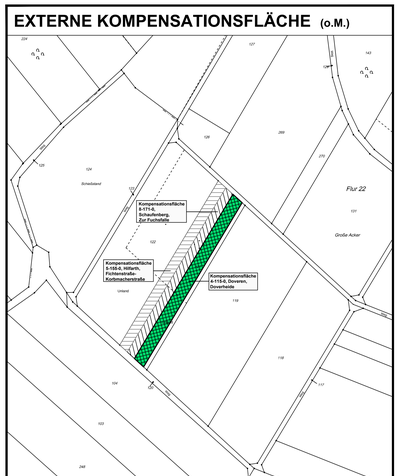
BEBAUUNGSPLAN 4-115-2, DOVEREN, DOVERHEIDE

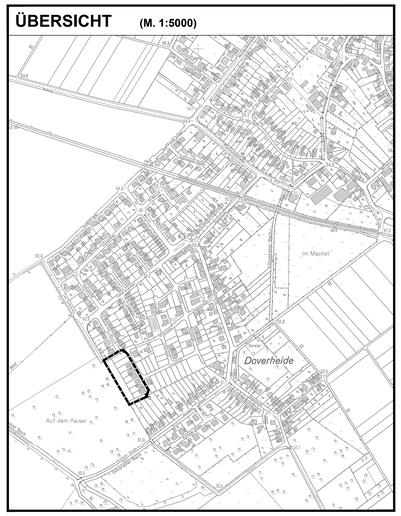


EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHE (o.M.)



Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 22, Flurstück 121

ÜBERSICHT (M. 1:5000)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet (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)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16-21 BauNVO)

2.1. Grund- und Geschossflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4
Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8

2.2 Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt 2

Bei der Ermittlung der Geschossigkeit ist als Bezugshöhe die Bürgersteigshöhe in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

- Traufenhöhe maximal 6,5 m über Bürgersteigniveau
- Firsthöhe maximal 11,0 m über Bürgersteigniveau

Der für die Ermittlung der Traufenhöhe notwendige Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut definiert.

Als Firsthöhe wird die maximale Gebäudehöhe definiert.

Bei der Bemessung von Abstandsflächen von Gebäuden oder von baulichen Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist die Oberkante des fertigen Bürgersteiges als Bezugshöhe anzunehmen. Maßgeblich für alle Höhen ist die fertige Bürgersteighöhe in der Mitte der Grundstücksbreite.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO)

Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1. Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO

- Garagen, Carports und sonstige überdachte und 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 mindestens 5,0 m einzuhalten (Stauraum).

- Im Bereich des Vorgartens (s. Pkt. 4.3.) ist pro Baugrundstück noch ein zusätzlicher, senkrecht zur Straße angeordneter nicht überdachter Stellplatz mit einer Größe von max. 3,0 m x 5,0 m zulässig.

4.2 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Im Bereich des Vorgartens (s. Pkt. 4.3.) sind mit Ausnahme von Einfriedigungen bis 1,00 m Höhe, Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen und Müllbehälterschränke Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig.

Im Bereich der Gärten (s. Pkt. 4.3.) sind Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern, Gewächshäusern o.ä. bis zu einer Gesamtgrundflächen von 5 m² pro 100 m² Grundstücksfläche zulässig.

Im seitlichen Grundstücksbereich (s. Pkt. 4.3.) sind neben den zeichnerisch ausdrücklich festgesetzten Nebenanlagen (Garagen, Carports und Stellplätze) nur Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten sowie Hauszuwegungen und Müllbehälterschränke zulässig.

4.3. Definition Vorgarten / Garten / Seitlicher Grundstücksbereich

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

Als Garten gilt der Grundstücksbereich hinter der (hinteren) Baugrenze „c" bzw. deren Flucht bis zur Nachbargrenze oder angrenzenden Straßenverkehrsfläche.

Als seitlicher Grundstücksbereich gilt der Grundstücksteil zwischen der bis zur Nachbargrenze bzw. zur Straßenbegrenzungslinie verlängerten Flucht der (vorderen) Baugrenze „a" und der bis zur Nachbargrenze bzw. zur Straßenbegrenzungslinie verlängerten Flucht der (hinteren) Baugrenze „c".

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

6. Festsetzung von Höhenlagen

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf an keiner Stelle mehr als 1,00 m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Maßgeblich ist die fertige Bürgersteighöhe in der Mitte der Grundstücksbreite.

Die Geländehöhen der Baugrundstücke können bis auf das Straßenniveau angehoben werden.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Die mit F1 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

- Die mit F2 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie einem Geh- und Fahrrad-Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit belastet.

Hinweise

1. Das Plangebiet liegt in einem Auebereich und der Boden kann humoses Bodenmaterial enthalten.

2. Aufgrund der bergbaubedingten Absenkung des Grundwasserspiegels und dem Wiederanstieg des Wassers nach Ende der Tagebausümpfungen auf den ursprünglichen Pegel wird empfohlen, dass bei tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen z.B. Abdichten, zu treffen sind

3. Grundwasserabsenkungen bzw. Ableitungen und auch zeitweiliges Abpumpen dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erfolgen. Eine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit darf nicht eintreten.

4. Der anstehende Boden ist wegen der Mächtigkeit der obersten Lehmschicht größtenteils für eine zuverlässig funktionierende Versickerungsanlage nicht geeignet. Stellenweise ist eine Versickerung des Regenwassers überhaupt nicht möglich.

HÜCKELHOVEN
ZUKUNFT ZWISCHEN RHEIN UND MAAS

STADT HÜCKELHOVEN
BEBAUUNGSPLAN NR. **4-115-2**

BEZ.: DOVERHEIDE

M.: 1:500 **STADTTEIL: DOVEREN**
GEMARKUNG: DOVEREN **FLUR: 11**

VERMERKE

DIE FLURKARTE BASIERT AUF EINEM AUSZUG AUS DER AUTOMATISIERTEN LIEGENSCHAFTSKARTE DES VERMESSUNGS- UND KATASTERAMTES DES KREISES HEINSBERG VOM JULI 2006.

HEINSBERG, DEN 05.02.2009

gez. Knaut

(SIEGEL) KREISVERMESSUNGSDIREKTOR

DIE RECHNERISCHE FESTLEGUNG DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN ERFOLGTE ÜBER CAD AUF DER GRUNDLAGE DER KATASTERUNTERLAGEN IM CAD - FORMAT DES ÖFFENTLICH BESTELLTEN VERMESSUNGSINGENIEURS.

DER BAU- UND UMWELTAUSSCHUSS DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 23.01.2007 GEM. § 2 (1) BauGB VOM 27.08.1997 IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBl.I,S.2414) BESCHLOSSEN, DIESEN BEBAUUNGSPLAN AUFZUSTELLEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 10.02.2009

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

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 17.09.2008 DEN BEBAUUNGSPLANENTWURF UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BauGB VOM 27.08.1997 IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBl.I, S.2414) BESCHLOSSEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 10.02.2009

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

DER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 3 (2) BauGB VOM 27.08.1997 IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBL.I,S.2414) IN DER ZEIT VOM 17.11.2008 BIS 17.12.2008 OFFENGELEGEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 10.02.2009

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

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 (3) BauGB VOM 27.08.1997 IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBL.I,S.2414) BESCHLOSSEN WORDEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 10.02.2009

DER BÜRGERMEISTER
gez. Bernd Jansen
(SIEGEL) BERND JANSEN

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 (3) BauGB VOM 27.08.1997 IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBL.I,S.2414) DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 30.01.2009 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 10.02.2009

DER BÜRGERMEISTER
gez. Bernd Jansen
(SIEGEL) BERND JANSEN

PLANZEICHEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
0,8	Geschossflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
o	Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
a	vordere Baugrenze
b	seitliche Baugrenze
c	hintere Baugrenze
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
F1	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
F2	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie Geh- und Fahrrad-Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Rechtsgrundlagen Verfahren

Baugesetzbuch - BauGB - vom 27.08.1997 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991,S. 58).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S.256), berichtigt am 09.05.2000 (GV NRW S.439).

61/63

AMT FÜR BAUEN UND UMWELT, ABTEILUNG STADTPLANUNG

STAND: 30.01.2009 (RECHTSKRAFT)

STADT HÜCKELHOVEN
BEBAUUNGSPLAN NR. **4-115-2**

DOVEREN, DOVERHEIDE