

# BEBAUUNGSPLAN 5-173-0, HILFARTH, IM WINKEL

**BEZ.: IM WINKEL**

M.: 1:500 GEMARKUNG: HÜ.-RA. STADTTEIL: HILFARTH FLUR: 29

**VERMERKE**

DIE FLURKARTE BASIERT AUF EINEM AUSZUG AUS DER AUTOMATISIERTEN LIEGENSCHAFTSKARTE DES VERMESSUNGS- UND KATASTRAMTES DES KREISES HEINSBERG VOM APRIL 2008.

HEINSBERG, DEN 07.05.2009  
gez. Knaut  
KREISVERMESSUNGSDIREKTOR

HÜCKELHOVEN, DEN 12.05.2009  
DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG  
gez. Müller-Dick  
DIPL.-ING. MÜLLER-DICK

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 12.11.2008 DEN BEBAUUNGSPLANENTWURF UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BAUGB VOM 23.09.2004 (BGBl. S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG BESCHLOSSEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 12.05.2009  
DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG  
gez. Müller-Dick  
DIPL.-ING. MÜLLER-DICK

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 (1) BAUGB VOM 23.09.2004 (BGBl. S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG DURCH BESCHLUSS DES RATES AM 25.03.2009 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 12.05.2009  
DER BÜRGERMEISTER  
gez. Bernd Jansen  
BERND JANSEN

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

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
(0,8)	Geschossflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)		Landwirtschaftlicher Weg und Fuß- und Radweg
0,4	Grundflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)		Zweckbestimmung: Garagen, Carports und Stellplätze
TH	Traufhöhe		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
FH	Firsthöhe		
o	Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)		
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)		
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)		
a	vordere Baugrenze		
b	seitliche Baugrenze		
c	hintere Baugrenze		
	Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
	Straßenbegrenzungslinie		

- 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. 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**

**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 Behälterbergungsgewerbes (§ 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**  
Im gesamten Wohngebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

**2.3 Höhe baulicher Anlagen**

Folgende Höhen baulicher Anlagen dürfen nicht überschritten werden:

- Traufhöhe maximal 6,0 m über Bürgersteigniveau
- Firsthöhe maximal 10,0 m über Bürgersteigniveau

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

Als Firsthöhe wird die maximale Gebäudehöhe definiert.  
Maßgeblich für alle Höhen ist die Oberkante des dem Grundstück vorgelagerten Bürgersteiges in der Mitte des Baugrundstückes.

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

Im gesamten WA-Gebiet sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

**4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 19 und 22 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**

**4.1 Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO**  
Garagen, Carports und sonstige überdachte und offene Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken nur innerhalb der überbauten 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 Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen und Müllbehälterstränke 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 Gesamtgrundfläche von 5 m²/100 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 Müllbehälterstränke 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 (hinternen) 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 (hinternen) Baugrenze „c“.

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

Innerhalb des Wohngebietes sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

**6. Festsetzung von Höhenlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**

Bei der Bemessung von Abstandsflächen von Gebäuden oder von baulichen Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist die Oberkante des dem Grundstück vorgelagerten Bürgersteiges als Bezugsfläche anzunehmen.

**Geländeabtrag und -auffüllung:**  
Innerhalb des festgesetzten Baugebietes ist ein Anheben / Abtragen des Geländes der Baugrundstücke bis auf Niveau des dem Vorgarten des Grundstückes vorgelagerten Bürgersteiges zulässig.

