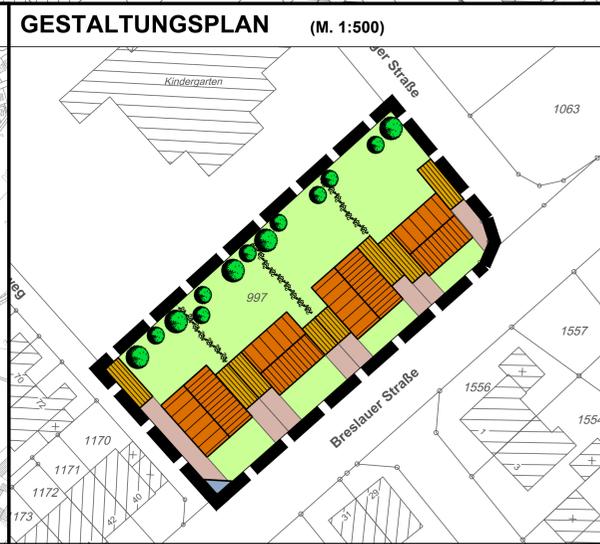
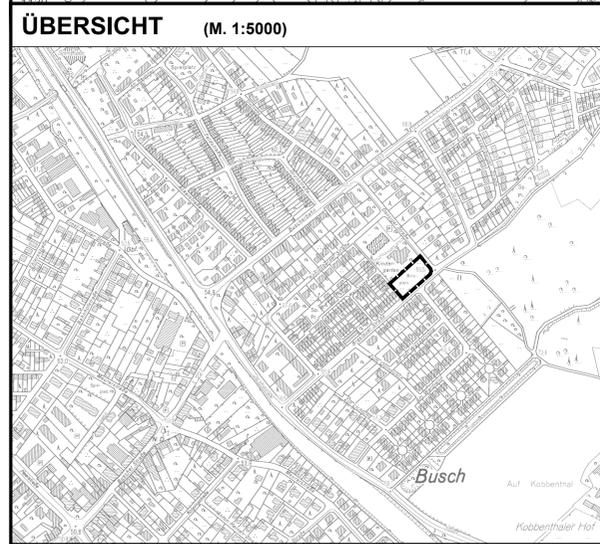
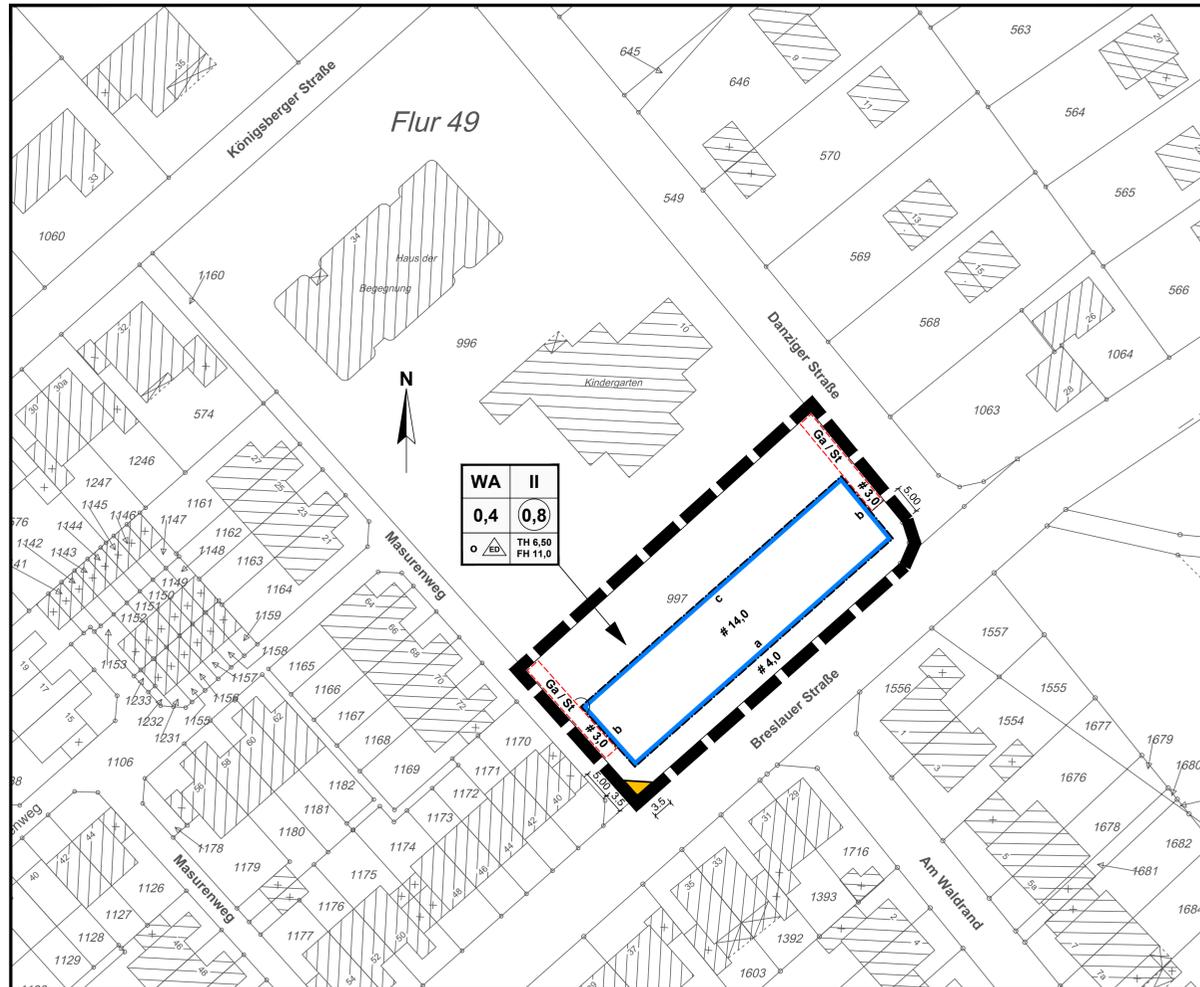


BEBAUUNGSPLAN 6-121-0, RATHEIM, BRESLAUER STRASSE / DANZIGER STRASSE



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

- Grund- und Geschossflächenzahl**
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4
Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8
- Vollgeschosse**
Im gesamten Plangebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

- Höhe baulicher Anlagen**
Folgende Höhen baulicher Anlagen dürfen nicht überschritten werden:
 - Traufhöhe maximal 6,50 m über mittlerer Bürgersteighöhe
 - Firsthöhe maximal 11,00 m über mittlerer Bürgersteighöhe
 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 dem Grundstück vorgelagerte Bürgersteighöhe in der Mitte der Grundstücksbreite.

- Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO)
Im WA-Gebiet sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

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

- 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 "Stauraumabstand" von mindestens 5,0 m einzuhalten.
Innerhalb der mit Ga/St gekennzeichneten Flächen dürfen nur Garagen und Carports mit einer maximalen Länge von 9,00 m errichtet werden.
Im Bereich des Vorgartens (Def. siehe 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.

- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO**
Im Bereich des Vorgartens (Def. siehe Pkt. 4.3) sind mit Ausnahme von Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen, Einfriedigungen und Müllbehalterschranke Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig.
Im Bereich der Gärten (Def. siehe Pkt. 4.3) sind Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern, Gewächshäusern o.ä. bis zu einer Gesamtgrundfläche von 5 m²/100 m² Baugrundstücksfläche zulässig.
Im seitlichen Grundstücksbereich (Def. siehe Pkt. 4.3) sind neben den zeichnerisch ausdrücklich festgesetzten Anlagen im Sinne von § 12 BauNVO (Garagen, Carports und Stellplätze) nur folgende Nebenanlagen zulässig: Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten sowie Hauszuwegungen und Müllbehalterschranke.
(Einfriedigungen siehe Pkt. 6.1)

- Definitionen 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 der angrenzenden Straßenverkehrsfläche.
Als seitlicher Grundstücksbereich "b" 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“.

- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

- Örtliche Bauvorschriften**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 BauO NRW)
- Einfriedigungen**
Im Bereich der Vorgärten sind Einfriedigungen bis 1,00 m Höhe zulässig.
Außerhalb des Vorgartenbereiches werden für Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen folgende Regelungen getroffen:
 - Nicht transparente Einfriedigungen (z.B. Mauern, Betonfertigteile etc.) sind bis 1,00 m Höhe,
 - transparente Einfriedigungen (z.B. Maschendraht-, Stabgitterzäune etc.) sind bis 2,00 m Höhe zulässig.
 Ausnahmsweise können nicht transparente Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis 2,00 m Höhe zugelassen werden, wenn mit der Einfriedigung ein Abstand von mind. 0,40 m zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird. Die der Straße zugewandten Seite der Einfriedigung ist dauerhaft vollflächig einzugrünen.

- Dachform / Dachneigung**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA sind nur geneigte Dächer zulässig. Ausnahmsweise sind Gebäude mit Flachdächern zulässig, sofern ihre Höhe die festgesetzte Traufhöhe (s. Pkt 2.3 Höhe baulicher Anlagen) nicht überschreitet. Bei der Errichtung von Gebäuden mit Pult- oder Tonnendächern sind ausschließlich gegenläufige Pult- oder Tonnendächer (zwei gegenüberliegende Traufseiten) zulässig. Die Differenz der Firsthöhen darf 1,50 m nicht überschreiten.

- Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte**
Dachaufbauten und Dachgauben sind generell zulässig. Es ist ein Abstand zur Giebelwand von mind. 1,50 m einzuhalten. Ihre maximale Länge darf 50 % der Traufhöhe der betroffenen Dachseite nicht überschreiten (Dachüberstände von mehr als 60 cm pro Seite bleiben bei der in Ansatz zu bringenden Traufhöhe unberücksichtigt).
Dacheinschnitte sind generell zulässig. Sie müssen einen Abstand zur Giebelwand von 1,50 m, zur Traufe (Schnittlinie des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut) von 0,75 m und zum First von 1,50 m einhalten. Die Gesamtlänge aller Dacheinschnitte darf 50 % der Traufhöhe der betroffenen Dachseite nicht überschreiten (Dachüberstände von mehr als 60 cm pro Seite bleiben bei der in Ansatz zu bringenden Traufhöhe unberücksichtigt).

Hinweis
Seismologie
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006)

- 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

STADT HÜCKELHOVEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 6-121-0

BEZ.: BRESLAUER STRASSE / DANZIGER STRASSE

M.: 1:500 **STADTTEIL: RATHEIM**
GEMARKUNG: HÜ.-RA. **FLUR: 49**

VERMERKE

DIE FLURKARTE BASIERT AUF EINEM AUSZUG AUS DER AUTOMATISIERTEN LIEGENSCHAFTSKARTE DES VERMESSUNGS- UND KATASTERAMTES DES KREISES HEINSBERG VOM JANUAR 2011.	DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 31.03.2011 GEM. § 2 (1) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG BESCHLOSSEN, DIESEN BEBAUUNGSPLAN IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13 a BauGB AUFZUSTELLEN.
HEINSBERG, DEN 23.08.2011 gez. Knaut LTD. KREISVERMESSUNGSDIREKTOR	HÜCKELHOVEN, DEN 23.08.2011 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Müller-Dick DIPL.-ING. MÜLLER-DICK

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 31.03.2011 DEN BEBAUUNGSPLANENTWURF UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 13 a (2) i. V. m. § 13 (2) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG BESCHLOSSEN.	DER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 13 a (2) i. V. m. § 13 (2) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG IN DER ZEIT VOM 26.04.2011 BIS 26.05.2011 OFFENGELEGEN.
HÜCKELHOVEN, DEN 23.08.2011 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Müller-Dick DIPL.-ING. MÜLLER-DICK	HÜCKELHOVEN, DEN 23.08.2011 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Müller-Dick DIPL.-ING. MÜLLER-DICK

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 (1) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG DURCH BESCHLUSS DES RATES AM 13.07.2011 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.	DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 (3) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 22.07.2011 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
HÜCKELHOVEN, DEN 23.08.2011 DER BÜRGERMEISTER gez. Bernd Jansen BERND JANSEN	HÜCKELHOVEN, DEN 23.08.2011 DER BÜRGERMEISTER gez. Bernd Jansen BERND JANSEN

PLANZEICHEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990

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

61/63 SPH **STAND: 22. JULI 2011 (RECHTSKRAFT)**

AMT FÜR BAUEN UND UMWELT, ABTEILUNG STADTPLANUNG

STADT HÜCKELHOVEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 6-121-0
RATHEIM, BRESLAUER STRASSE / DANZIGER STRASSE