

BEBAUUNGSPLAN 6-172-0, RATHEIM, WEIDMANNWEG - TEIL 2



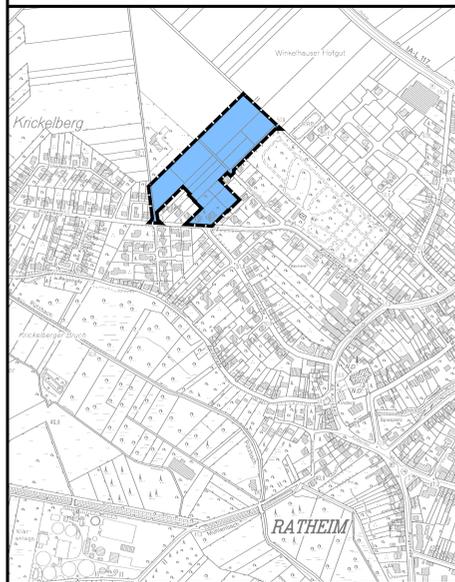
WA	II
0,4	0,8
TH 6,50	FH 11,00

WA	II
0,4	0,8
TH 6,50	FH 11,00

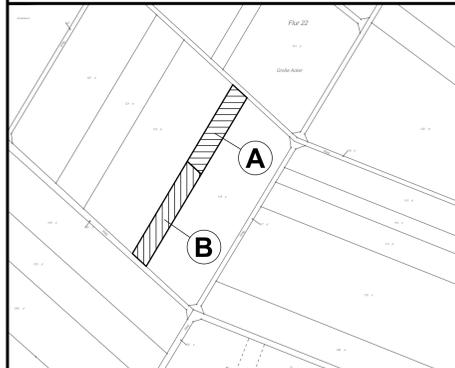
WA	II
0,4	0,8
TH 6,50	FH 11,00

- 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
 - Planzonenverordnung (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. 355/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

ÜBERSICHT (M. 1:5000)



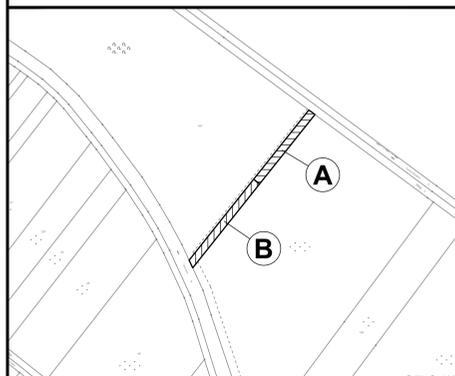
EXTERNE KOMPENSATION 1 (M. 1:2000)



Kompensationsfläche
Gesamtfläche: 2.181 m²
A) Flächenanteil für Straße (45,7 %): 997 m²
B) Flächenanteil für Wohnbebauung (54,3 %): 1184 m²

Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 22, Flurstück 119 (Teilfläche)

EXTERNE KOMPENSATION 2 (M. 1:2000)



Kompensationsfläche
Gesamtfläche: 877 m²
A) Flächenanteil für Straße (45,7 %): 401 m²
B) Flächenanteil für Wohnbebauung (54,3 %): 476 m²

Gemarkung Brachelen, Flur 2, Flurstück 140 (Teilfläche)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO
- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO**
Nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten**
Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO**
Garagen, Carports sowie sonstige überdachte und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür zeichnerisch ausdrücklich festgesetzten Flächen (Flächen für Stellplätze und Garagen) zulässig. Zwischen Garage und der Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten (Aufstellbereich).
Entlang der Straßenverkehrsfläche sind in den festgesetzten Flächen Garagen bis zu einer maximalen Länge von 9 m zulässig.
- Nebenanlagen und Einfriedungen nach § 14 BauNVO**
In den Vorgärten sind Nebenanlagen - mit Ausnahme von Müllbehältern, Hauszweigen und Garagenzufahrten - nicht zulässig.
Innerhalb der Vorgärten werden nur transparente Einfriedungen (z.B. Stahlgitterzäune, Maschendrahtzäune), die nicht höher als 1,00 m sind und gemauerte Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,50 m zugelassen, die wiederum durch transparente Einfriedungselemente (Gitterstäbe, Maschendraht) bis auf 1,00 m aufgestockt werden können. Die Errichtung von Mauerwerk aus gestalterischen oder konstruktiven Gründen, darf nur in einer schranken Form, also nicht als Mauermaße, erfolgen.
Hinter der Fluchtlinie der jeweiligen rückwärtigen Baugrenzen sind Gartengerätehäuser und Gewächshäuser bis zu einer Gesamtgrundfläche von 5 qm je 100 qm Grundstücksfläche zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO)
- Gebäudehöhenbeschränkung**
Die maximale Traufhöhe (TH) von 6,50 m und die maximale Firsthöhe (FH) von 11,00 m sind einzuhalten. Der für die Ermittlung der Traufhöhe notwendige Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante-Dachhaut definiert. Unter Firsthöhe ist die oberste Begrenzung bei einer einzelnen Dachseite oder bei zwei oben zusammenstoßenden Dachseiten zu verstehen.
Als Ausgangshöhe für Trauf- und Firsthöhe sowie die Bemessung der Abstandsfläche von Gebäuden oder von Bauteilen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist die Oberkante des fertigen Bürgersteiges in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen.
- Örtliche Bauvorschriften**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 BauO NRW)
- Dachform / Dachneigung**
Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sind nur geneigte Dächer zulässig. Ausnahmsweise sind Gebäude mit Flachdächern zulässig, sofern ihre Höhe die festgesetzte Traufhöhe (siehe Punkt 2.1 Gebäudehöhenbeschränkung) nicht überschreitet.
Bei der Errichtung von Gebäuden mit Pult- oder Tonnendächern sind ausschließlich gegenläufige Pult- oder Tonnendächer (zwei gegenüberliegende Traufenseiten) 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 Traufenlänge der betroffenen Dachseite nicht überschreiten (Dachüberstände von mehr als 0,60 m pro Dachseite bleiben bei der in Ansatz zu bringenden Traufenlänge unberücksichtigt).
Dacheinschnitte sind generell zulässig. Sie müssen einen Abstand zur Giebelwand von 1,50 m, zur Traufe von 0,75 m und zum First von 1,50 m einhalten. Die Gesamtlänge aller Dacheinschnitte einer Dachseite darf 50 % der Traufenlänge der betroffenen Dachseite nicht überschreiten (Dachüberstände von mehr als 0,60 m pro Dachseite bleiben bei der in Ansatz zu bringenden Traufenlänge unberücksichtigt).
- Hinweise**
- Das Plangebiet liegt im Nahbereich mehrerer geologischer Verwerfungszonen (Rurrandsprung und Vorstaffelränge). Auf Grund des Grundwasseranstieges in tiefen Schichten nach Einstellung der Sumpflingen der Steinkohlengrube Sophia-Jacoba sind in diesem Bereich potentiell auch ungleichmäßige Bodenbewegungen (Bodenhebungen u.a. mit Bauwerksbeeinträchtigungen) nicht auszuschließen.
- Das Plangebiet liegt in einem Ausbereich und der Boden kann humoses Bodenmaterial enthalten. Aufgrund der bergbaubedingten Absenkungen des Grundwasserspiegels und dem Wiederanstieg des Wassers nach Ende der Tagebausumpflungen auf den ursprünglichen Pegel wird empfohlen, dass bei tiefgründigen Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen, z.B. Abdichtungen, zu treffen sind.
- Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen und auch zeitweiliges abpumpen dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erfolgen. Eine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit darf nicht eintreten.
- Gemäß Punkt 3.3 der Hygiene-Richtlinie für die Anlage und Erhaltung von Begräbnisplätzen gemäß RdErl. des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales sollen auf Grund der Nähe zum Friedhof im Geltungsbereich keine Brunnen errichtet werden.
- Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden. Die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG) sind zu beachten.
- Auf die Pflicht zur Beachtung der Bodenschutzgesetze (LBodSchG und BBodSchG) wird hingewiesen.
- Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes (NachbG NRW) sind bei Pflanzungen zu beachten.

STADT HÜCKELHOVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 6-172-0

BEZ.: WEIDMANNWEG - TEIL 2

M.: 1:500 **STADTTTEIL: RATHEIM**
GEMARKUNG: HÜ.-RA. **FLUR: 57**

VERMERKE

<p>HEINBERG, DEN 30.10.2013 gez. Giesen (SIEGEL) KREISVERMESSUNGSRAT</p>	<p>HÜCKELHOVEN, DEN 07.11.2013 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Müller-Dick DIPL. ING. MÜLLER-DICK</p>
<p>DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 26.09.2012 DEN BEBAUUNGSPLANENTWURF UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG BESCHLOSSEN.</p>	<p>DER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 3 (2) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG IN DER ZEIT VOM 08.10.2012 BIS 07.11.2012 OFFENGELEGEN.</p>
<p>HÜCKELHOVEN, DEN 07.11.2013 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Müller-Dick DIPL. ING. MÜLLER-DICK</p>	<p>HÜCKELHOVEN, DEN 07.11.2013 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Müller-Dick DIPL. ING. MÜLLER-DICK</p>
<p>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 12.12.2012 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.</p>	<p>DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 (3) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 14.12.2012 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.</p>
<p>HÜCKELHOVEN, DEN 21.11.2013 DER BÜRGERMEISTER gez. Bernd Jansen BERND JANSEN</p>	<p>HÜCKELHOVEN, DEN 21.11.2013 DER BÜRGERMEISTER gez. Bernd Jansen BERND JANSEN</p>

PLANZEICHEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)		Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
0,8	Geschossflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)		Zweckbestimmung: Friedhof
0,4	Grundflächenzahl (§ 16 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)	Ga	Zweckbestimmung: Garagen, Stellplätze und Carports
TH	Traufhöhe		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
FH	Firsthöhe		Vorgartenbereich
o	Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)		
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)		
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)		
	Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
	Straßenbegrenzungslinie		
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
F+R	Fuß- und Radweg		
W	Wirtschaftsweg		
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt		

61/65 SPH
AMT FÜR
STADTPLANUNG UND
GEBÄUDEMANAGEMENT

STAND: 14.12.2012 (RECHTSKRAFT)
STADT HÜCKELHOVEN
BEBAUUNGSPLAN NR. **6-172-0**
RATHEIM, WEIDMANNWEG - TEIL 2