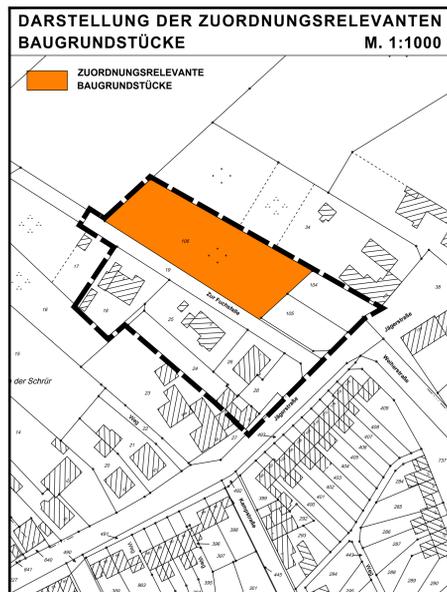
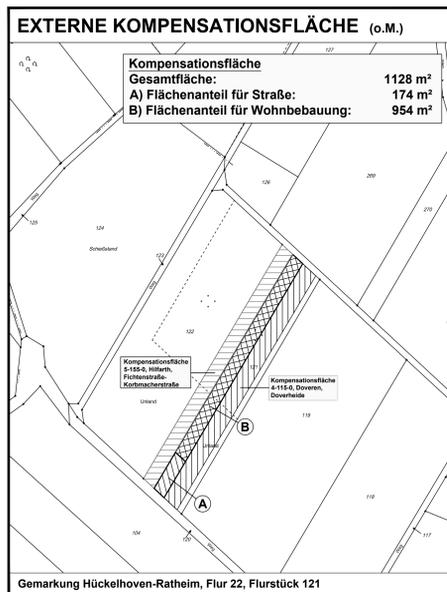
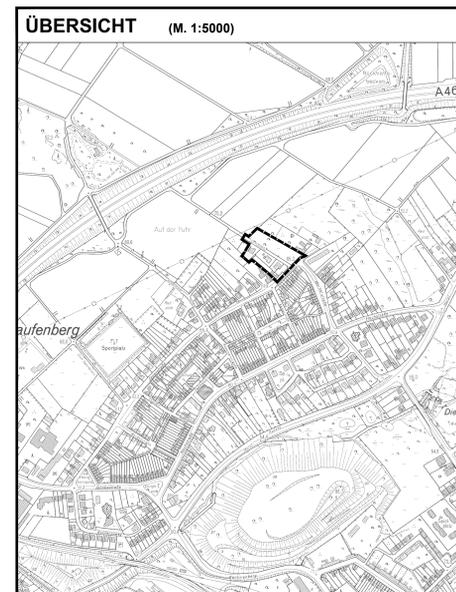
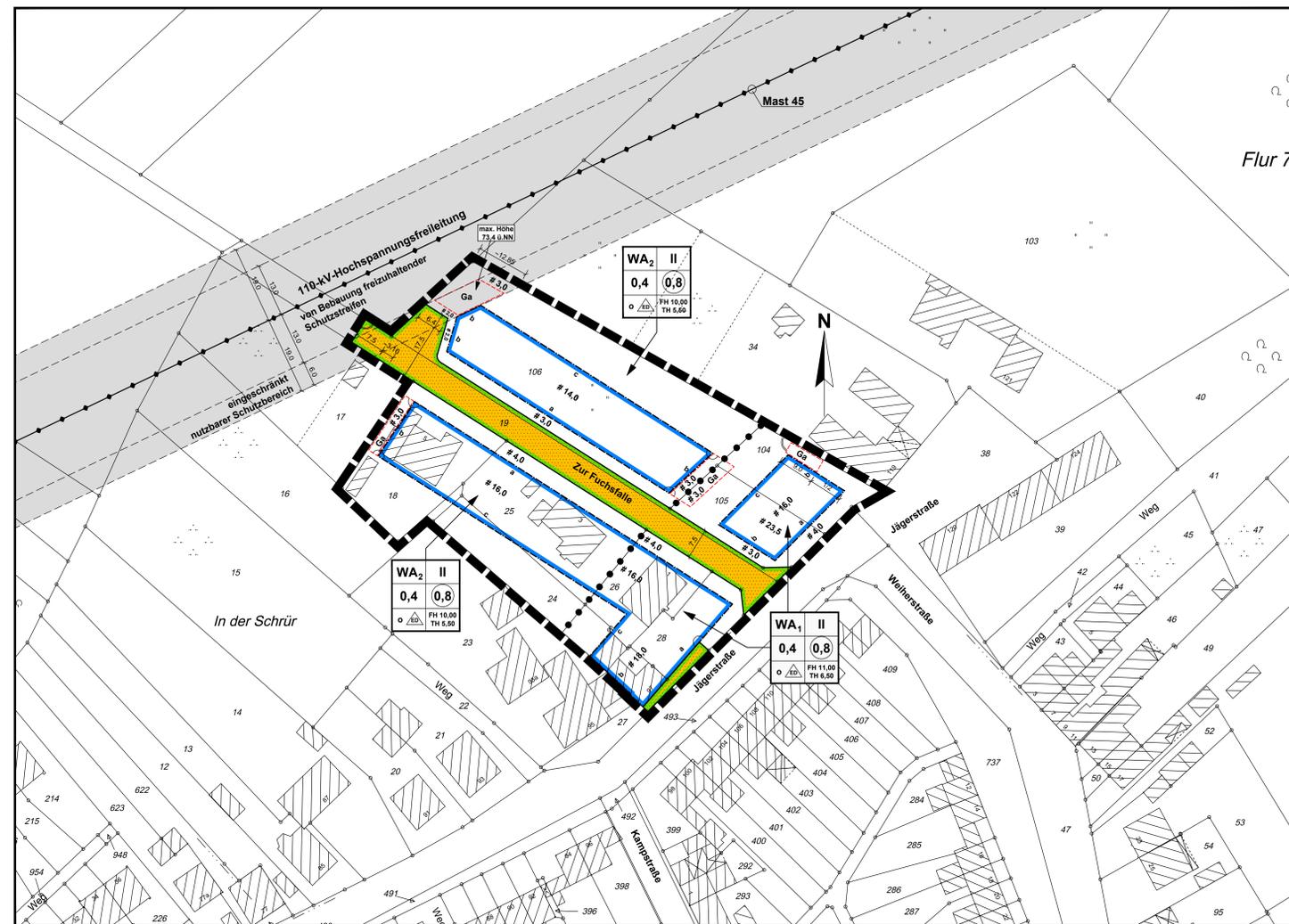


BEBAUUNGSPLAN 8-171-0, SCHAUFENBERG, ZUR FUCHSFALLE



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

Im gesamten Plangebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Folgende Höhen baulicher Anlagen dürfen nicht überschritten werden:

- Im WA-1 - Traufenhöhe maximal 6,5 m über Bürgersteigniveau
- Firsthöhe maximal 11,0 m über Bürgersteigniveau
- Im WA-2 - Traufenhöhe maximal 5,5 m über Bürgersteigniveau
- Firsthöhe maximal 10,0 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.

Maßgeblich für die Höhenfestsetzungen ist die definierte Geländeoberfläche (s. Pkt 6 Festsetzung von Höhenlagen).

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 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 Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Hauszugängen und Müllbehalterschranke 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 pro 100 m² Grundstücksfläche zulässig.

Im seitlichen Grundstücksbereich (s. Pkt. 4.3) sind neben den zeichnerisch festgesetzten Nebenanlagen (Garagen, Carports und Stellplätze) nur Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten sowie Hauszugängen und Müllbehalterschranke 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 Grundstücksbereich 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 der Wohngebiete WA1 und WA2 sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

6. Festsetzung von Höhenlagen

Im Bereich zwischen der dem Vorgarten (s. Pkt. 4.3) vorgelagerten Straßenbegrenzungslinie und der hinternen Baugrenze „c“ ist der Höhenverlauf der Oberkante der dem Vorgarten des Baugrundstückes vorgelagerten Verkehrsfläche entlang der Grundstücksgrenze als definierte Geländeoberfläche maßgeblich. Im Übrigen gilt die natürliche, vorhandene Geländeoberfläche.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 96 BauO NRW)

7.1 Einfriedigungen

In den Vorgärten (s. Pkt. 4.3) sind Einfriedigungen bis 1,0 m Höhe zulässig.

Außerhalb der Vorgartenbereiche werden für Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen folgende Regelungen getroffen:

- Nicht transparente Einfriedigungen (z.B. Mauern, Betonfertigteile etc.) sind bis 1,0 m Höhe zulässig.
- transparente Einfriedigungen (z.B. Maschendraht-, Stabgitterzäune etc.) sind bis 2,0 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 zugewandene Seite der Einfriedigung ist dauerhaft vollflächig einzugrünen.

7.2 Dachform / Dachneigung

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes 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 Putz- oder Tonnendachern sind ausschließlich gegenläufige Putz- oder Tonnenächer (zwei gegenüberliegende Traufenseiten) zulässig. Die Differenz der Firsthöhen darf 1,50 m nicht überschreiten.

7.3 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 Traufenanlage der betroffenen Dachseite nicht überschreiten (Dachüberstände von mehr als 0,60 m pro Dachseite bleiben bei der in Ansatz zu bringenden Traufenanlage 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 Traufenanlage der betroffenen Dachseite nicht überschreiten (Dachüberstände von mehr als 0,60 m pro Dachseite bleiben bei der in Ansatz zu bringenden Traufenanlage unberücksichtigt).

7.4 Dacheindeckungen

Gebäude innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Hochspannungsfreileitung sind mit einer Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7 zu versehen. Glasdächer sind **nicht zulässig**.

8. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Schutzstreifen der 110-kV-Hochspannungsfreileitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,0 m erreichen.

In der Randzone des Schutzstreifens angepflanzte und in den Schutzstreifen hineinwachsende Gehölze dürfen innerhalb des Schutzstreifens lediglich eine maximale Höhe von 3,0 m aufweisen. Nachfolgend ist eine Liste von Gehölzen, die eine Endhöhe bis 3,0 m haben, beispielhaft aufgeführt:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer palmatum „Dissectum“</i>	Grüner Schilz Ahorn
<i>Anandriana murieb</i>	Pfeil-Bambus
<i>Berberis papyrifera</i> var. L.	Schwarze Berberitze
<i>Berberis thunbergii</i>	Hecken-Berberitze
<i>Berberis x stenophylla</i>	Rosmarin-Berberitze
<i>Bonus sempervirens „Ballata“</i>	Blaugrüner Buchsbaum
<i>Calluna hecudora „Profusion“</i>	Schrothstrauch
<i>Calycanthus floribus</i>	Echter Gewürzstrauch
<i>Chamaemelum speciosa</i>	Chinesische Scheinweide
<i>Chamaemelum obtusum „Nana Gr.“</i>	Zwerges Mischweidenpflanze
<i>Clematis alpina</i>	Alpen-Waldrebe
<i>Clethra alnifolia</i>	Scheinerle
<i>Colutna arborescens</i>	Blasenröhre
<i>Carus alba</i>	Weißer Harnesel
<i>Corylopsis spicata</i>	Anrige Scheinhasel
<i>Colanaster integerrimus</i>	Gemeine Zwergmispel
<i>Elaeagnus multiflora</i>	Veilchenweide
<i>Erkianthus campanulatus</i>	Flügel-Spindelstrauch
<i>Forsythia europaea</i>	Balkan-Forsythie
<i>Lonicera xylosteum</i>	Forsythie
<i>Pissis densiflora „Pumila“</i>	Federweidenstrauch
<i>Hibiscus syriacus</i>	Garten-Eibisch
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenröhre
<i>Pissis densiflora „Pumila“</i>	Stachsiges Rot-Kleber
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Sorbaria sorbifolia</i>	Fleckenpflanze
<i>Spirea japonica</i>	Japanische Strauch-Spiere
<i>Tamarix rostrata</i>	Sommer-Tamariske
<i>Viburnum lantana</i>	Winter-Dutschneeball
<i>Viburnum plicatum</i>	Gelber Japan-Schneeball
<i>Viburnum x carodaphnum</i>	Größtämger Dutschneeball
<i>Weigelia florida</i>	Liebliche Weigelia

Hinweise

1. 110-kV-Hochspannungsfreileitung

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWV-Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWV.

Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

Sollten Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer / den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer / der Bauherr der vorgartenpflichtigen Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die RWV Transportnetz Strom GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers / des Bauherrn durchführen zu lassen.

2. Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW)

Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes (NachbG NRW) sind zu beachten.

3. Bodendenkmale

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde sind die Stadt Hückelhoven als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

4. Kampfmitteleumung

Der Kampfmitteleumungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf macht darauf aufmerksam, dass die Existenz von Kampfmitteln im Bereich dieses Plangebietes nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdabbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdschicht hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Die Arbeiten sind sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmitteleumungsdienst oder die nächstgelegene Polizeistation unverzüglich einzuschalten. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlrüttlungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion gemäß dem Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen im Regierungsbezirk Köln empfohlen.

5. Seismologie

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse 7 gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zur DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

6. Beseitigung von Niederschlagswasser

Anfallende Niederschlagswasser sind in das vorhandene Trennsystem in der Jägerstraße bzw. in das geplante Trennsystem in der Straße „Zur Fuchsfalle“ einzuleiten.

STADT HÜCKELHOVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 8-171-0

BEZ.: ZUR FUCHSFALLE

M.: 1:500
GEMARKUNG: HÜ.-RA.
STADTEIL: SCHAUFENBERG
FLUR: 74

VERMERKE

Die FLURKARTE BASIERT AUF EINEM AUSZUG AUS DER AUTOMATISIERTEN LIEGENSCHAFTSKARTE DES VERMESSUNGS- UND KATASTERAMTES DES KREISES HEINSBERG VOM MÄRZ 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 17.09.2008 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	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 28.01.2009 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

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

PLANZEICHEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauNVO)
0,8	Geschossflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)	Zweckbestimmung: Garagen, Carports und Stellplätze
0,4	Grundflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
TH	Traufhöhe	
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	
—	110-kV-Hochspannungsfreileitung	
—	Schutzbereich der 110-kV-Hochspannungsfreileitung	

Rechtsgrundlagen und Satzungsverfahren

- Diesem Bebauungsplan liegen als Rechtsgrundlagen zugrunde:
1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung
 2. Bauamtsverordnung (BauAV) vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung
 3. Planzeichenverordnung (PlanZV 1990) vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
 4. 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
 5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1984 (GV. NRW S. 866/SGV. NRW 2023) in der derzeit gültigen Fassung

61/63 SPH
STAND: 08. MAI 2009 (RECHTSKRAFT)

AMT FÜR BAUEN UND UMWELT, ABTEILUNG STADTPLANUNG
STADT HÜCKELHOVEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 8-171-0
SCHAUFENBERG, ZUR FUCHSFALLE