TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ausschluß von Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baufläche die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der als Dorfgebiet festgesetzten Bauflächen die nach § 5 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (hier Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

Wohneinheitenbeschränkung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind auf den Grundstücken, die von der neuen Gebietserschließungsstraße aus erschlossen werden, maximal zwei Wohnungen zulässig.

Nebenanlagen und Garagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen.
Davon ausgenommen sind:

- festgesetzte Flächen für Garagen und Stellplätze,
- Garagenzufahrten,
- eine 12,5 qm große grobfugig verlegte Pflasterfläche pro Grundstück als Kfz-Stellplatz, senkrecht zur Verkehrsfläche angeordnet,
- Einfriedigungen bis 1 m Höhe,
- Müllbehälterschränke,
- Gartengeräthäuser und Gewächshäuser bis 6 qm Grundfläche hinter der Fluchtlinie der jeweiligen rückwärtigen Baugrenzen,
- im MD-Gebiet:
  Nebengebäude, die der Unterbringung von landwirtschaftlichen Produkten, Gerätschaften oder Fahrzeugen dienen.

Sockel- und Traufenhöhen

Die Gebäudesockelhöhe darf, bezogen auf OK-Straßenkrone, gemessen jeweils in der Mitte der Grundstücksbreite, maximal 75 cm betragen.

Die Traufenhöhe darf, bezogen auf OK-Straßenkrone, gemessen jeweils in der Mitte der Grundstücksbreite, maximal 5,50 m betragen.
Unter Traufenhöhe ist der Schnittpunkt der OK-Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen.

Eingrünung

K1: Hecke, 3 m breit (nur Sträucher)

Einreilige Bepflanzung, mittig, Pflanzabstand innerhalb der Reihe: 1,50 m
Gehölze (Sträucher: zweimal verpflanzt, 100 - 150 cm hoch) abwechselnd,
Gehölzarten siehe nachfolgende Pflanzenliste

K2: Hecke, 5 m breit (nur Sträucher)

Bepflanzung zweireilig versetzt, Pflanzabstand innerhalb der Reihe: 1,50 m
Pflanzabstand von Reihe zu Reihe: 2 m
Gehölze (Sträucher: zweimal verpflanzt, 100 - 150 cm hoch) abwechselnd,
Gehölzarten siehe nachfolgende Pflanzenliste

K3: Hecke, 10 m breit (nur Sträucher)

Bepflanzung vierreilig versetzt, Pflanzabstand innerhalb der Reihe: 1,50 m
Pflanzabstand von Reihe zu Reihe: 2 m
Gehölze (Sträucher: zweimal verpflanzt, 100 - 150 cm hoch) abwechselnd,
Gehölzarten siehe nachfolgende Pflanzenliste

K4: Dreieckige Pflanzfläche (Sträucher, Heister, Hochstämme)

Bepflanzung mehrzeilig (je nach Platzverhältnissen), Pflanzabstand innerhalb der Reihe: 1,50 m, Pflanzabstand von Reihe zu Reihe: 2 m
Gehölzarten siehe nachfolgende Pflanzenliste
Verhältnis Strauch/Heister/Hochstamm: 70/20/10

Pflanzengrößen

- Strauch:	zweimal verpflanzt, 100 - 150 cm hoch
- Heister:	zweimal verpflanzt, 150 - 200 cm hoch
- Hochstamm:	dreimal verpflanzt, mit Ballen, 10 - 12 cm Stammumfang

Pflanzenliste

Sträucher

Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Corylus avellane	(Haselnuß)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaea	(Pfaffenhütchen)
Ribes rubrum	(Johannisbeere)
Viburnum opulus	(Wasserschneeball)

Bäume

Alnus glutinosa	(Schwarzerle)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Prunus padus	(Traubenkirsche)
Quercus petraea	(Traubeneiche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Ulmus laevis	(Flatterulme)

Außer den Maßnahmen auf den Kompensationsflächen K 1 bis K 4 sind zusätzlich auf den Grundstücken anzupflanzen:

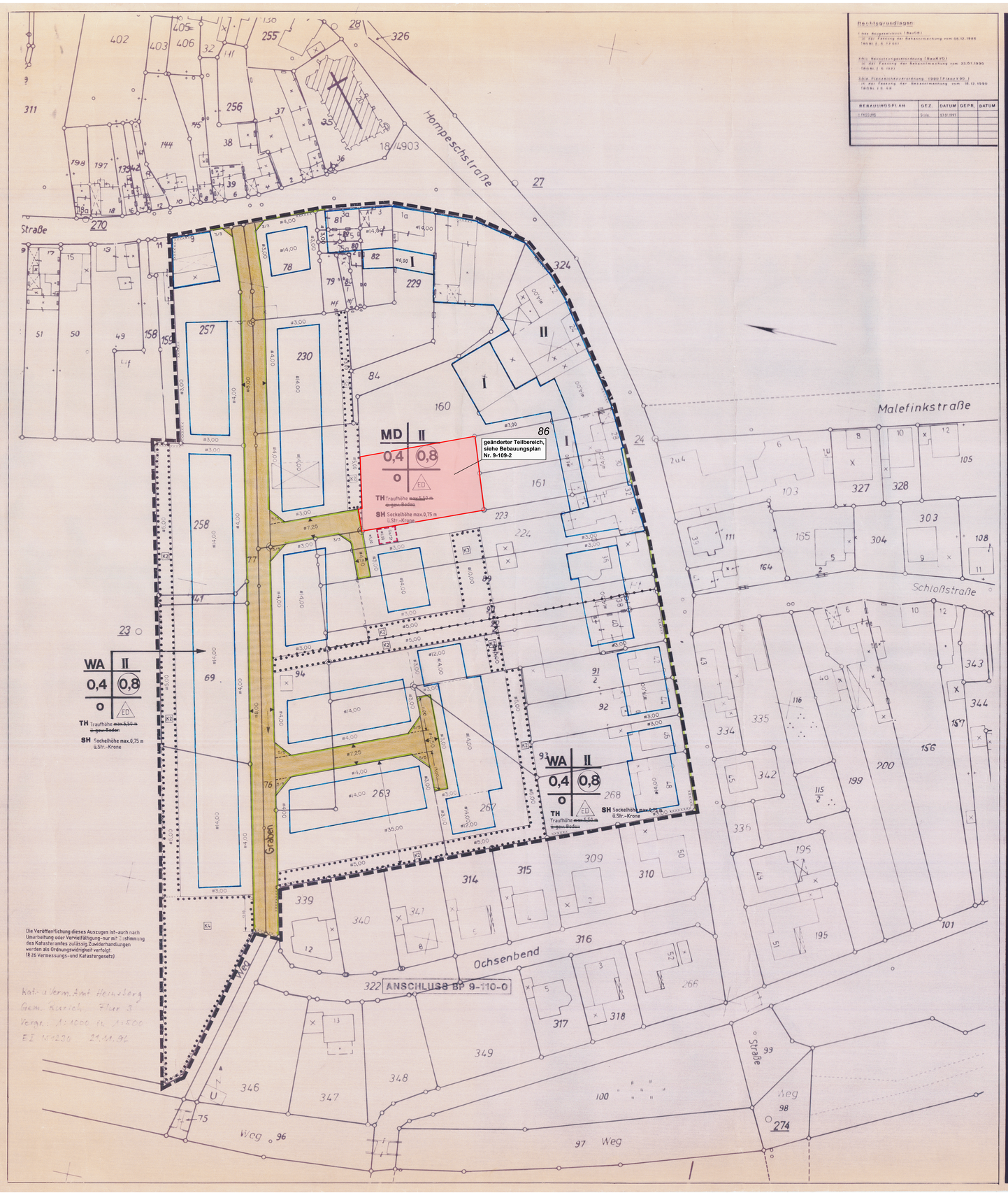
- pro Grundstück ein mittelkroniger heimischer Laubbaum,
- pro 100 qm Gesamtgrundstücksfläche zwei freiwachsende heimische Sträucher.

Davon ausgenommen sind die Grundstücke, für die der Bebauungsplan an zwei Grundstücksgrenzen Kompensationsflächen festsetzt.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind bis spätestens ein Jahr nach der Erschließung bzw. Inbetriebnahme der jeweils zugeordneten baulichen Anlagen durchzuführen.

Hinweis:

Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Zum Schutz vor Grundwasser und vor unterschiedlichem Setzungsverhalten sind besondere bauliche Maßnahmen erforderlich.



Rechtsgrundlagen:

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
3. Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzeichenV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

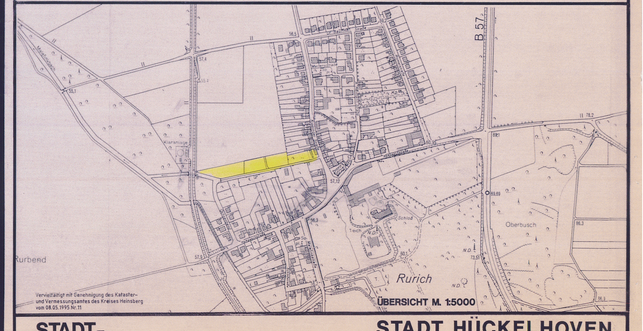
BEBAUUNGSPLAN	GEZ.	DATUM	GEPR.	DATUM
1. FASSUNG	Schr.	31.01.1997		

STADT HÜCKELHOVEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9-109-0

STADTTEIL: **RURICH** BEZ.: **HOMPESCHSTRASSE**	GEMARKUNG: **RURICH** FLUR: **3**
VERMERKE	**M. 1:500**
ES WIRD HIERMIT BESCHEINIGT, DASS DIE DARSTELLUNG DEM ZUSTAND VOM November 1996 ENTSPRICHT. D. Rumpf Öff. bestl. Vermessungsingenieur HÜCKELHOVEN, DEN 10.02.1998 Siegel DIPL. ING. RUMPF ÖFF.BEST.VERMESSUNGSINGENIEUR	ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTSETZUNGEN DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG SIND. D. Rumpf Öff. bestl. Vermessungsingenieur HÜCKELHOVEN, DEN 10.02.1998 Siegel DIPL. ING. RUMPF ÖFF.BEST.VERMESSUNGSINGENIEUR
DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 30.09.1993 GEM § 2 (1) BauGB VOM 08.12.1986 (BGBL. I S 2253) BESCHLOSSEN DIESEN BEBAUUNGSPLAN AUFZUSTELLEN. HÜCKELHOVEN, DEN 12.02.1998 Der Stadtdirektor IM AUFTRAG Siegel DIPL. ING. MÜLLER-DICK	DER BAUAUSSCHUSS HAT IN SEINER SITZUNG AM 21.10.1997 DEN BEBAUUNGSPLANENTWURF UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BauGB VOM 08.12.1986 (BGBL. I S 2253) BESCHLOSSEN. HÜCKELHOVEN, DEN 12.02.1998 Der Stadtdirektor IM AUFTRAG Siegel DIPL. ING. MÜLLER-DICK
DER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF MIT DER BEGRÜNDUNG GEM § 3 (2) BauGB VOM 08.12.1986 (BGBL. I S 2253) IN DER ZEIT VOM 20.11.1997 BIS 19.12.1997 OFFENGELEGEN. HÜCKELHOVEN, DEN 12.02.1998 Der Stadtdirektor IM AUFTRAG Siegel DIPL. ING. MÜLLER-DICK	DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM § 10 BauGB VOM 08.12.1986 (BGBL. I S 2253) DURCH BESCHLUSS DES RATES AM 05.02.1998 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN. HÜCKELHOVEN, DEN 12.02.1998 Bürgermeister
DIESER PLAN WURDE GEMÄSS § 11 BauGB AM 12. März 1998 ANGEZEIGT. ZU DIESEM PLAN GEHÖRT DIE VERFÜGUNG VOM 5. März 1998 AZ.: 35.7.12-35-1 P. 98 KÖLN, DEN 5. März 1998 BEZIRKSREGIERUNG KÖLN IM AUFTRAG Schmitz	DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 12 BauGB VOM 08.12.1986 (BGBL. I S 2253) DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 27.05.1998 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN. HÜCKELHOVEN, DEN 28.05.1998 Bürgermeister

PLANZEICHEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18 Dez. 1990

- **MD** Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
- **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- **0,8** Geschoßflächenzahl (§§ 16 und 17 BauNVO)
- **0,4** Grundflächenzahl (§§ 16 und 17 BauNVO)
- **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§§ 16–18 BauNVO)
- **TH** Traufhöhe ~~maximal 5,50 m über gewachsenem Boden~~ siehe Textl. Festsetzungen
- **SH** Sockelhöhe maximal 0,75 m über Straßenkrone
- **o** offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- **ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 27 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie.
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- **St** Stellplätze **Ga** Garagen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen. (§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b BauGB) siehe landschaftspflegerischer Begleitplan
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind. (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)



STADT-PLANUNGSAMT

STADT HÜCKELHOVEN BEBAUUNGSPL. 9-109-0