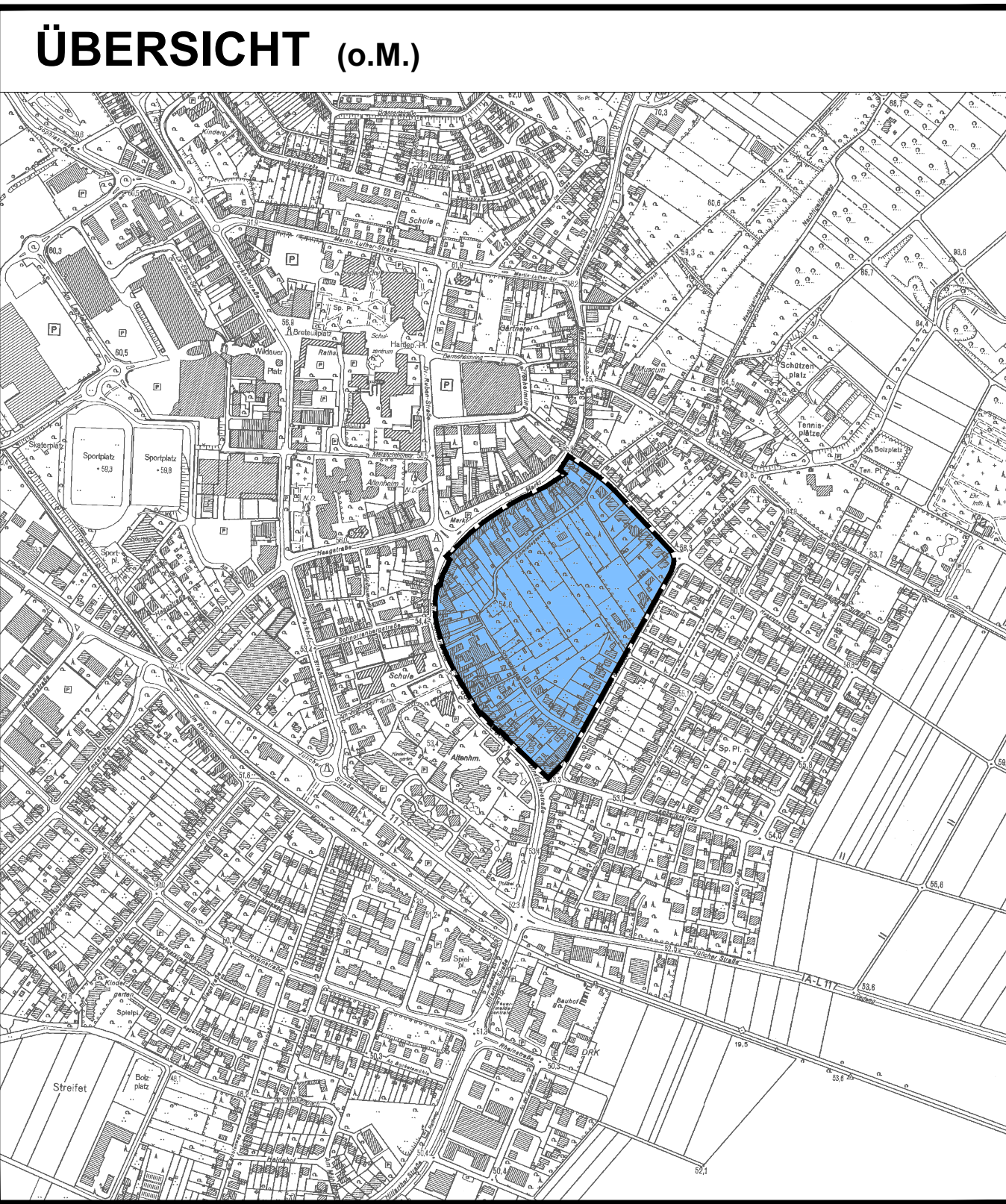
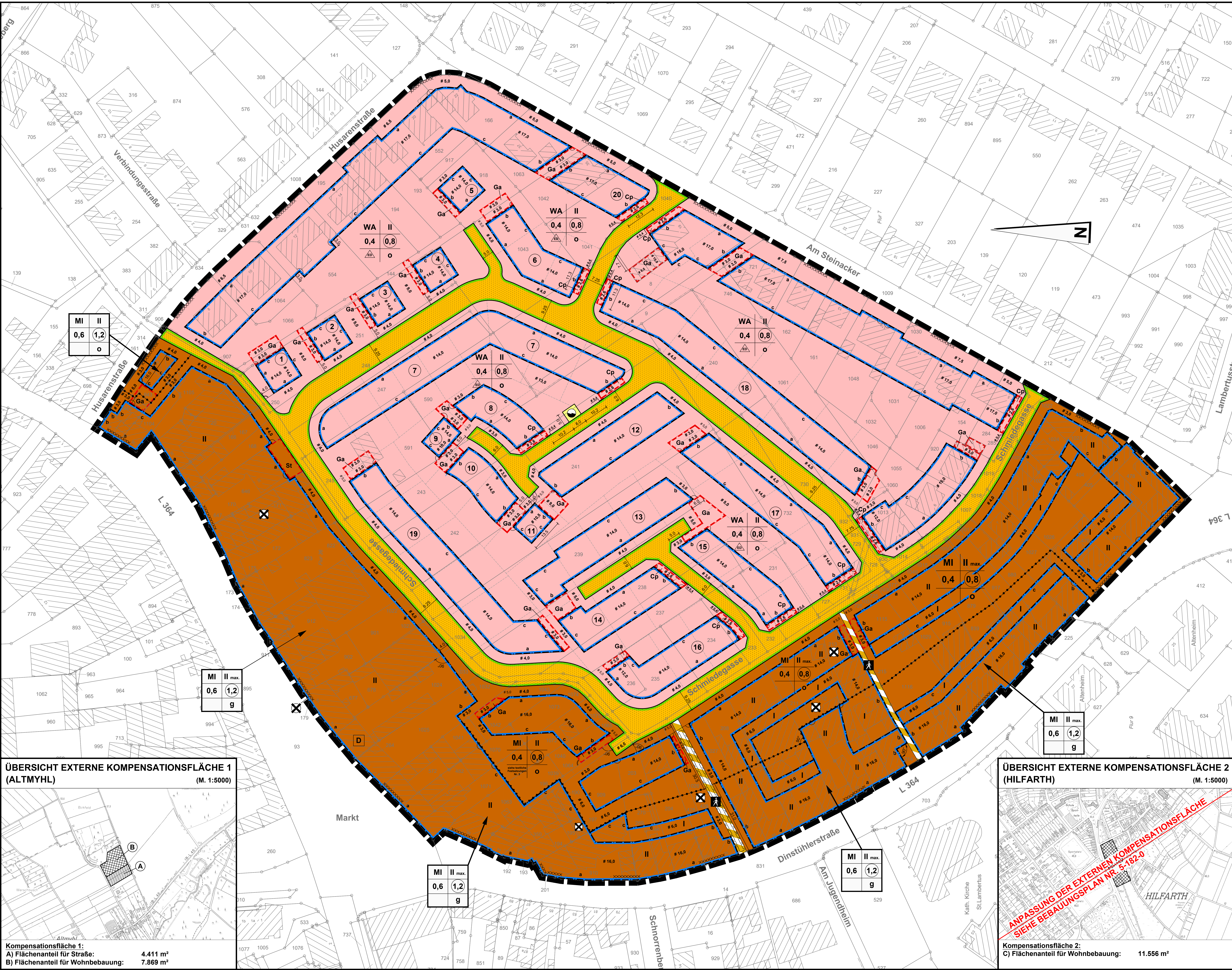


BEBAUUNGSPLAN 1-009-2, HÜCKELHOVEN, SCHMIEDEGASSE



Textliche Festsetzungen

- ## Art der baulichen Nutzung
- (§ Abs. 1 Nr. 1 BaugB i.V.m. §§ 15, 19 BauVVO)
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 Nr. 5 BauVVO**
 im WA sind folgende nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauVVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **unzulässig**:
- Geschäftsbetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauVVO)
 - Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauVVO)
- Mischgebiet gem. § 5 BauVVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauVVO**
 im WA sind folgende Nutzungen **zulässig**:
- Geschäftsbetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauVVO)
 - Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauVVO)
 - Vergnügungsbetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 und § 6 Abs. 3 BauVVO)
- ## Maß der baulichen Nutzung
- (§ Abs. 1 Nr. 1 BaugB i.V.m. §§ 15 – 21 BauVVO)
- ### 1. Vollgeschoss
- Die Bestimmung der in die Pläneinschreibung beschriebene Anzahl der Vollgeschosse nicht überschreiten.
- ### 2. Höhe baulicher Anlagen
- In Bereichen, in denen eine maximale i-Geschossigkeit festgesetzt ist:
- Flurstüche max. 11,0 m über Bürgerspiegel
- In Bereichen, in denen eine maximale i-Geschossigkeit festgesetzt ist:
- Flurstüche max. 6,5 m über Bürgerspiegel
 - Flurstüche max. 11,0 m über Bürgerspiegel
- Der für die Ermittlung der Traubauhöhe notwendige **Traubpunkt** wird als Schnittpunkt des verlängerten aufgestellten Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachstuhl definiert.
- Als Flurstück** wird die maximale Gebäudebreite definiert.

- Fächeln für Stützplättchen, Garagen und Nebenablagen**
(§ 5 Abs. 1 Nr. 4 und 12 BaUGB i. V. m. § 6 BaUGB NRW)
- Stützplättchen und Garagen nach § 12 BaUNVO**
- Für das allgemeine Wohngebiet (WA) gilt:**
Für Garagen, Carports und sonstige überdachte oder offene Stellplätze sind auf den privaten Gebäudenhöfen, in den öffentlichen Grünflächen und auf den zwischenreich ausweichend hergestellten Flächen zulässig.
Zwischen einer Garage und der vorgelegten Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 5,0 m einzuhalten (Bauraum).
Im Bereich des Vorgartens (siehe Pkt. 3.4) ist je Grundstück noch ein zusätzlicher, senkrecht zur Straße angeordneter nicht überdachter Stellplatz mit einer Größe von max. 3,0 m x 5,0 m zulässig.
- Für das Mischgebiet (MG) gilt:**
Für Garagen, Carports und sonstige überdachte oder offene Stellplätze sind auf den privaten Gebäudenhöfen, in den öffentlichen Grünflächen und auf den zwischenreich ausweichend hergestellten Flächen und auf den notwendigen Grundstücksbereichen hinter der Facht der Straße zulässig.
Zwischen einer Garage und der vorgelegten Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 5,0 m einzuhalten (Bauraum).
Im Bereich des Vorgartens (siehe Pkt. 3.4) sind je Grundstück noch zwei zusätzliche, nicht überdachte Stellplätze mit einer Größe von max. 3,0 m x 5,0 m zulässig.
- Gartenkulpturen im MG Gebiet**
Kunstwerke sind in den Mischgebieten zwischen der Straße "Mark" von der "Disziplinstraße" und der "Schmiedegasse" zulässig. Geschnitten und Betrieben dürfen nur von der Straße "Mark" bzw. der "Schmiedegasse" aus zu betretende Bereiche sein. Die Kulpturen sind so zu positionieren, dass sie weder verlassen werden können, noch in die Straße einfallen.
- Die Gestaltung und Beschaffenheit von Geschnitten und Betrieben des Mischgebietes können an einer Gebietsübersichtstafel "Schmiedegasse" abgelesen werden.

- Die öffentliche Straßenverkehrsfläche (Gemarkung Hochlehen-Rathen, Flst. Nr. 1028) mit der Zweckbestimmung Fußweg entlang der Ein- und Lehnung zur Gemarkung der Anlieger.
- Nebelegenlagen nach § 14 BauVO**
Die Belegenlagen (siehe Plan Nr. 34) sind als Aneinanderreihung von Gärten, Carport- und Stellplatzanlagen, Hauszugangswegen und Mittelbahnstrassen beabachtet. Nebelegenlagen (S. 13) und § 14 BauVO.
- Im Bereich der Gärten (siehe Plan Nr. 34) sind Nebelegenlagen in Form von Gartenwegen, Gewächshäusern, Terrassen, Pergolen, Laubengängen, Treppenanlagen, etc. bis zu einer maximalen Größe von 20 m² zulässig. (Einfriedigungen siehe Plan Nr. 6.)
- Gründungsfläche zulässig**
Gründungsflächen (siehe Plan Nr. 34) sind neben dem technisch ausgerechneten festgesetzten Nebelegenlagen (Gärten, Carports und Stellplätze) nur Gärten, Carport- und Stellplatzflächen sowie Hauszugangswegen, Mittelbahnstrassen und Wege zulässig.
(Einfriedigungen siehe Plan Nr. 6.)
- Definitionen Vorgarten / Garten / Seitlicher Grundstücksbereich**
Als Vorgarten gilt der Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Vorderen Grundstücksgrenze (einschließlich der nach vorne gerichteten Straßenbegrenzungslinie). Als Garten gilt der Grundstücksbereich hinter der (hinternen) Baugrenze (z. B. vom Plutz bis zur hinteren Grundstücksgrenze). Als seitlicher Grundstücksbereich wird der Bereich zwischen der zur Seite nach hinten bzw. zur Seite nach vorne gerichteten Baugrenze (einschließlich der nach hinten bzw. nach vorne gerichteten Straßenbegrenzungslinie) verlagerten Plutz der (hinternen) Baugrenze (z. B. vom Plutz bis zur hinteren Grundstücksgrenze) bezeichnet.
- Höchstzulässige Höhe der Wohnungen in Wohngebäuden**
(maximal 10 m (5,50m))
In den mit 3 bis 9 durchnummerierten überbaubaren Flächen sind nur Gebäude mit maximal 10 m (5,50m) hohen Wohnungen zulässig.
In den mit 2 gekennzeichneten überbaubaren Flächen sind nur Gebäude mit maximaler Wohnzulassung zulässig.

- ### Festsetzung von Höhenlagen
- (§ Abs 4 Abs 6 u § 9 Nr. 16 BauNVO)
- #### Geländebau und -auffüllung
- Innhalb der festgesetzten Baugebiet ist ein Anheben / Abtragen des Geländes auf den Baugrundskizzen bis auf das Straßenniveau zulässig.
- Bei der Bemessung der Abstände von Gebäuden oder von Bauwerken, von deren Wirkungen wie von Winden, Schall, Staub, Überflutungen etc. dem Grundstück vorgegebenen Räumweite für Grundstücke mit beabsichtigter anzunehmen.
- Die Festsetzung der Höhenlagen wird durch die grundstücksbereich beim Amt für Straßenbau- und Verwaltung der Stadt Hückelhoven abgefragt werden.
- ### Gestalterische Festsetzungen
- (§ Abs 4 Abs 6 u § 9 Nr. 16 BauNVO)
- #### Einfriedigungen
- In den Vorgraben (siehe Pl. 3.4) sind Einfriedigungen bis 1,0 m Höhe zulässig.
- Außerhalb der Vorgebiete werden bei Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen folgende Anforderungen zu berücksichtigen:
- Nicht Trenneinfriedigungen z.B. Mauern, Befestigungseisen; sind bis zu 1,0 m Höhe, transparenz Einfriedigungen z.B. Mauerwerk, Gefällesteine; sind bis zu 2,0 m Höhe.
- Transparenz Einfriedigungen z.B. Mauerwerk, Gefällesteine; sind bis zu 2,0 m Höhe. Zulässig sind Transparenz Einfriedigungen mit transparenter Einfriedigung bis zu 2,0 m Höhe. In besonderen Fällen, wenn die Einfriedigung ein Abstand von mind. 0,4 m zur angrenzenden Straßeneinfriedigung eingehalten wird, ist die Höhe der Straße entsprechend der Einfriedigung um 0,4 m erhöht. Stütz- oder Kettengewölbe dauerhaft vollständig einzurichten.
- ### Dachform / Dachneigung
- Innhalb des festgesetzten WBA-Gebietes und des MiL-Gebietes nur geneigte Dächer zulässig. Außenwände und Giebel mit flächengleich zulässig, sofern ihre Höhe die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreitet. Die Differenz der Flächen darf 1/20 nicht überschreiten. Auf Pult- oder Tonnendächern sind ausschließlich geringfügige Pult- oder Tonnendächer (zwei geneigte Flächen) zulässig.

Dachaufbauten, Dachgauben und Dachschiefschneisen

Hochflächen und Dachflächen sind generell anzusetzen. Es ist ein Anstieg zur Geländehöhe von mind. 1,0 m erforderlich, eine maximale Länge von 1,50 m. Traufkanten der betroffenen Dachfläche dürfen nicht über die Geländeoberfläche hinausragen. Die Dachflächen müssen durch die in A-Ansatz zu bringenden Treppen vollständig überdeckbar sein.

Ausgangspunkt für die Berechnung: Die Dachflächen werden über die Geländeoberfläche mit einer Höhe von 70 cm und zum First um 1,50 m angehoben. Die Giebelansätze aller Dachschneisen auf 50 cm, Traufenansätze auf 60 cm. Der Anstieg muss im Verhältnis 1:1 sein. Die Dachflächen müssen über die Geländeoberfläche mit einer Höhe von 80 cm bis 90 cm liegen. Die in A-Ansatz zu bringenden Treppentraverse unberücksichtigt).

Festsetzung zur Beseitigung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 3 Buchst. b) i. V. m. § 1 Abs. 3 Buchst. a)

Schutz- und Oberflächenwasser sind in die öffentliche Kanalisation (Trennsystem) einzuleiten. Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich.

Planungen, Nutzungsverordnungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a Buchst. d))

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2c Buchst. e))

Pflanzgebiete

In den mit 1 bis 20 qm durchzumerkenden Grundstücksabschnitten des Allgemeinen Wohngebietes ist das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzusetzen und auf Dauer erhalten. Alternativ können auch folgende Landschaftsbaueingriffe werden: Feldstein-, Rinden- oder Steinmauern, Trockenmauern, Hecken, Stillebenhecken.

Die festgesetzten Maßnahmen sind bis spätestens 1 Jahr nach der Inbetriebnahme der baubereiten Fläche zu realisieren.

Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation) sind nicht überdachten Flächen, wie Trafostation, Schalter und Wandlergehäuse, heimisches Geäst sowie Hausfassaden, Scheune, Hofeinfahrt, Schuppen und Wildlagerräume (je 4 qm 1 Pflanze)

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Buchst. f) i. V. m. § 1 Abs. 3 Buchst. a)

Die Pflanzmaßnahmen ergeben sich im einzelnen aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

Die Ausprägungen der in den Eingangs in Natur und Landschaft werden gemäß § 5 Abs. 1a Bundes folgt zugeordnet:

Ausgangspunkt: die in der Baubestimmung festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist eine Fläche 4,41 m je Ausgleichsfläche, die in der „Übersicht über die externe Kompensationsfläche 1“ mit „A“ gekennzeichnet ist.

Baugrundstücke:
Die in der „Übersicht über die externe Kompensationsfläche 1“ mit „B“ sowie die in der „Übersicht über die externe Kompensationsfläche 2“ mit „C“ gekennzeichneten Flächen von insgesamt 19,425 qm je Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft für die nachfolgend aufgeführten im Allgemeinen zugewandten gelegenen Grundstücke bzw. Teile der Grundstücke demutung Hückelroth-Rathem, Flur 7, Nm. 148, 918, 1043, 1041, 8, 9, 1061, 1046 sowie
Flur 36, Nm. 299, 730, 732, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999

Hinweise

Bodenbeschleunigung:
Auf Grund bergbaubedingter Absenkungen des Grundwasserspiegels und dem Wiederanstieg des Wassers nach Ende der Tagebaumaßnahmen auf den ursprünglichen Pegel wird empfohlen, dass bei tiefergründigen Bauwerken entsprechend bauliche Maßnahmen, z.B. Abdichtungen, zu treffen sind.
Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkungen für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Wiederanstieg sind zudem Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserstände so

Bodendenkmale:
Bei Auftreten archäologischer Bodendenkmale oder Befunde sind die Stadt Hückelhoven als Un-
ternehmensbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren.
Bodenkennzeichen und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amts
für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

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

Erdbebenzone
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T gem. der Karte Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000 Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zur DIN 4149 (Fassung April 2005). Die sich aus DIN 4149 (Setzung seit 2005) ergebenden bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bauausführung zu beachten.

Altstandorte
Die in Bezugungslagen gekennzeichneten Flurstücke Gemarkung Heidesheim-Ratheim, Flur 36, Flurst. 171, 170, 197, 212, 213 sowie 429, sind in Altstandortkataster des Kreises Heinsberg (JH_Bodenschutzbehörde) aufgeführt. Auf Grund der vorherigen Nutzung sei eine Verunreinigung des Bodens nicht auszuschließen. Nähere Informationen erhalten Sie beim Kreis Heinsberg, Umwelt- und Bodenschutz, Völkeringer Straße 4, 52521 Heinsberg.

Baugesetzbuch - BauGB - vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.

Planzienzeichnungsverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.1990 (MöPoBl. 1990, S. 50)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S.256), berichtigt am 09.06.2000 (GV NRW S.439).

[illegible]