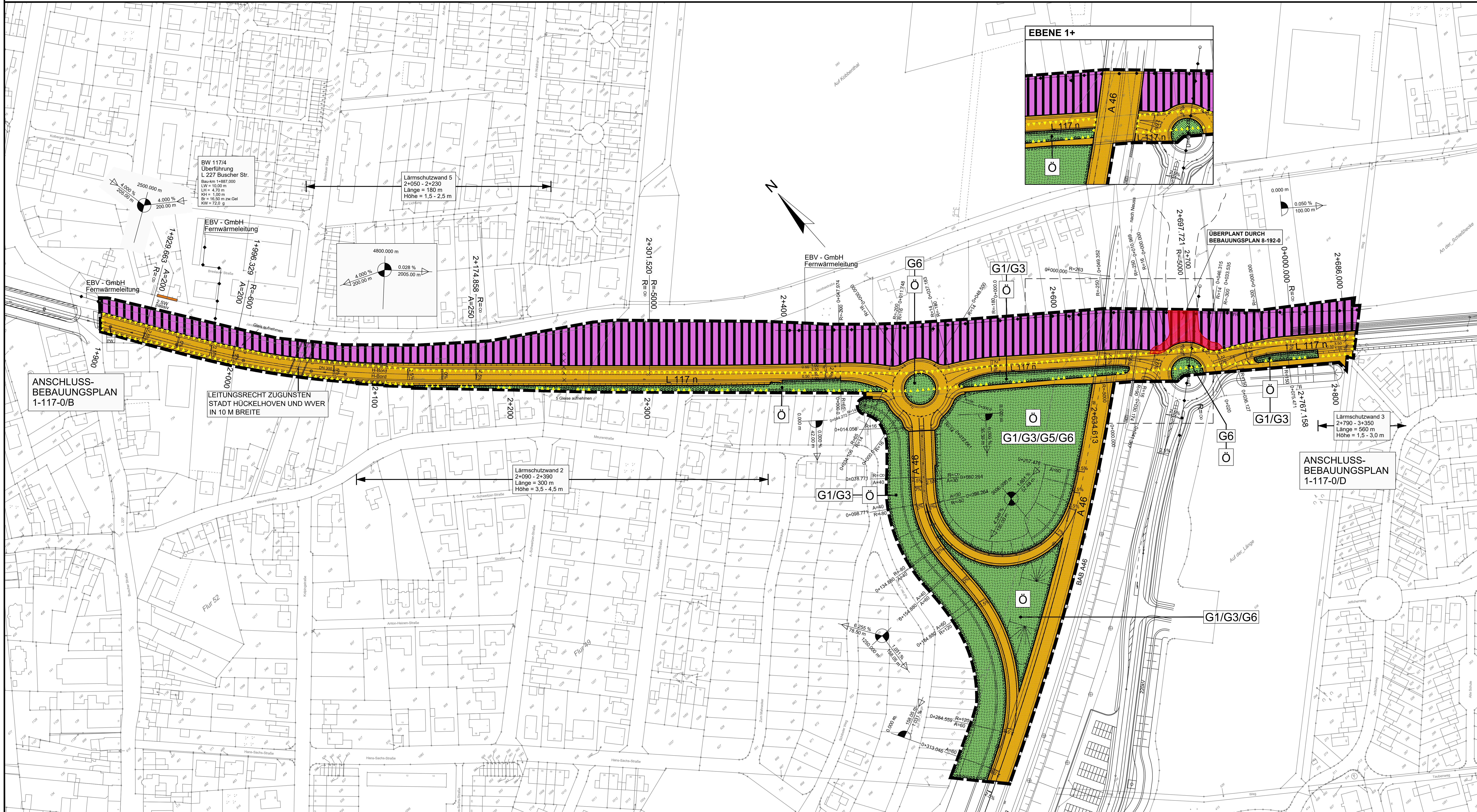
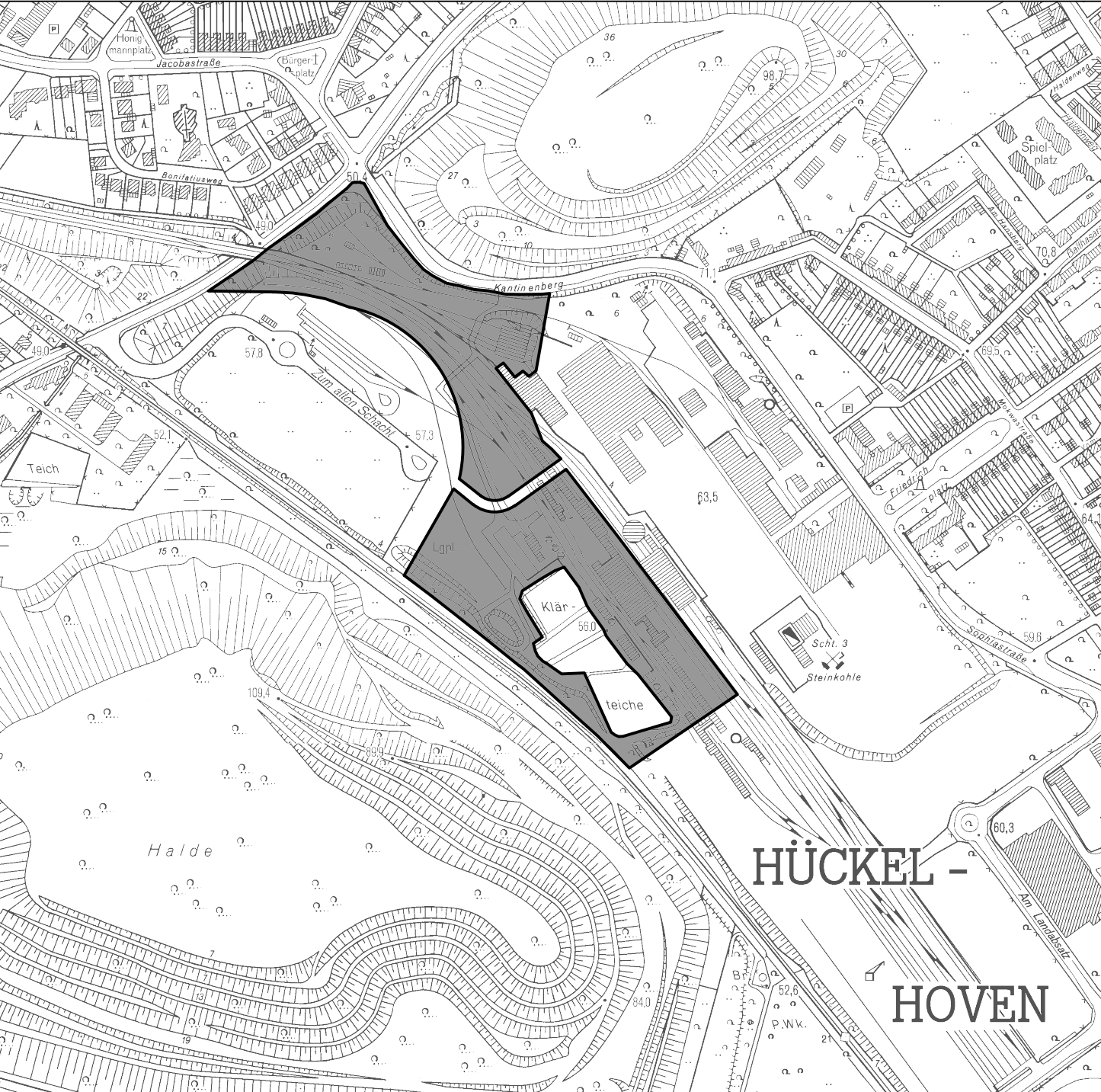


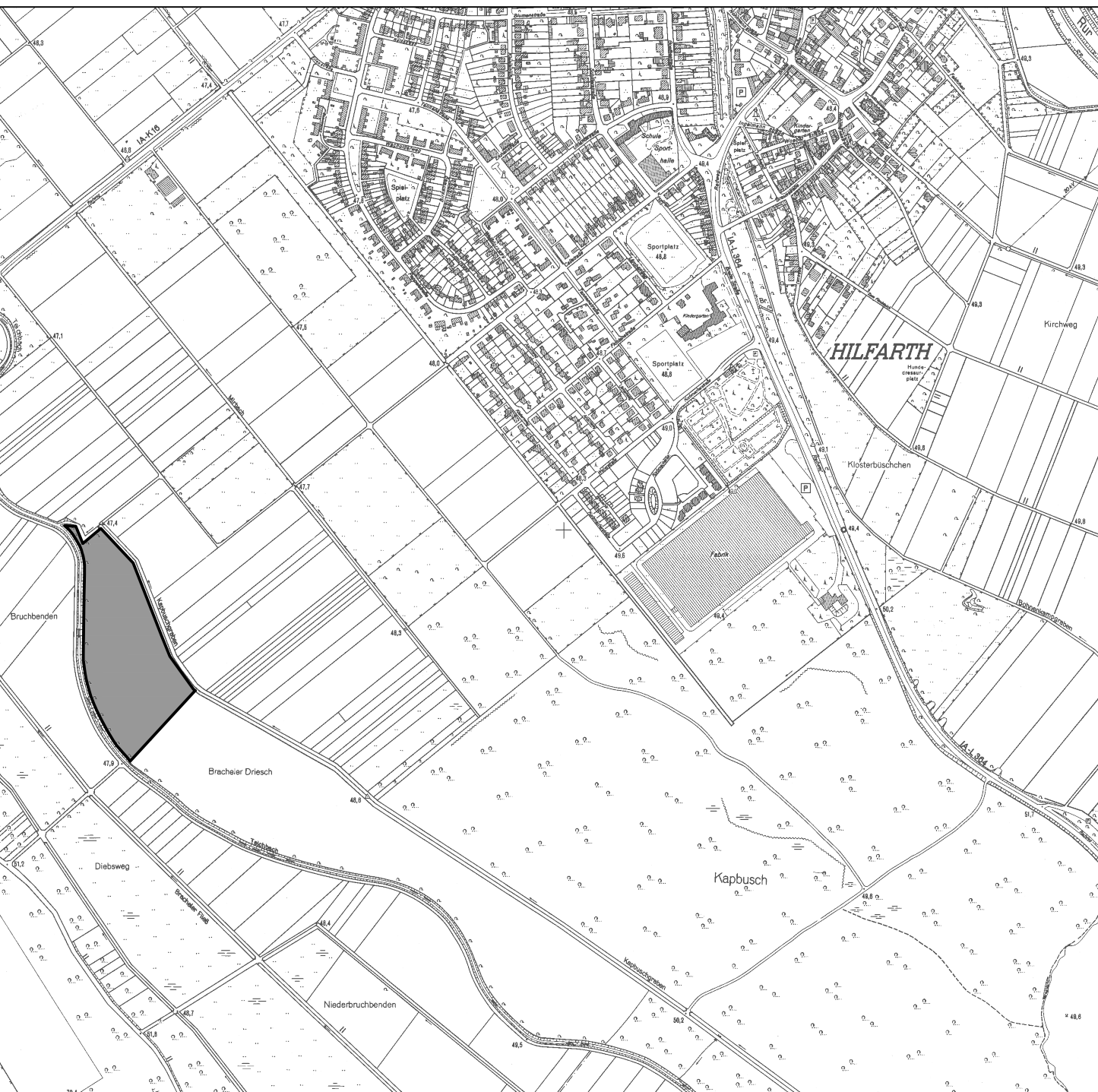
BEBAUUNGSPLAN 1-117-0 / C, L 117 N, UMGEHUNG RATHEIM UND MILLICH



ÜBERSICHT EXTERNE KOMPENSATION EK1 FÜR DIE BEBAUUNGSPLÄNE 1-117-0 (TEILABSCHNITTE A-E) UND 1.1-081-0, M. 1:5000



ÜBERSICHT EXTERNE KOMPENSATION EK2 FÜR DIE BEBAUUNGSPLÄNE 1-117-0 (TEILABSCHNITTE A-E) UND 1.1-081-0, M. 1:10.000



ÜBERSICHT (OHNE MASSSTAB)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung** (nur zutreffend im Teilabschnitt B)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 BauNVO)
1.1 **Allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 1 und § 6 BauNVO
Im WA werden folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zugelassen:
- Betriebe des Betriebszweiges Gewerbe (§ 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)
- Gaststättenbetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

2. **Maß der baulichen Nutzung** (nur zutreffend im Teilabschnitt B)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 BauNVO)
2.1 **Vollgeschosse**
Die Bebauung darf die im Planescrib bezeichnete Anzahl der Vollgeschosse nicht überschreiten.

2.2 **Höhe baulicher Anlagen**
- Traufhöhe max. 4,0 m über Bürgersteigniveau
- Firsthöhe max. 9,0 m über Bürgersteigniveau
Der für die Ermittlung der Traufhöhe notwendige Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der obersten Dachhaut definiert.
Als Firsthöhe wird die maximale Gebäudehöhe definiert.

3. **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 19 und 22 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
3.1 **Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO**
- Garagen, Carports und sonstige überdachte oder offene Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den zeichnerisch ausgedrückt hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- Zwischen einer Garage und der vorgelagerten Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 5,0 m einzuhalten (Bauraum).
- Im Bereich des Vorgartens (s. Pkt. 3.3) ist pro Grundstück noch ein zusätzlicher, senkrecht zur Straße angeordneter nicht überdachter Stellplatz mit einer Größe von max. 3,0 m x 5,0 m zulässig.

3.2 **Nebenanlagen nach § 14 BauNVO**
Im Bereich des Vorgartens (s. Pkt. 3.3) des Allgemeinen Wohngebietes sind mit Ausnahme von Garagen, Carports und Stellplätzen, Hauszueingängen und Müllbehälteranlagen Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO nicht zulässig.
Außerhalb des Vorgartensbereiches des Allgemeinen Wohngebietes sind Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern, Gewächshäusern o. ä. bis zu einer Gesamtgrundfläche von 5 m²/100 m² Grundstücksfläche zulässig.
Innerhalb des Mischgebietes kann die Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausnahmsweise auch als Lagerfläche genutzt werden.

3.3 **Definitionen Vorgarten / Garten:**
Als Vorgarten gilt der Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der (vorderen) Baugrenze „a“ bzw. deren Flucht bis zur Nachbargrenze oder Straßenbegrenzungslinie.

4. **Öffentliche Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 2 BauGB)
Gem. § 9 Abs. 2 BauGB gilt für die in den Teilschnitten B-E besonders gekennzeichneten Teile der festgesetzten „Öffentlichen Verkehrsfläche“:
Die Rechtsverhältnisse der Festsetzung „Öffentliche Verkehrsfläche“ tritt erst ein, wenn das durch die zuständige Planfeststellungsbehörde durchzuführende Verfahren zur „Freistellung von Bahnbetriebszwecken“ im Sinne von § 23 Abs. 1 AEG rechtskräftig abgeschlossen ist.

5. **Gründrinderische Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 22 BauGB)
5.1 **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
5.1.1 Innerhalb der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung K1 ist die Ausgleichsmaßnahme (A1 - Ansaat von Wildrasen) gemäß Landschaftspflegegesetz zum Fachbeitrag durchzuführen.
5.1.2 Innerhalb der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung K2 sind die Gestaltungsmaßnahmen (G1 - Ansaat von Wildrasen sowie G2 - Pflanzung von standorttypischen Laubbäumen als Allee) gemäß Landschaftspflegegesetz zum Fachbeitrag durchzuführen.

5.2 **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 22a und b BauGB)
5.2.1 Auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die entsprechenden im Bebauungsplan festgesetzten Gestaltungsmaßnahmen (G1 - G5) gemäß Landschaftspflegegesetz zum Fachbeitrag durchzuführen.
5.2.2 Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die auf dieser Fläche befindlichen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Abganges in gleicher Form und Art wieder nachzupflanzen.

6. **Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (Externe Kompensationsmaßnahmen)**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
Bei Realisierung der im funktionalen Zusammenhang stehenden Straßen „L 117 n“ und „Querspange“ sind folgende externe Kompensationsflächen entsprechend dem Landschaftspflegegesetz zum Fachbeitrag anzulegen:
- Fläche EK1, nach Einstellung der Betriebsfähigkeit der S2-Breit-Extraktfabriken GmbH auf der Fläche Gemarkung Hückelhoven-Rathem, Flur 41, Flurstücke 520 und 522 in einer Größe von ca. 5,30 ha
- Fläche EK2, im Bracheler Driesch, Gemarkung Brachelen, Flur 22, Flurstück 101, in einer Größe von ca. 4,20 ha

Kennzeichnung (nicht zutreffend im Teilabschnitt A):

Das Plangebiet enthält Flächen, die nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) als „Betriebsanlage einer Eisenbahn“ planfestgestellt sind und nach Durchführung eines Verkehrs zur „Freistellung von Bahnbetriebszwecken“ im Sinne von § 23 Abs. 1 AEG als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt werden.

Hinweise
- Aufgrund einer im Teilabschnitt A des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 1-117-0 durchgeführten qualifizierten Prospektion ist bekannt, dass dort ein Bodendenkmal (metallischer Siedungsplatz) vorhanden ist. Im Vorfeld der Baumaßnahmen zur Herstellung der L 117 n ist die wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Befragung des Bodendenkmals zu gewährleisten. Hierzu ist frühzeitig eine Erlaubnis nach § 13 DMSG NRW einzuholen.

- Auch bei Durchführung der Baumaßnahmen in den Teilabschnitten B - E des Bebauungsplanes 1-117-0 auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde sind der Stadt Hückelhoven als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zurecht unverändert zu erhalten. Die Wesung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

- Das Plangebiet liegt in einem Ausgeländ und der Boden kann humose Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verteilung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

- In den Bereichen, die in der Planzeichnung als Flächen festgesetzt sind, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen (insbesondere im Gründungsbereich) gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18 196 „Tief- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ und der DIN 18 190 „Bauwerksabdichtungen“ sowie die Bestimmungen der Baubearbeitung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

- Aufgrund der bergbaubedingten Absenkung des Grundwasserspiegels und dem Wiederantrag des Wassers nach Ende der Tagebaumaßnahmen auf den ursprünglichen Pegel wird empfohlen, bei festgelegten Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen, z.B. Abdichtungen, zu treffen sind.

- Grundwasserabsenkungen bzw. -abflüssen und auch zeitweilige Absinken dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen. Eine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit darf nicht eintreten.

Die lagemaßige Bestimmung der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgte auf der Basis der Ausführungsplanung des Landesbetriebes Straßen NRW, Niederlassung Mönchengladbach, Stand Juni 2002.

STADT HÜCKELHOVEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1-117-0 / C

BEZ.: UMGEHUNG RATHEIM UND MILLICH, L 117 N (TEILABSCHNITT BUSCHER STR. BIS QUERTANGENTE)

M.: 1:1000 GEMARKUNG: HÜ.-RA.

VERMERKE

DIE FLURKARTE BASIERT AUF EINEM AUSZUG AUS DER AUTOMATISIERTEN LIEGENSCHAFTSKARTE DES VERMESSUNGS- UND KATASTERAMTES DES KREISES HEINBERG VOM JULI 2006.

HEINBERG, DEN 10.08.2007
gez. Knut
KREISVERMESSUNGSDIREKTOR

HÜCKELHOVEN, DEN 10.08.2007
DER BÜRGERMEISTER
IM AUFTRAG
gez. Müller-Dick
DIPL.-ING. MÜLLER-DICK

DER BAUAUSSCHUSS DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 03.06.2003 DEN BEBAUUNGS-PLANENTWURF UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BauGB VOM 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) BESCHLOSSEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 10.08.2007
DER BÜRGERMEISTER
IM AUFTRAG
gez. Müller-Dick
DIPL.-ING. MÜLLER-DICK

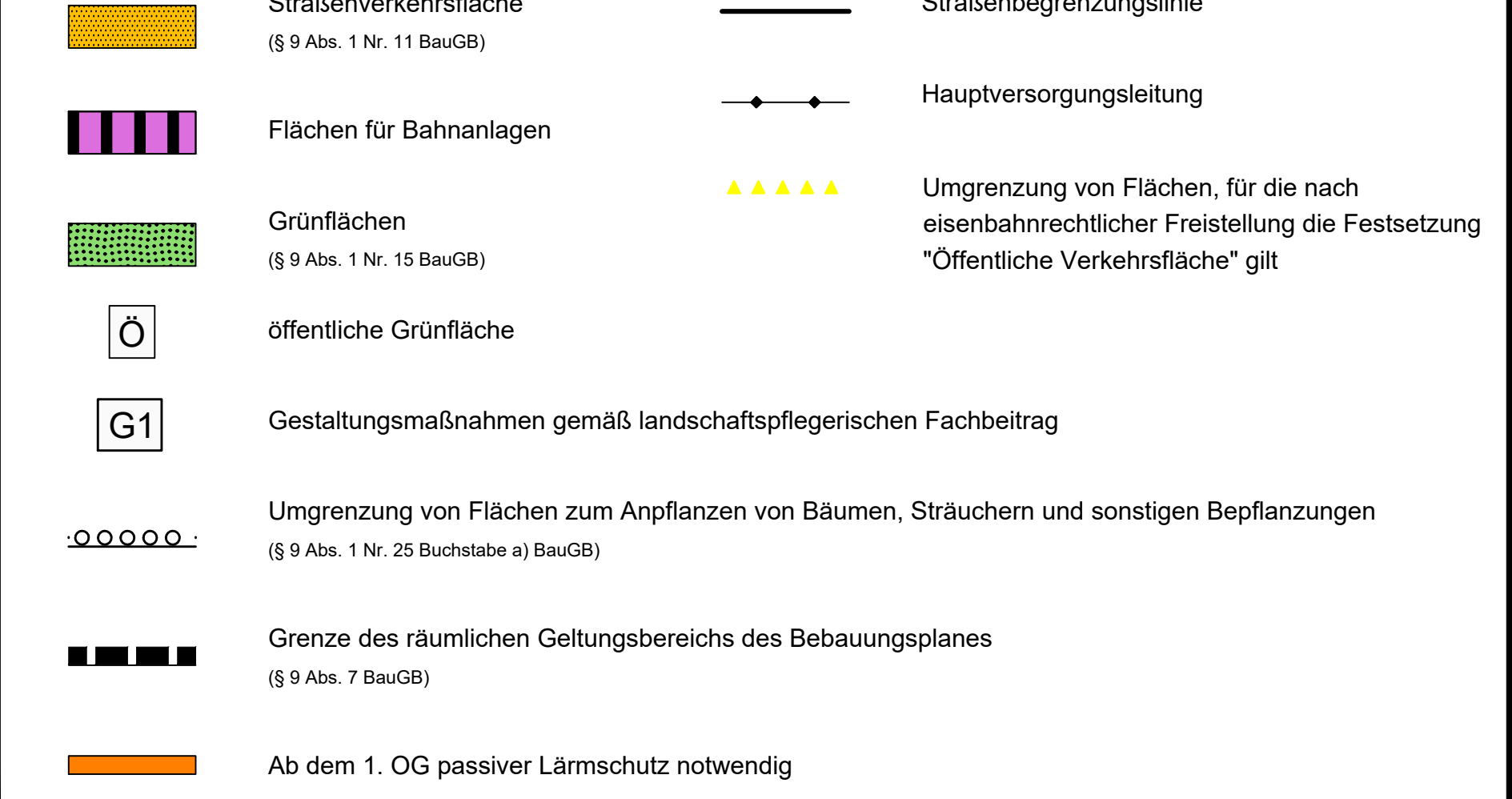
DER BAU- UND UMWELTAUSSCHUSS DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 07.11.2006 GEM. § 4a (3) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLAN-ENTWURFS BESCHLOSSEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 10.08.2007
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 26.02.2007 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 13.08.2007
DER BÜRGERMEISTER
BERND JANSEN

PLANZEICHEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990



61/63 SPH

STADT HÜCKELHOVEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1-117-0 / C

UMGEHUNG RATHEIM UND MILLICH, L 117 N (TEILABSCHNITT BUSCHER STRASSE BIS QUERTANGENTE)