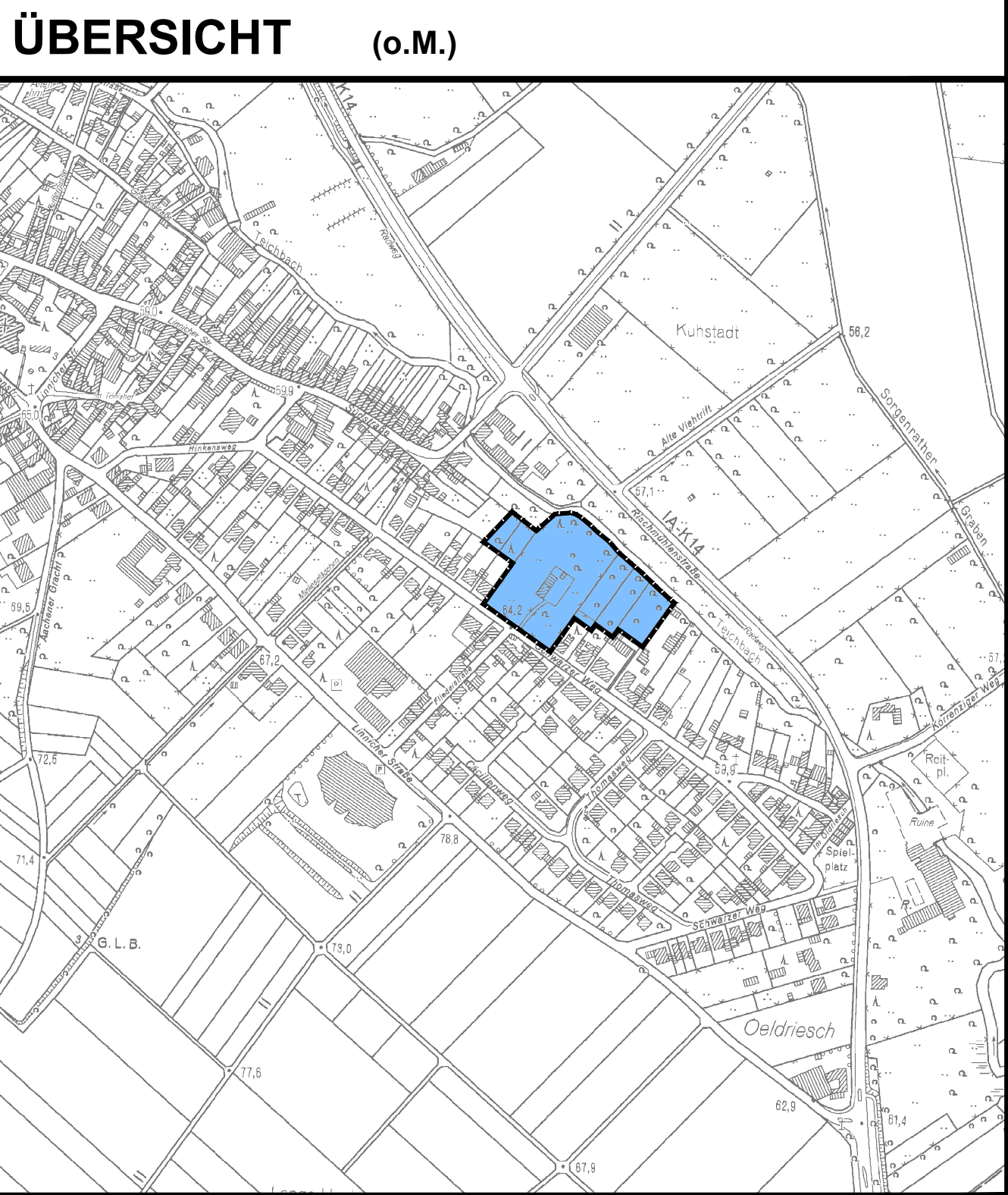
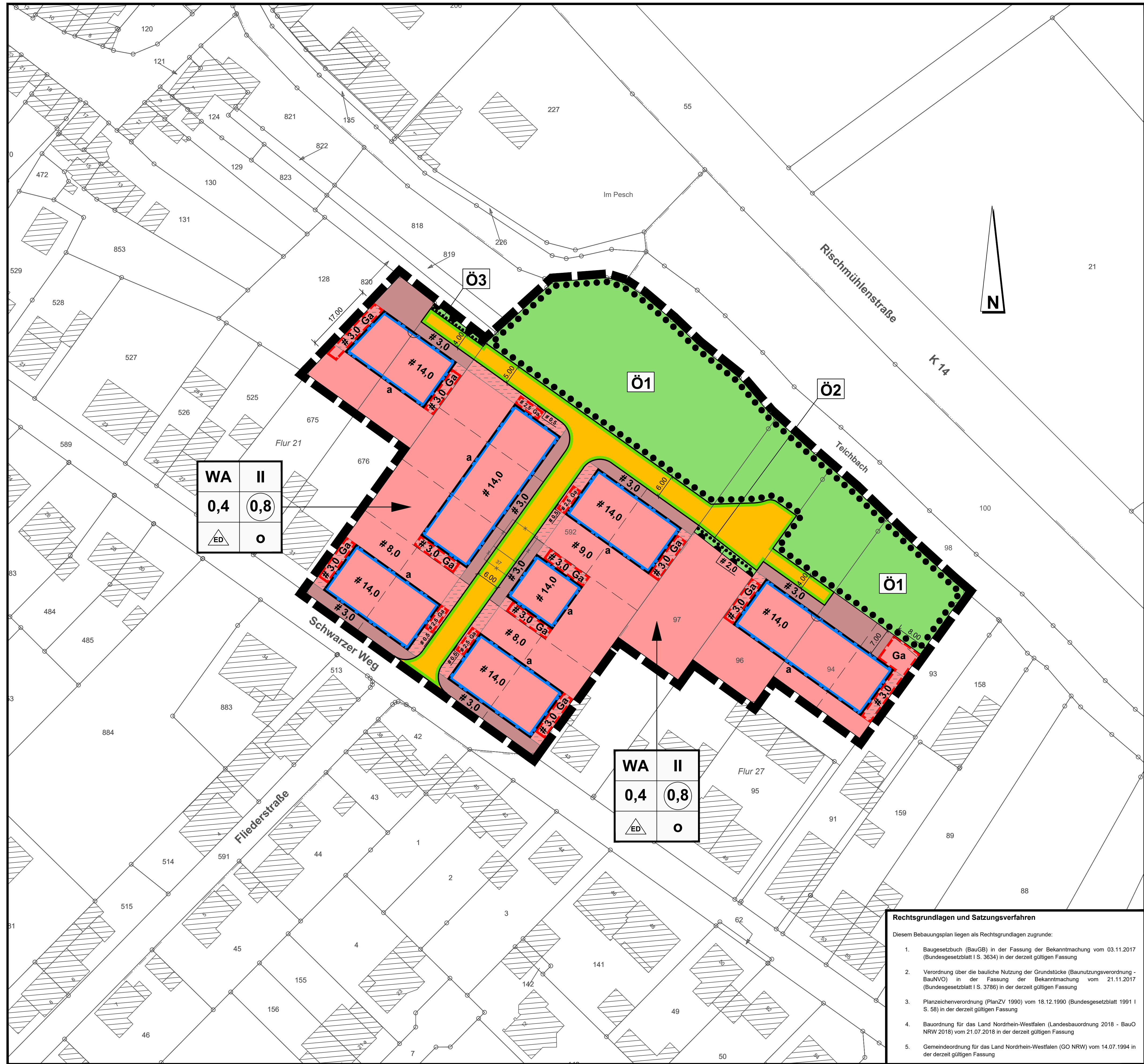


BEBAUUNGSPLAN 3-176-0, BRACHELEN, SCHWARZER WEG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **nicht zugelassen**:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,
 - Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,
 - Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
 - Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO)
 - Grund- und Geschossflächenzahl**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8.
 - Vollgeschosse**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.
 - Gebäudehöhenbeschränkung**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist eine maximale Traufhöhe (TH) von 6,50 m und die maximale Firsthöhe (FH) von 11,00 m 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 Bezugshöhe aller Höhen ist die dem Vorgarten vorgelagerte Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen.
Die Höhe kann grundstücksbezogen beim Tiefbauamt der Stadt Hückelhoven nachgefragt werden.
 - Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten im WA**
Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen dürfen nur auf Grundstücken mit mehr als 500 qm Grundfläche entstehen.
- Bauweise**
(gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO NRW)
Im WA-Gebiet sind gem. § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Hausgruppen sind ausgeschlossen.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
(gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)
 - 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 ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig. Zwischen einer Garage und der vorgelagerten Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten (Stauraum).
Entlang der Straßenverkehrsfläche sind in den festgesetzten Flächen Garagen bis zu einer maximalen Länge von 9 m zulässig. Zwischen der Straßenverkehrsfläche und der Außenwand der Garage ist eine Fläche von 0,50 m freizuhalten. Die der Straße zugewandene Seite der Einfriedigung ist mit Rank-, Schling- oder Klettergewächsen dauerhaft vollflächig einzuzünnen.

- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO**
Im Bereich der gekennzeichneten **Vorgartenbereiche** (s. Pkt. 4.3) sind mit Ausnahme von Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen und Müllbehalterschranken Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO nicht zulässig.
In den gekennzeichneten **seitlichen Grundstücksbereichen** (s. Pkt. 4.3) sind neben den zeichnerischen festgesetzten Nebenanlagen (Garagen, Carports und Stellplätze) nur Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten sowie Hauszuwegungen zulässig. Weitere Nebenanlagen sind ausgeschlossen.
In den nicht gesondert gekennzeichneten Bereichen der Wohnbaugrundstücke sind Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern, Gewächshäusern o.ä. bis zu einer Gesamtgrundfläche von 5 m²/100 m² (maximale Gesamtgröße von 25 m²) Grundstücksfläche zulässig.
- Definition des Vorgartens / seitlicher Grundstücksbereich**
Als Vorgarten gilt der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Bereich der Baugrundstücke.
Als seitlicher Grundstücksbereich gilt der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Bereich der Baugrundstücke.

- Gestalterische Festsetzungen**
(gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)
- Einfriedigungen**
In den Vorgärten (s. Pkt. 4.3) sind Einfriedigungen bis 1,00 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 zu einer Höhe von maximal 1,00 m Höhe und transparente Einfriedigungen (z.B. Maschendraht-, Stabgitterzäune etc.) bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.
Ausnahmsweise können nicht transparente Einfriedigungen bis 2,00 m Höhe zugelassen werden, wenn mit der Einfriedigung ein Abstand von mind. 0,50 m zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird. Die der Straße zugewandene Seite der Einfriedigung ist in diesem Fall mit Rank-, Schling- oder Klettergewächsen dauerhaft vollflächig einzuzünnen.
- Dachform / Dachneigung**
Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sind nur geneigte Dächer zulässig.
Ausnahmsweise sind Gebäude mit Flachdächern zulässig, sofern ihre Höhe (Attika) die Bedecktheite maximale Traufhöhe (s. Pkt. 2.3 Höhe baulicher Anlagen) nicht überschreitet. Bei der Errichtung von Gebäuden mit Pull- oder Tonnendächern sind ausschließlich gegenläufige Pull- oder Tonnendächer (zwei gegenüberliegende Traufseiten) zulässig. Die Differenz darf 1,50 m nicht überschreiten.
- Dachaufbauten, Dachgauben und Dachabschnitte**
Dachaufbauten und Dachgauben sind generell zulässig. Es ist ein Abstand zur Giebelwand von mind. 1,50 m einzuhalten. Ihre maximale Länge darf 50 % der Trauflänge der betroffenen Dachseite nicht überschreiten (Dachüberstände von mehr als 60 cm pro Seite bleiben bei der in Ansatz zu bringenden Trauflänge unberücksichtigt).
Dachabschnitte 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 Dachabschnitte darf 50 % der Trauflänge der betroffenen Dachseite nicht überschreiten (Dachüberstände von mehr als 60 cm pro Seite bleiben bei der in Ansatz zu bringenden Trauflänge unberücksichtigt).

- Geplanderte Abtragung / auffüllung**
Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes ist ein Anheben / Abtragen des Geländes der Baugrundstücke - bis zu 5 m hinter der jeweiligen grundstücksbezogenen hinteren Baugrenze "a" - auf das Straßenniveau zulässig.
Bei der Bemessung aller Höhen ist die dem Vorgarten vorgelagerte Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen. Die Höhe kann grundstücksbezogen beim Tiefbauamt der Stadt Hückelhoven nachgefragt werden.
- Vorgärten**
Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Vorgärten sind grundstücksbezogen zu einem Anteil von mindestens 15 % der Vorgartenfläche mit Anpflanzungen und Einsaaten zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser Grünflächen ist eine Versiegelung sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial unzulässig.
- Entwässerung**
Die Grundstücke sind über einen Vollanschluss an das Trennsystem zu entwässern. Das Regenwasser wird über eine Rückhaltung in den Teichbach eingeleitet.
- Grünordnerische Festsetzungen**
 - Einbindung in die Landschaft - Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen (Ö1-Ö3)**
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche Ö1)
Das Pflanzgebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse „S“ gemäß 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). Die sich aus der DIN 4149 (Geltung seit 2005) ergebenden bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bauausführung zu beachten.
Artenliste 1:
Feldahorn Acer campestre
Rotes Hornbäumchen Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen Eonymus europaeus
Wildapfel Malus sylvestris
Kreuzdorn Rhamnus cathartica
Korbweide Salix viminalis
Schneeball Viburnum opulus
Hainbuche Carpinus betulus
Faulbaum Frangula alnus
Schwarze Johannisbeere Ribes nigrum
Salix fragilis
Sambucus nigra
Pflanzqualität:
Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe 100-150 cm

- Artenliste 2:**
Schwarzerle Alnus glutinosa
Esche Fraxinus excelsior
Stieleiche Quercus robur
Hainbuche Carpinus betulus
Traubeneiche Quercus petraea
Silberweide Salix alba
Carpinus betulus
Purus padus
Salix alba
Pflanzqualität:
Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Flächen Ö2 und Ö3)
Auf den Flächen Ö2 und Ö3, die an die Straßenverkehrsfläche grenzen, werden Schnittdecken mit standorttypischen Gehölzen der Artenliste 3 und mit einer Mindesthöhe von 1,50 m angelegt. Sie werden dauerhaft erhalten und gepflegt sowie bei Abgang ersetzt. Es werden 3 Gehölze je lfdm gepflanzt.
Die Vorhaben gemäß Nachbarrechtsgesetz NW sind einzuhalten.
Die Umsetzung erfolgt in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Straßenausbaus.

- Artenliste 3:**
Hainbuche Carpinus betulus
Liguster Ligustrum vulgare
Rothbuche Fagus sylvatica
Pflanzqualität:
Sträucher 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe 100-150 cm
- Externe Kompensation**
Der durch die o.a. Maßnahmen zusätzlich zu leistende Kompensationsbedarf von 7.895 Ökopunkten wird über das Ökopunkte-Konto der Stadt Hückelhoven kompensiert.

- Kampfmittel**
Von Seiten der Grundstückseigentümer ist der Nachweis zu erbringen, dass auf der jeweiligen Grundstücksfläche eine Absuchung nach Kampfmitteln stattgefunden hat, da die Existenz von Kampfmitteln im Bereich dieses Plangebietes nicht ausgeschlossen werden kann. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbaummaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Bedecktheite maximale Traufhöhe (s. Pkt. 2.3 Höhe baulicher Anlagen) nicht überschreitet. Bei der Errichtung von Gebäuden mit Pull- oder Tonnendächern sind ausschließlich gegenläufige Pull- oder Tonnendächer (zwei gegenüberliegende Traufseiten) zulässig. Die Differenz darf 1,50 m nicht überschreiten.

- Hinweise**
- Schichtenwasser:**
Aufgrund der bergbaubedingten Absenkung des Grundwasserspiegels und dem Wiederanstieg des Wassers nach Ende der Tagebaupflanzungen auf den ursprünglichen Pegel wird empfohlen, dass bei tiefgründigen Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen, z.B. Abdichtungen, Ausbildung von „weißen Wannen“ etc. zu treffen sind.

- Baugrundverhältnisse:**
Der Planbereich befindet sich in einem früheren Entwicklungsbereich des Steinkohlereisbau, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grundwasserspiegels Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.
Wegen der Bodenverhältnisse im Augebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, den Normblättern DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweis im Erd- und Grundbau - ergänzende Regelungen“ der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau: Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
Grundwasserverhältnisse:
Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18-195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftigen zu erwartenden Grundwasserhältnisse kann der Erftverband (www.erftverband.de) in Bergheim geben.

- Erdbebenzone:**
Das Pflanzgebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse „S“ gemäß 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). Die sich aus der DIN 4149 (Geltung seit 2005) ergebenden bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bauausführung zu beachten.
Gerauschemissionen:
Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

STADT HÜCKELHOVEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 3-176-0

BEZ.: SCHWARZER WEG

M.: 1:500
GEMARKUNG: BRACHELEN

STADTTEIL: BRACHELEN
FLUR: 21, 27

VERMERKE

HEINSBERG, DEN 12.07.2019

gez. Giesen
(SIEGEL) KREISVERMESSUNGSDIREKTOR

HÜCKELHOVEN, DEN 03.07.2019

DER BÜRGERMEISTER
IM AUFTRAG
gez. Breuer
(SIEGEL) CHRISTOPH BREUER M.A.

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 10.04.2019 DEN BEBAUUNGSPLANENTWURF UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BauGB IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG BESCHLOSSEN, DIESEN BEBAUUNGSPLAN AUFZUSTELLEN.

DER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 3 (2) BauGB IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG DURCH BESCHLUSS DES RATES AM 03.07.2019 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 03.07.2019

DER BÜRGERMEISTER
IM AUFTRAG
gez. Breuer
(SIEGEL) CHRISTOPH BREUER M.A.

HÜCKELHOVEN, DEN 03.07.2019

DER BÜRGERMEISTER
IM AUFTRAG
gez. Breuer
(SIEGEL) CHRISTOPH BREUER M.A.

HÜCKELHOVEN, DEN 04.07.2019

DER BÜRGERMEISTER
gez. Bernd Jansen
(SIEGEL) BERND JANSEN

HÜCKELHOVEN, DEN 21.11.2019

DER BÜRGERMEISTER
gez. Bernd Jansen
(SIEGEL) BERND JANSEN

PLANZEICHEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
0,8	Geschossflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)	Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
0,4	Grundflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
o	Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)	Zweckbestimmung: Garagen, Carports und Stellplätze
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
B	Bodenschicht (§ 23 Abs. 3 BauNVO)	Vorgartenbereich
SV	Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Seitlicher Grundstücksbereich
SL	Straßenbegrenzungslinie	hintere Baugrenze

61 SPH
AMT FÜR STADTPLANUNG UND LIEGENSCHAFTEN

STAND: 15.11.2019 (RECHTSKRAFT)
STADT HÜCKELHOVEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 3-176-0
BRACHELEN, SCHWARZER WEG