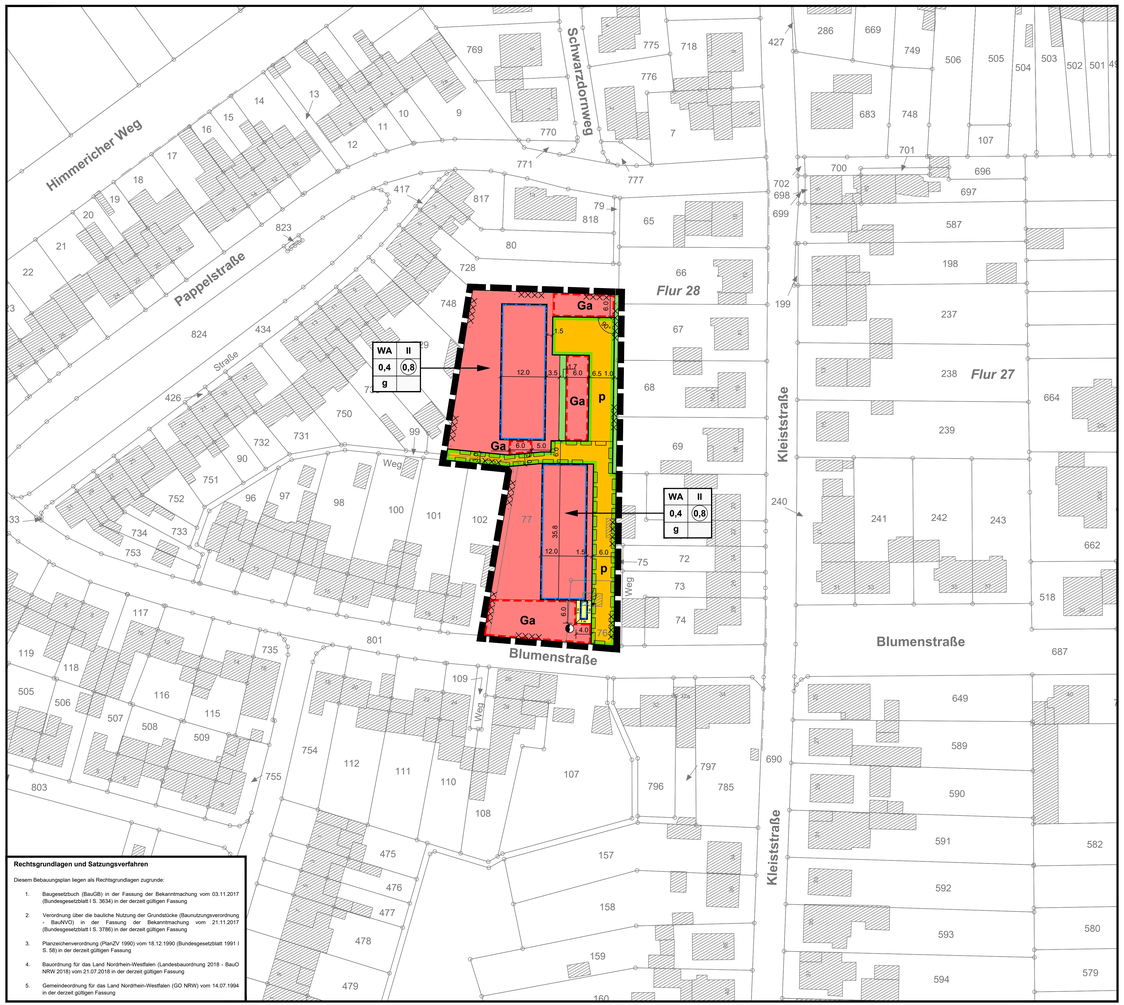
BEBAUUNGSPLAN 5-204-0, HILFARTH, BLUMENSTRASSE (WEST)

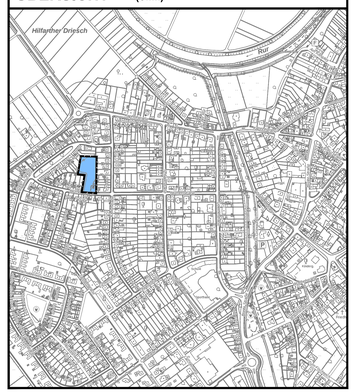


Rechtsgrundlagen und Satzungsverfahren

Diesem Bebauungsplan liegen als Rechtsgrundlagen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (Bundesgesetzblatt I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (Bundesgesetzblatt I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung
3. Planzeichenverordnung (PlanZV 1990) vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt 1991 I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 in der derzeit gültigen Fassung
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 in der derzeit gültigen Fassung

ÜBERSICHT (o.M.)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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.

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO)

2.1 Grund- und Geschossflächenzahl
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8.

2.2 Vollgeschosse
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.

2.3 Gebäudehöhenbeschränkung
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist eine maximale Traufhöhe (TH) von 8,00 m und die maximale Firsthöhe (FH) von 13,00 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 für die TH und FH ist der Kanaldeckel auf der Blumenstraße anzunehmen (47,69 m über NHN).

2.4 Höhenbemessung
Als Ausgangshöhe für die Bemessung aller anderen Höhen (außer TH und FH - siehe 2.3) ist die natürliche Geländeoberfläche anzunehmen.

3. Bauweise
(gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO NRW)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine geschlossene Bauweise zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

4.1 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 ausdrücklich hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Sofern möglich, ist zwischen einer Garage und der vorgelagerten Straßenverkehrsfläche ein Abstand von mind. 4,50 m einzuhalten (Stauraum).

4.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
Im restlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind außerhalb der überbaubaren Flächen mit Ausnahme von Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen und Müllbehälterschränken Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig.
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 10 m²) Grundstücksfläche zulässig.

5. Gestalterische Festsetzungen
(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

5.1 Einfriedigungen
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 Grundstücksgrenze eingehalten wird. Die der Straße zugewandten Seite der Einfriedigung ist mit Rank-, Schling- oder Klettergewächsen dauerhaft vollflächig einzugrünen.

6. Entwässerung
Das Schmutzwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.
Das Regenwasser ist ebenfalls einzuleiten. Dabei ist die Einleitungsmenge auf 5 l/s zu begrenzen. Bei einem entsprechenden Nachweis kann das anfallende Regenwasser auch versickert werden.

7. Grünordnerische Festsetzungen
Die festgesetzten Grünflächen sind mit heimischen Heckengehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
(gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB)

Die Fahrrechte auf der privaten Straßenverkehrsfläche sind zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, Müll- und Rettungsfahrzeugen bzw. zugunsten der Anlieger eingeräumt.

9. 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 Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich einzuschalten. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion gemäß dem „Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen im Regierungsbezirk Köln" empfohlen.

Hinweise

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

- Baugrundverhältnisse:
Auf Grund unterschiedlicher Bodenaufschüttungen auf den Flächen ist für die Standsicherheit der jeweiligen zu errichtenden Gebäude, zur Festlegung von gründungstechnischen Maßnahmen, eine auf die Planung abzustimmende Baugrundbeurteilung erforderlich.
Der Planbereich befindet sich in einem früheren Entwicklungsbereich des Steinkohlebergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.
Der Planungsbereich ist von Sümpfungsmaßnahmen des Baunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Der Planbereich liegt teilweise im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sümpfungsmaßnahmen.
Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.
Wegen der Baugrundverhältnisse im Ausgebiet 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, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen" und der DIN 18196 „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 18195 „Abdichtung von Bauwerken", der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen" und gegebenenfalls der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken" zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben (www.erftverband.de).

- Erdbebenzone:
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T 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.

- Geräuschimmissionen:
Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfaden 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. 5-204-0

HÜCKELHOVEN
ZUKUNFT ZWISCHEN RHEIN UND MAAS

BEZ.: BLUMENSTRASSE (WEST)

M.: 1:500 **STADTTEIL: ORT**
GEMARKUNG: HÜ.-RA. **FLUR: 28**

VERMERKE

DIE FLURKARTE BASIERT AUF EINEM AUSZUG AUS DER AUTOMATISIERTEN LIEGENSCHAFTSKARTE DES VERMESSUNGS- UND KATASTERAMTES DES KREISES HEINSBERG VOM OKTOBER 2019.

HEINSBERG, DEN 28.12.2020

gez. Giesen

(SIEGEL) KREISVERMESSUNGSDIREKTOR

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 17.06.2020 GEM. § 2 (1) BauGB IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl.I, S.3634) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG BESCHLOSSEN, DIESEN BEBAUUNGSPLAN IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13 a BauGB AUFZUSTELLEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 09.10.2020
DER BÜRGERMEISTER
IM AUFTRAG
gez. Breuer
(SIEGEL) CHRISTOPH BREUER M.A.

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 17.06.2020 DEN BEBAUUNGSPLANENTWURF UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 13 a (2) i. V. m. § 13 (2) BauGB IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl.I, S.3634) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG BESCHLOSSEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 09.10.2020
DER BÜRGERMEISTER
IM AUFTRAG
gez. Breuer
(SIEGEL) CHRISTOPH BREUER M.A.

DER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 13 a (2) i. V. m. § 13 (2) BauGB IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl.I, S.3634) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG IN DER ZEIT VOM 29.06.2020 BIS 31.07.2020 OFFENGELEGEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 09.10.2020
DER BÜRGERMEISTER
IM AUFTRAG
gez. Breuer
(SIEGEL) CHRISTOPH BREUER M.A.

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 (1) BauGB IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl.I, S.3634) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG DURCH BESCHLUSS DES RATES AM 07.10.2020 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 09.10.2020
DER BÜRGERMEISTER
gez. Bernd Jansen
(SIEGEL) BERND JANSEN

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 (3) BauGB IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl.I, S.3634) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 18.12.2020 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 21.12.2020
DER BÜRGERMEISTER
gez. Bernd Jansen
(SIEGEL) BERND JANSEN

PLANZEICHEN
GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)		Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
0,8	Geschossflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)		Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)
0,4	Grundflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)		Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 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)
g	Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)	Ga	Zweckbestimmung: Garagen, Carports und Stellplätze
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
p	Privat		

61 SPH

AMT FÜR STADTPLANUNG UND LIEGENSCHAFTEN

STAND: 18.12.2020 (RECHTSKRAFT)

STADT HÜCKELHOVEN
BEBAUUNGSPLAN NR. **5-204-0**

HILFARTH, BLUMENSTRASSE (WEST)