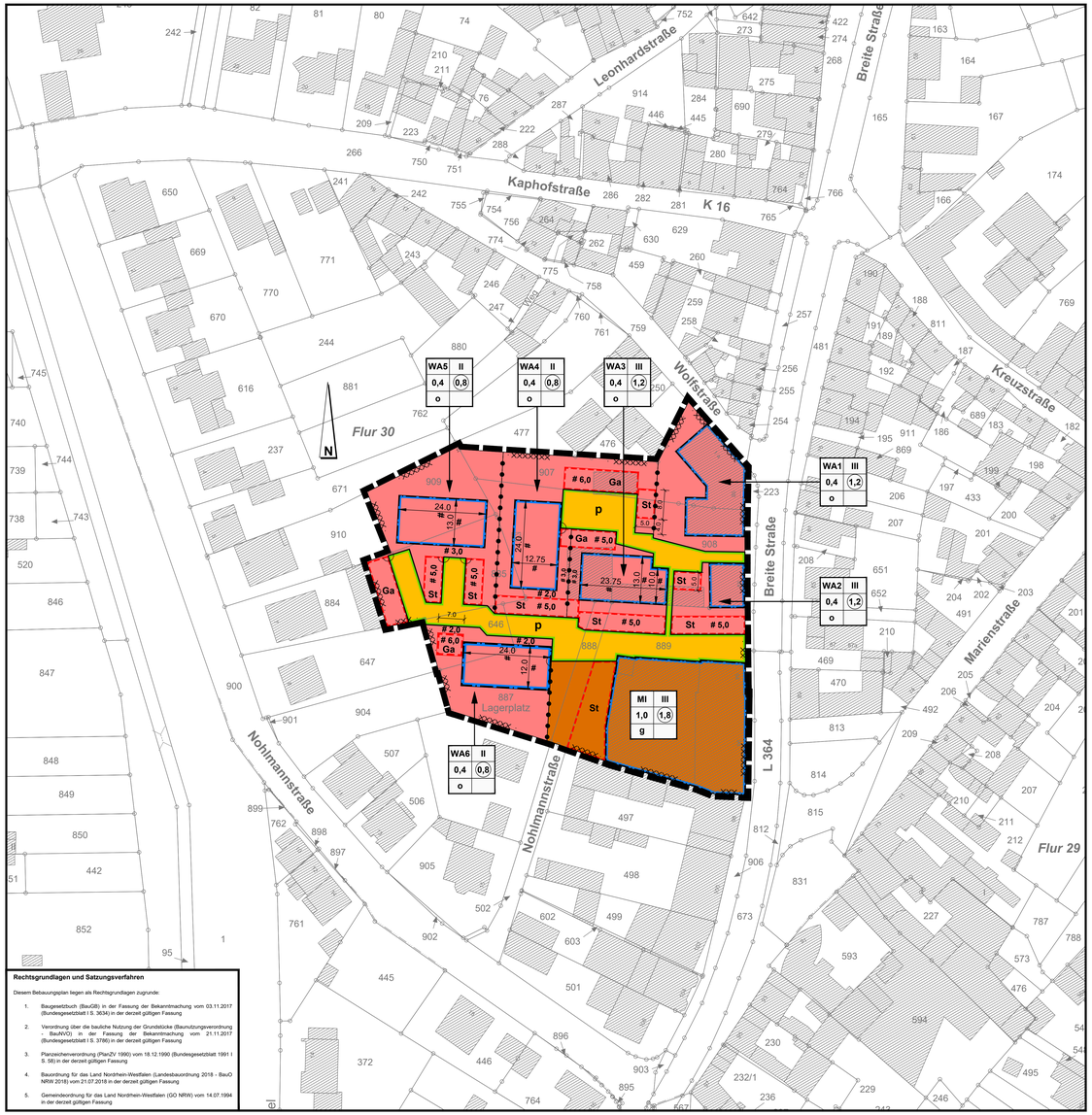
BEBAUUNGSPLAN 5-203-0, HILFARTH, BREITE STRASSE

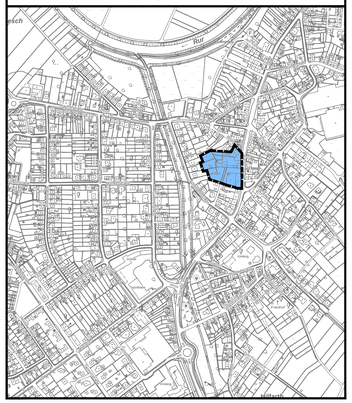


Rechtsgrundlagen und Satzungsverfahren

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)

1.1 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,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

1.2 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO
Innerhalb des Mischgebietes werden folgende nach § 6 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO zulässige oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **nicht zugelassen**:
- Läden und Einzelhandelsbetriebe, die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Gewerbebetriebe, die auch dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen (§ 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Gartenbetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO).

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

2.1 Grund- und Geschossflächenzahl
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für das Allgemeine Wohngebiet 0,4.
Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt für die Allgemeinen Wohngebiete WA4, WA5 und WA6 0,8. Für die Abgrenzungen WA1, WA2 und WA3 beträgt die maximal zulässige Geschossflächenzahl 1,2.
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für das Mischgebiet beträgt 1,0.
Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,8.

2.2 Vollgeschosse
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 bis WA3 sowie des MI sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Darüber hinaus ist innerhalb des WA1 eine weitere vierte Geschossebene zulässig. Die Außenwände dieser Ebene müssen entlang des aufsteigenden Mauerwerks des dritten Geschosses um mindestens 1,00 m zurückspringen. Ausgenommen davon sind Treppenanlagen und Aufzugsschächte.
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA4 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Darüber hinaus ist innerhalb des WA4 eine weitere dritte Geschossebene zulässig. Die Außenwände dieser Ebene müssen entlang des aufsteigenden Mauerwerks des zweiten Geschosses um mindestens 1,00 m zurückspringen. Ausgenommen davon sind Treppenanlagen und Aufzugsschächte.
Innerhalb des WA5 und WA6 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen
Die Höhe baulicher Anlagen (maximale Gebäudehöhe) darf eine maximale Höhe von 12,0 m (WA3-WA6) sowie 13,0 m (WA1, WA2 und MI) nicht überschreiten.
Als Ausgangshöhe für die maximale Gebäudehöhe sowie für die Bemessung der Abstandsfläche von Gebäuden oder von Bauteilen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist eine Geländehöhe von 48,48 m ü. NHN (Fahrbahnbelag der Breite Straße) anzunehmen.
Von der maximalen Gebäudehöhenfestsetzung ausgenommen sind untergeordnete objektbezogene Gebäudeteile wie bspw. Maschinenhaus des Aufzugs, Schornsteine, Antennen, Lüftungsgeräte etc. sowie Sonnenkollektoren auf der gesamten Dachfläche.

2.4 Höhenbeschränkung
Als Ausgangshöhe für die Bemessung aller anderen Höhen (außer max. Gebäudehöhe) ist die natürliche Geländeoberfläche anzunehmen.

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

Innerhalb des WA5 und WA6 sind gem. § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen in offener 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 sowie Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind zudem in den zeichnerisch festgesetzten Flächen (ST) zulässig. Garagen zudem in den zeichnerisch festgesetzten Flächen (GA).

4.2 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO
Im Bereich der nicht gesondert gekennzeichneten Bereiche zwischen jeweiliger Baugrenze und angrenzender privater Straßenverkehrsfläche sind mit Ausnahme von Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Feuerwehraufstellflächen, Hauszuwegungen und Mülbehälterschränken Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig.

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

5.1 Einfriedigungen
Entlang der privaten Straßenverkehrsfläche sind transparente Einfriedigungen bis 1,00 m Höhe zulässig. Maßgeblich für die Höhenberechnung sind die unter Punkt 2.4 beschriebenen Geländehöhen.
Für die restlichen Flächen werden folgende Festsetzungen getroffen:
Nicht transparente Einfriedigungen (z.B. Mauern, Betonfertigteile etc.) sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m und transparente Einfriedigungen (z.B. Maschendraht-, Stabgitterzäune etc.) bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Als Bezugspunkte gelten die unter Punkt 2.3 festgesetzten Höhenbezugspunkte.

5.2 Dachform
Innerhalb des WA5 und WA6 sind nur Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 30 Grad zulässig.

6. Entwässerung
Das Schmutzwasser kann ohne weiteren Vorbedingungen an den Schmutzwasserkanal in der Breite Straße angeschlossen werden.
Die vorhandene Regenwasserleitung in der Breite Straße ist vollkommen ausgelastet. Bei einem 20jährlichen Regenereignis tritt bereits rechnerisch ein Überstau auf. Nach den hydraulischen Berechnungen sind von Haus-Nr. 88 = 560 qm und von Haus-Nr. 94/96 = 0 qm an den Regenwasserkanal anschlossen. Damit sind derzeit für den Planungsbereich insgesamt 560 qm angeschlossen. Aufgrund dieser Situation ist davon auszugehen, dass Versickerungsanlagen bereits vorhanden sind. Im Rahmen der hier anstehenden Bebauungsplanung darf die Bestandsanschlussfläche an die Kanalisation - also 560 qm - nicht überschritten werden. Es sind also entsprechende Versickerungsanlagen für die Straßen- bzw. Bebauungsflächen vorzusehen. Die Versickerungsfähigkeit ist nachzuweisen und mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

7. Kampfmittel
Vor baulicher Inanspruchnahme der Flächen ist der Nachweis zu erbringen, dass auf der jeweiligen Grundstücksfläche Bedenken hinsichtlich der Existenz von Kampfmitteln im Plangebiet nicht bestehen. Erdarbeiten sind 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, sollten 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
Zur Vorabinformation von Architekten, Bauherren und Fachingenieuren, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Vorhaben verwirklichen möchten, wurden aufgrund vorhandener Kenntnisse folgende Hinweise aufgenommen:

- Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T gem. 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). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.
- Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Vorhabensgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.
  Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkungen 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.
  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 erberührten Bauteilen" und gegebenenfalls der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken" zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnissen kann der Erftverband in Bergheim geben.
- Der Bereich des Plangebietes ist sowohl von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus (Tagebau) bedingten Grundwasserabsenkungen als auch von Grubenwasseranstieg im ehemaligen Abbaugebiet des Steinkohlenbergbaus betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände in den nächsten Jahren ist nicht auszuschließen.
  Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.
- Das Plangebiet liegt in einem Auebereich
- Wegen der Bodenverhältnisse 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 19 196 „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."
- 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.
- Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erde- und Wegearbeiten Recyclingstoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

HÜCKELHOVEN
ZUKUNFT ZWISCHEN RHEIN UND MAAS

STADT HÜCKELHOVEN
BEBAUUNGSPLAN NR. **5-203-0**

BEZ.: BREITE STRASSE

M.: 1:500 | **STADTTEIL: ORT**
GEMARKUNG: HÜ.-RA. | **FLUR: 30**

VERMERKE

DIE FLURKARTE BASIERT AUF EINEM AUSZUG AUS DER AUTOMATISIERTEN LIEGENSCHAFTSKARTE DES VERMESSUNGS- UND KATASTERAMTES DES KREISES HEINSBERG VOM 04.05.2021.

HEINSBERG, DEN 04.05.2021
gez. Giesen
(SIEGEL) KREISVERMESSUNGSDIREKTOR

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 11.12.2019 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 26.04.2021
DER BÜRGERMEISTER
IM AUFTRAG
gez. Breuer
(SIEGEL) CHRISTOPH BREUER M.A.

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 11.12.2019 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 26.04.2021
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 02.01.2020 BIS 03.02.2020 OFFENGELEGEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 26.04.2021
DER BÜRGERMEISTER
IM AUFTRAG
gez. Breuer
(SIEGEL) CHRISTOPH BREUER M.A.

NACH BESCHLUSS DES RATES DER STADT VOM 17.06.2020 HAT DER BEBAUUNGSPLAN ALS ENTWURF MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 4 a (3) i.V.m. § 3 (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 ERNEUT OFFENGELEGEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 26.04.2021
DER BÜRGERMEISTER
IM AUFTRAG
gez. Breuer
(SIEGEL) CHRISTOPH BREUER M.A.

NACH BESCHLUSS DES RATES DER STADT VOM 16.12.2020 HAT DER BEBAUUNGSPLAN ALS ENTWURF MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 4 a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBL.I, S.3634) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG IN DER ZEIT VOM 04.01.2021 BIS 04.02.2021 ERNEUT OFFENGELEGEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 26.04.2021
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 14.04.2021 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 28.04.2021
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 16.04.2021 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 28.04.2021
DER BÜRGERMEISTER
gez. Bernd Jansen
(SIEGEL) BERND JANSEN

PLANZEICHEN
GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- (0,8) — Geschossflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)
- 0,4 — Grundflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- o — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- g — Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- p — privat
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Ga — Zweckbestimmung: Garagen, Carports und Stellplätze
- St — Zweckbestimmung: Stellplätze
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

61 SPH

AMT FÜR STADTPLANUNG UND LIEGENSCHAFTEN

STAND: 16.04.2021 (RECHTSKRAFT)

STADT HÜCKELHOVEN
BEBAUUNGSPLAN NR. **5-203-0**

HILFARTH, BREITE STRASSE