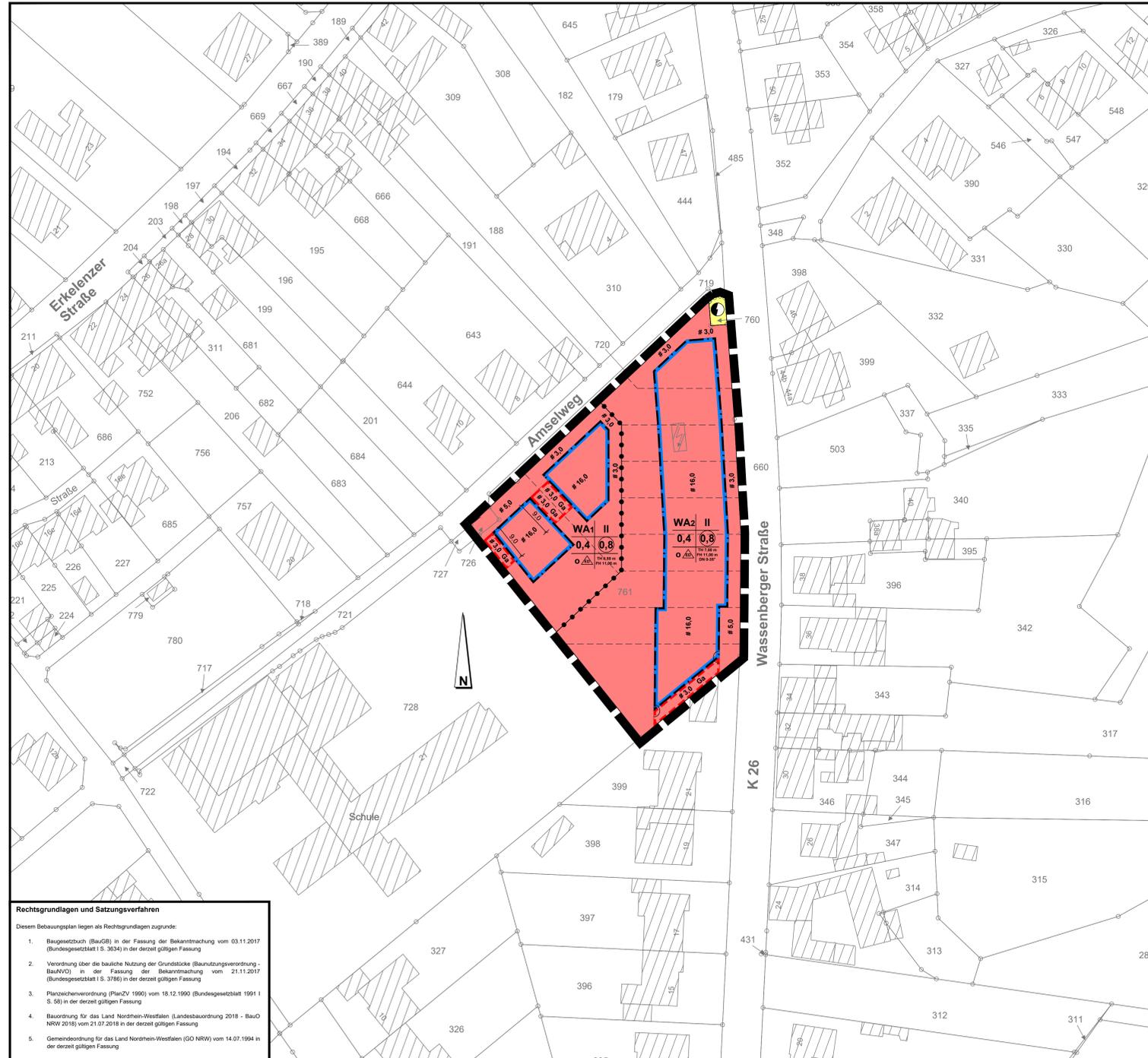


BEBAUUNGSPLAN 7-120-0, KLEINGLADBACH, WASSENBERGER STRASSE / AMSELWEG

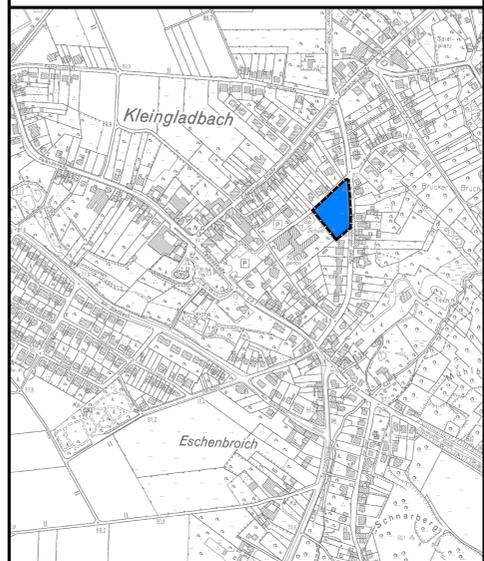


Rechtsgrundlagen und Satzungsverfahren

Diesem Bebauungsplan liegen als Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (Bundesgesetzblatt I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung
- 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
- Planzeichenverordnung (PlanZV 1990) vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt 1991 I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 in der derzeit gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 in der derzeit gültigen Fassung

ÜBERSICHT (o.M.)



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 Abs. 5 BauNVO**
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **nicht zugelassen**:
 - Betriebe des Bäderbetriebs (§ 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)
 - Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
 - Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO)
 - Grund- und Geschossflächenzahl**
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8.
 - Vollgeschosse**
Im gesamten Plangebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
 - Höhenfestsetzungen**
Für die Höhen baulicher Anlagen werden maximale Höhen festgesetzt:
Innerhalb des WA1 wird eine maximale TH von 6,50 m und eine maximale FH von 11,00 m festgesetzt. Innerhalb des WA2 wird eine maximale TH von 7,00 m und eine maximale FH von 11,00 m festgesetzt.

Für die Ermittlung der Traufhöhe notwendige Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut definiert. Als Firsthöhe wird die maximale Gebäudehöhe definiert. Maßgeblich für Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante des dem Grundstück vorgelegten Bürgersteiges in der Mitte des Baugrundstückes.
Bei der Bemessung von Abstandsflächen von Gebäuden oder baulichen Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist die Oberkante des dem Grundstück vorgelegten Bürgersteiges in der Mitte des Baugrundstückes als Bezugshöhe anzunehmen.
 - Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG - Schallschutz - (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
An der zur Wassenerberger Straße ausgerichteten Fassaden sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder technisch gleichwertige Lösungen).
Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R'w res der Außenbauteile gem. DIN 4109 wie folgt vorzunehmen:
Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärmpegel 61 - 65 dB(A)
Bei entsprechendem Nachweis eines Unterschreitens der maßgeblichen Grenzwerte für gesundes Wohnen von 60 dB(A) im Tageszeitraum bzw. 50 dB(A) im Nachtzeitraum kann von den Festsetzungen zu Lüftungseinrichtungen oder technisch gleichwertigen Lösungen an den Fassaden abgewichen werden.
- Bauweise**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Im gesamten WA-Gebiet sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO**
Garagen, Carports und sonstige überdachte und offene Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den zeichnerisch ausdrücklich hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Zwischen einer Garage und der vorgelegten Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten (Stauraum).
 - Nebenanlagen und Einfriedigungen nach § 14 BauNVO**
Im Bereich zwischen der Straßenverkehrsfläche und der vorderen Baugrenze sind mit Ausnahme von Stellplatzzufahrten, Hauszueingängen und Müllbehälterstände Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO **nicht zulässig**. Dort sind nur Einfriedigungen die nicht höher als 1,00 m sind zulässig.
Im hinteren Grundstücksbereich, rückwertig der hinteren Baugrenze sind Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern, Gewächshäusern o.ä. bis zu einer Gesamtgrundfläche von 5 m² pro 100 m² Grundstücksfläche zulässig.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Innerhalb des Wohngebietes sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
 - Örtliche Bauvorschriften**
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)
 - Dachform/Dachneigung**
Innerhalb des festgesetzten WA2-Gebietes sind nur geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 35 Grad zulässig.
- Hinweise**
- Grundwasserhältnisse:**
Aufgrund bergbaubedingten Absenkungen des Grundwasserspiegels und dem Wiederanstieg des Wassers nach Ende der Tagebaustillungen auf den ursprünglichen Pegel wird empfohlen, bei tieferliegenden Bauwerken entsprechend bauliche Maßnahmen, z. B. Abdichtungen, vorzunehmen.
Es ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.
 - Beseitigung von Niederschlagswasser:**
Anfallende Niederschlagswässer sind in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten.
 - Kampfmittelbeseitigung:**
Die Existenz von Kampfmitteln kann im Bereich dieses Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. 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.
 - 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.
 - Umgang mit Böden:**
Die Flächeninanspruchnahme (z.B. durch den Baubetrieb) ist auf das unbedingt notwendige Maß und möglichst auf zukünftig bebaute Flächen zu begrenzen. Der Oberboden ist abzuschleppen und getrennt vom übrigen Bodenaushub zu lagern. Der Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wieder zu verwenden. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenverlagerung. Es sind die Bestimmungen der DIN 18915 in den jeweiligen gültigen Fassungen unbedingt zu beachten.
Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunterliegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen. Die geltenden Bestimmungen nach DIN 19731 sind zu berücksichtigen. Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebs ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden. Für den Bebauungsplan gilt, dass nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
Für den Einsatz natürlicher Schüttgüter gilt im Bebauungsplan, dass sich nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen aufgrund von nasser Witterung sind zu vermeiden.
 - Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW):**
Die Bestimmungen des Nachbarschutzgesetzes (NachbG NRW) sind bei Pflanzungen zu beachten.

STADT HÜCKELHOVEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 7-120-0

BEZ.: WASSENBERGER STRASSE / AMSELWEG

M.: 1:500
GEMARKUNG: HÜ.-RA.

STADTTTEIL: KLEINGLADBACH
FLUR: 17

VERMERKE

DIE FLURKARTE BASIERT AUF EINEM AUSZUG AUS DER AUTOMATISIERTEN LIEGENSCHAFTSKARTE DES VERMESSUNGS- UND KATASTERAMTES DES KREISES HEINSBERG VOM OKTOBER 2020.		DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 16.12.2020 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.	
HEINSBERG, DEN 08.07.2021	gez. Giesen (SIEGEL) KREISVERMESSUNGS-DIREKTOR	HÜCKELHOVEN, DEN 28.06.2021	DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Breuer CHRISTOPH BREUER M.A.
DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 16.12.2020 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.		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 04.01.2021 BIS 04.02.2021 OFFENGELEGEN.	
HÜCKELHOVEN, DEN 28.06.2021	DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Breuer CHRISTOPH BREUER M.A.	HÜCKELHOVEN, DEN 28.06.2021	DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Breuer 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 23.06.2021 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.		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 BESCHLUSS DES RATES AM 25.06.2021 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.	
HÜCKELHOVEN, DEN 01.07.2021	DER BÜRGERMEISTER gez. Bernd Jansen BERND JANSEN	HÜCKELHOVEN, DEN 01.07.2021	DER BÜRGERMEISTER gez. Bernd Jansen BERND JANSEN

PLANZEICHEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)		Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
	Geschossflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)		Zweckbestimmung: Elektrizität
0,4	Grundflächenzahl (§ 16 u. 17 BauNVO)		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)	Ga	Zweckbestimmung: Garagen, Carports und Stellplätze
TH	Traufhöhe		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
FH	Firsthöhe		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
DN	Dachneigung		
o	Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)		
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)		
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)		

61 SPH

STAND: 25.06.2021 (RECHTSKRAFT)

STADT HÜCKELHOVEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 7-120-0

AMT FÜR STADTPLANUNG UND LIEGENSCHAFTEN
KLEINGLADBACH, WASSENBERGER STRASSE / AMSELWEG