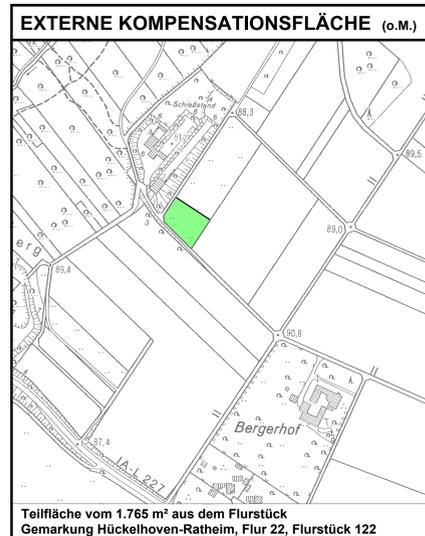
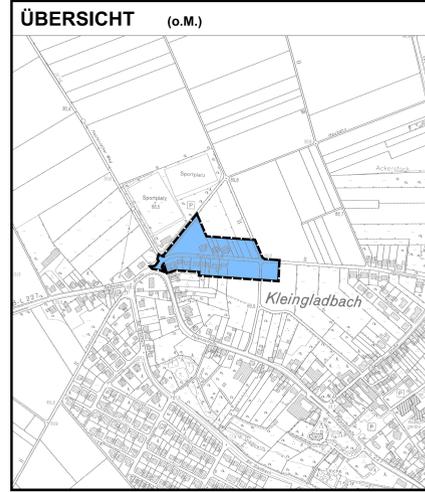
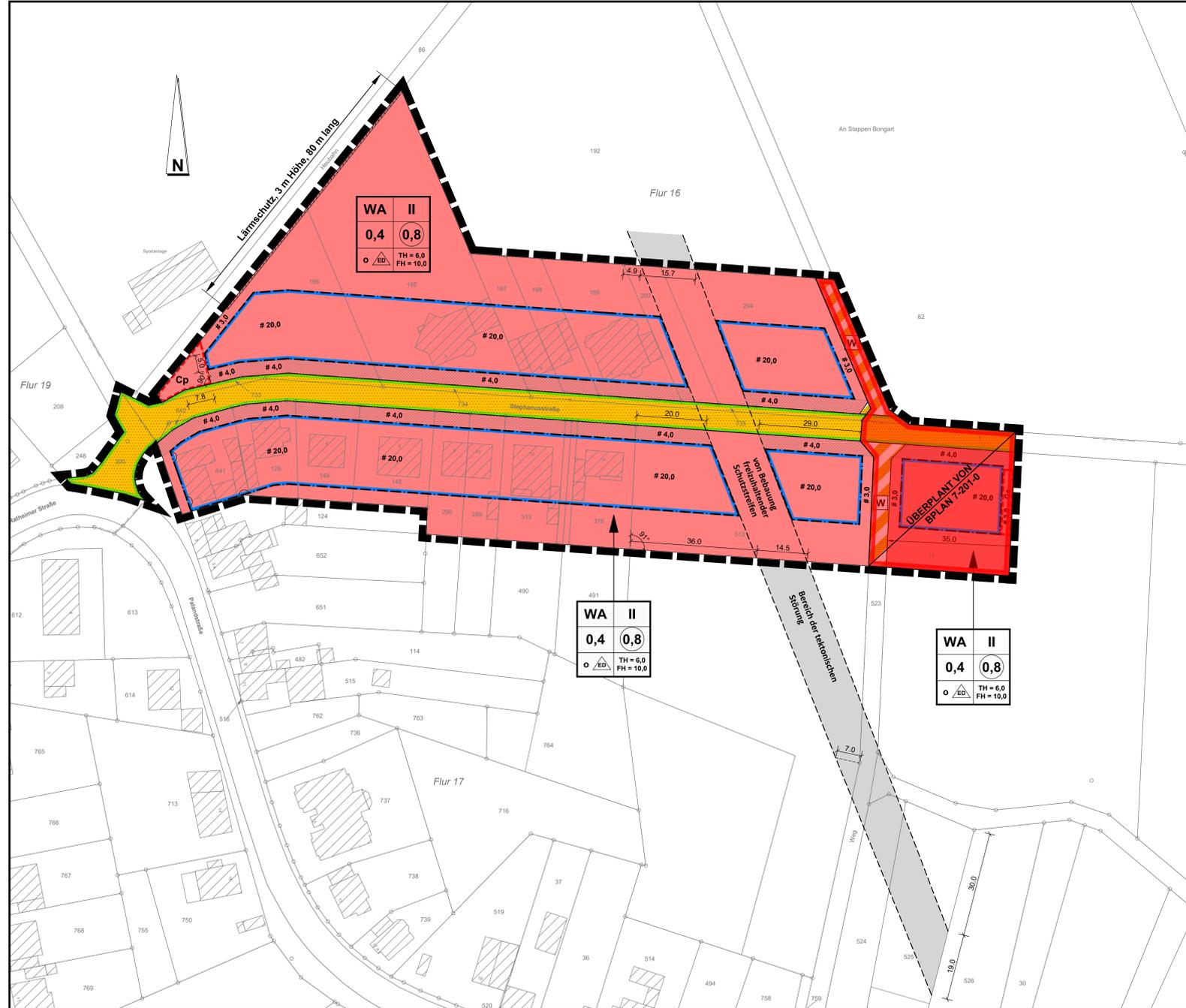


BEBAUUNGSPLAN 7-087-0, KLEINGLADBACH, STEPHANUSSTRASSE



Teilfläche vom 1.765 m² aus dem Flurstück Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 22, Flurstück 122

Rechtsgrundlagen und Satzungsverfahren
 Dieses Bebauungsplan liegt als Rechtsgrundlage zugrunde:
 1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.
 2. Bauordnungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung.
 3. Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990 vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 88) in der derzeit gültigen Fassung.
 4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 255/SGV. NRW S. 232) in der derzeit gültigen Fassung.
 5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666/SGV. NRW 2023) in der derzeit gültigen Fassung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 (gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)
1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
 Im Allgemeinen Wohngebiet werden folgende Nutzungen **nicht** zugelassen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbautriebe
 - Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung**
 (gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen**
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) 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 Ausgangshöhe ist die fertige Bürgersteighöhe in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen. Die ausgebaute Bürgersteighöhe kann grundstücksbezogen beim Amt für Tief- und Straßenbau der Stadt Hückelhoven nachgefragt werden.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
 (gem. § 9 (1) Ziffern 4, 19 und 22 BauGB i. V. m. §§ 16 BauO NRW)
- Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO**
 Garagen, Carports sowie sonstige überdachte und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür zeichnerisch ausdrücklich festgesetzten Flächen (Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Flächen für Carports) zulässig.
 Zwischen Garage und der Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5 Metern einzuhalten (Aufstellbereich).
 Hinweis: § 19 BauNVO ist zu beachten!
- Nebenanlagen und Einfriedigungen nach § 14 BauNVO**
 In den Vorgärten sind Nebenanlagen - mit Ausnahmen von Müllbehälterstränken, Hauszuegen und Garagenzufahrten - nicht zulässig.
 Innerhalb der Vorgärten werden nur transparente Einfriedigungen (z.B. Stahlgitterzäune, Maschendrahtzäune), die nicht höher als 1,00 m sind und gemauerte Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,50 m zugelassen, die wiederum durch transparente Einfriedigungselemente (Gitterstäbe, Maschendraht) bis auf 1,00 m aufgestockt werden können. Die Errichtung von Mauerwerk aus gestalterischen oder konstruktiven Gründen, darf nur in einer schrägen Form, also nicht als Mauerscheibe erfolgen.
 Hinter der Fluchtlinie der jeweiligen rückwärtigen Baugrenzen sind Gartengerätehäuser und Gewächshäuser bis zu einer Gesamtgrundfläche von 5 qm je 100 qm Grundstücksfläche zulässig.
 Hinweis: § 19 BauNVO ist zu beachten!
- Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten**
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind maximal zwei Wohneinheiten pro Grundstück zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften**
 (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)
- Dachform/Dachneigung**
 Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete sind nur geneigte Dächer zulässig, wie z.B. Sattel- oder Walmdächer.
 Bei der Errichtung von Gebäuden mit Pult- oder Tonnendächern sind ausschließlich gegenläufige Pult- oder Tonnendächer (zwei gegenüberliegende Traufenseiten) zulässig.
 Die Differenz der Firsthöhe darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Traufen sind gebäudeäußenseitig anzuordnen.
 Ausnahmen:
 - Ausnahmsweise können Traufen auch gebäudeinnenseitig angeordnet werden, sofern die Firsthöhe die festgesetzte maximale Traufhöhe nicht überschreitet.
 - Die Ausführung von Flachdächern oder Pultdächern mit nur einer geneigten Dachfläche ist ausnahmsweise zulässig, sofern ihre maximale Höhe die festgesetzten Traufhöhen nicht überschreitet.



5.2 Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte
 Dachaufbauten und Dachgauben sind generell zulässig. Es ist ein Abstand zur Giebelwand von mind. 1,50 m einzuhalten. Ihre maximale Länge darf 50 % der Traufenlänge der betroffenen Dachseite nicht überschreiten (Dachüberstände von mehr als 0,60 m pro Dachseite bleiben bei der in Ansatz zu bringenden Traufenlänge unberücksichtigt).
 Dacheinschnitte sind generell zulässig. Sie müssen einen Abstand zur Giebelwand von mindestens 1,50 m, zur Traufe von mindestens 0,75 m und zum First von mindestens 1,50 m einhalten. Die Gesamtlänge aller Dacheinschnitte einer Dachseite darf 50 % der Traufenlänge der betroffenen Dachseite nicht überschreiten (Dachüberstände von mehr als 0,60 m pro Dachseite bleiben bei der in Ansatz zu bringenden Traufenlänge unberücksichtigt).

6. Festsetzungen von Höhenlagen
 (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)
 Bei der Bemessung von Abstandsflächen von Gebäuden oder von baulichen Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist im Bereich zwischen der dem Vorgarten vorgelegerten Straßenbegrenzungslinie und der hinteren Baugrenze die Oberkante des dem Vorgarten des Grundstückes vorgelegerten Bürgersteigs als Bezugshöhe anzunehmen.
 Im Übrigen gilt die natürliche, vorhandene Geländeoberfläche.
 Die ausgebauten Bürgersteighöhe kann grundstücksbezogen beim Amt für Tief- und Straßenbau der Stadt Hückelhoven nachgefragt werden.

- Passiver Lärmschutz**
 Die Bebauung des Grundstücks Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 16, Flurstück 196 hat so zu erfolgen, dass im 1. OG/Dachgeschoss keine zu öffnenden Fenster/Terrassentüren o. ä. von schutzbedürftigen Räumen in nördlicher Richtung (Richtung) Sportplatz vorhanden sind.
- Grünordnerische Festsetzungen**
- Externe Kompensationsfläche**
 Aufforstung einer ackerbaulich genutzten Fläche zur Kompensation infolge von Versiegelungen sowie Beseitigung der Bodenfunktion und des Wasserhaushaltes.
 Die externe Kompensationsfläche wird auf dem Grundstück Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 22, Flurstück 122 in einer Größe von 1.765 m² mit lebensraumtypischen Gehölzen aufgeforstet.
 Die Ersatzmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahmen umzusetzen.
- Geräuschimmissionen**
 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.

Hinweise

- Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der „Kleingladbacher Störung“ und ihrer entsprechenden Gegenstränge zur Ausbisslinie. In diesem Bereich der noch aktiven Verwerfungszone ist mit Kleinbeben im tieferen Untergrund zu rechnen. Des Weiteren sind Hebung- und Senkungsbewegungen u.a. mit Bauwerkbeeinträchtigungen im Bereich dieser Verwerfung nicht auszuschließen.
- 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. Verflüssigungen, Inhomogenitäten empfohlen. Die Arbeiten sind sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeistation unverzüglich einzuschalten. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion gemäß dem „Merktblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen im Regierungsbezirk Köln“ empfohlen.
- Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:300.000, 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.
- Bodenbewegungen durch Grubenwasserantrieb, verursacht durch den ehemaligen Steinkohlenbergbau, sind im Bereich der Planfläche nicht auszuschließen!
- Das Plangebiet ist durch Sumpfungsmassnahmen des Braunkohlenbergbaus betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebau, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmassnahmen ist ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.
- Es besteht Meldepflicht von Bodenfundus. Die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG) sind zu beachten.
- Auf die Pflicht zur Beachtung der Bodenschutzgesetze (LBodSchG und BBodSchG) wird hingewiesen.
- Die Bestimmungen des Nachbarschutzgesetzes (NachbG NRW) sind bei Pflanzungen zu beachten.

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES 7-087-1: ERGÄNZUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
 Die Belegung des Niederschlagswassers auf den privaten Flächen hat durch geeignete Versickerungsanlagen auf den jeweils privaten Flächen zu erfolgen.

HINWEIS:
 Bei der Stadtverwaltung Hückelhoven (Fachbereich Stadtplanung) ist ein bodengeologisches Gutachten (BG RheinRuhr GmbH, Projektnummer 14 282) einsehbar.

STADT HÜCKELHOVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 7-087-0

BEZ.: STEPHANUSSTRASSE

M.: 1:500 **STADTTEIL: KLEINGLADBACH**
GEMARKUNG: HÜ.-RA. **FLUR: 16, 17, 19**

VERMERKE

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 11.03.2014 GEM. § 2 (1) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG BESCHLOSSEN, DIESEN BEBAUUNGSPLAN AUFZUSTELLEN.

HEINBERG, DEN 07.07.2015 gez. Giesen (SIGEL) KREISOBERVERMESSUNGSRAT	HÜCKELHOVEN, DEN 07.07.2015 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Müller-Dick (SIGEL) DIPL. ING. MÜLLER-DICK
--	---

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 10.12.2014 DEN BEBAUUNGSPLANENTWURF UND SEINE OFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG BESCHLOSSEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 07.07.2015 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Müller-Dick (SIGEL) DIPL. ING. MÜLLER-DICK	HÜCKELHOVEN, DEN 07.07.2015 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Müller-Dick (SIGEL) DIPL. ING. MÜLLER-DICK
---	---

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 23.03.2015 DEN BEBAUUNGSPLANENTWURF UND SEINE ERNEUTE OFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (3) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG BESCHLOSSEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 07.07.2015 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Müller-Dick (SIGEL) DIPL. ING. MÜLLER-DICK	HÜCKELHOVEN, DEN 07.07.2015 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Müller-Dick (SIGEL) 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 23.06.2015 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 07.07.2015 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Bernd Jansen (SIGEL) BERND JANSEN	HÜCKELHOVEN, DEN 07.07.2015 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Bernd Jansen (SIGEL) BERND JANSEN
--	--

PLANZEICHEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauGB)		
0,8 Geschossflächenzahl (§§ 15 u. 17 BauNVO)	W Landwirtschaftlicher Weg	
0,4 Grundflächenzahl (§§ 15 u. 17 BauNVO)		L Lärmschutzwand
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)		U Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
TH Traufhöhe	Ga Zweckbestimmung: Garagen, Carports und Stellplätze	
FH Firsthöhe	Cp Zweckbestimmung: Carports und Stellplätze	
O Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)		G Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
		B Bereich der tektonischen Störung, von der Bebauung freizuhaltender Bereich
		V Vorgartenbereich

61/65 SPH **STAND: 26. JUNI 2015 (RECHTSKRAFT)**

STADT HÜCKELHOVEN
 BEBAUUNGSPLAN NR. 7-087-0

KLEINGLADBACH, STEPHANUSSTRASSE

AMT FÜR STADTPLANUNG UND GEBÄUDEMANAGEMENT