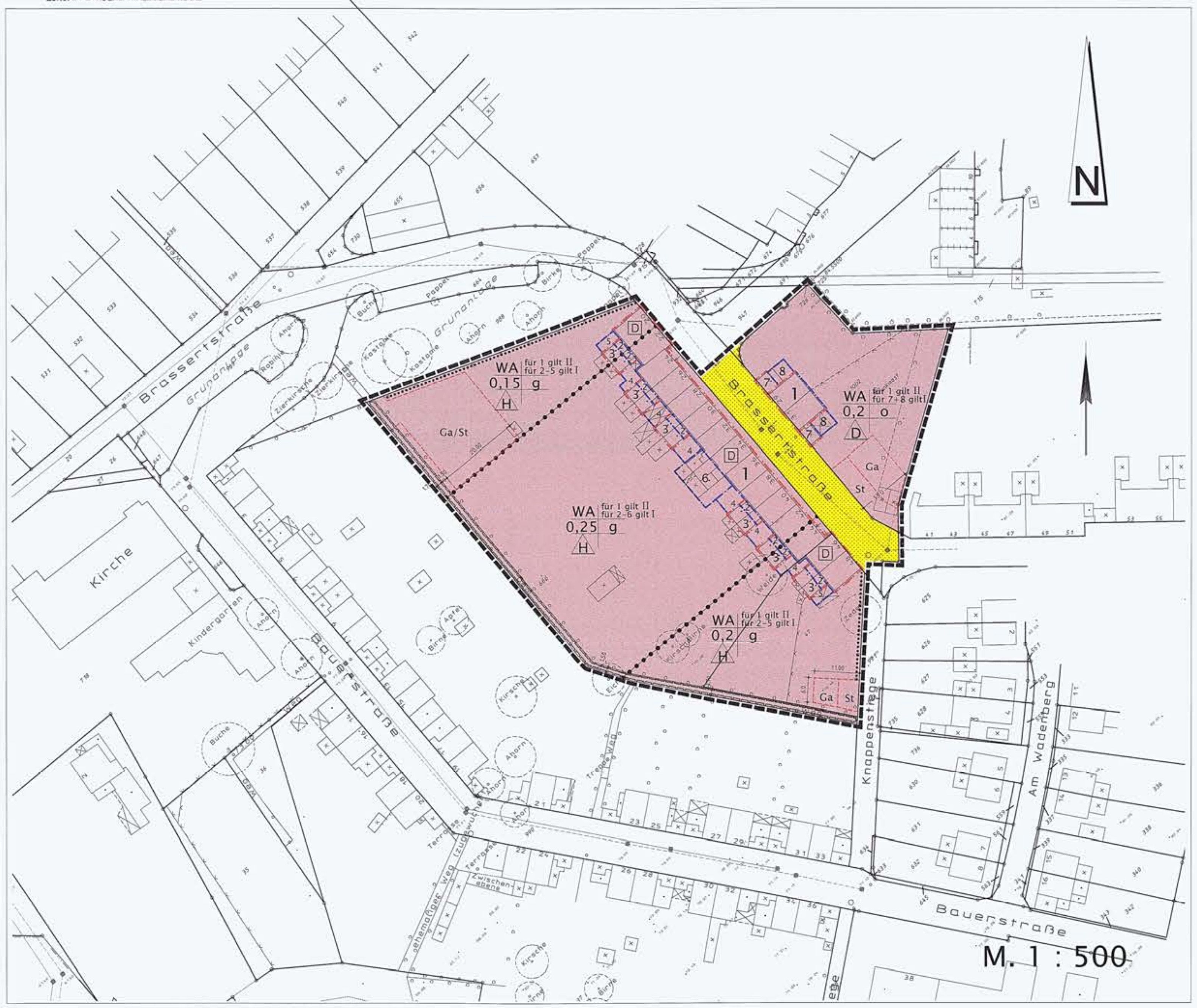
STADT HÜCKELHOVEN

HÜCKELHOVEN
ZUKUNFT ZWISCHEN RHEIN UND MAAS

BEBAUUNGSPLAN NR. 1-157-0 Hückelhoven
- Brassertstraße -



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §1 Abs.2 BauNVO

WA — Allgemeine Wohngebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 Abs.2 BauNVO

- z.B. 0,4 — GRZ Grundflächenzahl
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse
- z.B. 1 — Bauflächenbeschriftung, Erläuterungen siehe Textliche Festsetzungen

BAUWEISE
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO

- g — Geschlossene Bauweise
- o — Offene Bauweise
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze (§23 BauNVO)
- Baulinie

VERKEHRSFLÄCHEN
§9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Strassenverkehrsflächen

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§9 Abs.1 Nr.25 BauGB

Erhalten von Schnitthecken

SONSTIGE PLANZEICHEN

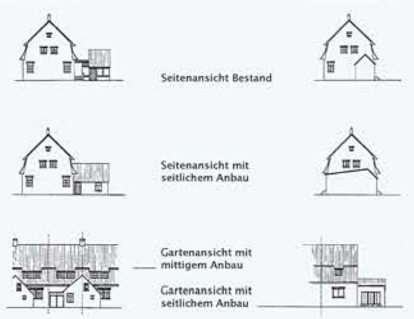
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
- Ga — Zweckbestimmung: Garagen, Carports und Stellplätze
- St — Zweckbestimmung: Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Mit Gehrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)

REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
§9 Abs.6, § 172, BauGB

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Skizzen zu den textlichen Festsetzungen

Brassertstr. 20-48 — Brassertstr. 29/31



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht zulässig sind.

2. Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

Für die Hauptgebäude (Flächen mit der Ziffer 1) gilt, daß die historischen Trauf- und Firsthöhen einzuhalten sind.

Die Höhe der Anbauten (Flächen mit den Ziffern 2,3,4,5,6,7 und 8) wird wie folgt festgesetzt:

Flächen mit der Ziffer 2
Die Anbauten (Flächen mit der Ziffer 2) dürfen in folgenden Bauweisen errichtet werden:
- als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zwischen Haupthaus und historischem Anbau mit einer Höhe unterhalb der Traufe des Haupthauses; bei giebelständigen Häusern ist die Höhe der Traufe des nächstliegenden traufständigen Hauses anzunehmen, oder
- als Verlängerung der historischen Anbauten Richtung Haupthaus mit den Maßen der historischen Anbauten (s.o.).

Als Traufhöhen gelten hier die tatsächlichen Traufkanten der Dachrinne.

Flächen mit der Ziffer 3
Die Traufe der historischen Anbauten (Flächen mit der Ziffer 3) darf ein Maß von 2,50 m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens des zugehörigen Haupthauses nicht überschreiten.
Die Firsthöhe der historischen Anbauten an die Haupthäuser darf das historische Maß nicht überschreiten.
(ca. 4,70 m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens des zugehörigen Haupthauses)

Flächen mit der Ziffer 4 und 5
Die Anbauten (Flächen mit der Ziffer 4 und 5) dürfen in folgender Bauweise errichtet werden:
- als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zwischen Haupthaus und historischem Anbau mit einer Firsthöhe unterhalb der Traufe des Haupthauses

Fläche mit der Ziffer 6
Der Anbau (Fläche mit der Ziffer 6) darf in folgender Bauweise errichtet werden:
- als Flachdach oder flachgeneigten Dach im Anschluß an das Haupthaus mit einer Firsthöhe unterhalb der Traufe des Haupthauses.

Flächen mit der Ziffer 7 (Brassertstr. 29/31)
Die historischen Anbauten (Flächen mit der Ziffer 7) müssen in folgender Bauweise erhalten bleiben:
- als Satteldach mit einer Firsthöhe von max. 3,85 m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens des Haupthauses. Die Traufhöhe zur Straße ist zu erhalten.

Flächen mit der Ziffer 8 (Brassertstr. 29/31)
Die Anbauten (Flächen mit der Ziffer 8) dürfen in folgender Bauweise errichtet werden:
- als Pultdach anschließend an das historische Satteldach (Fläche mit der Ziffer 7) oder als Flachdach.

3. Garagen, Stellplätze und Carports (gem. § 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur innerhalb der mit "Ga" gekennzeichneten Flächen zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der mit "St" gekennzeichneten Flächen zulässig .

4. Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen (wie Gartenhäuser, Schuppen o.ä.) sind nur bis zu einer Grundfläche von 20 m² zulässig. Nebenanlagen sind als einseitige Grenzbebauung zulässig. Zu weiteren Grundstücksgrenzen muß ein Grenzabstand von mind. 2,50 m eingehalten werden.

5. Erhaltung von Schnitthecken

Auf den im Bebauungsplan als "Erhalten von Schnitthecken" gekennzeichneten Streifen sind die bestehenden Schnitthecken zu erhalten und abgängige Pflanzen jeweils in einer der nachfolgenden Arten zu ersetzen:

Liguster – Ligustrum vulgare
Hainbuche – Carpinus betulus
Rotbuche – Fagus sylvatica
(Pflanzqualität: Heckenpflanze, o.B., 2 x verpflanzt, mind. 60-80 cm Höhe Pflanzdichte: 5 Pflanzen /lfdm, zweireihig versetzt)

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gem. § 86 BauO NW)

1. Fassadengestaltung, Material, Farbe

Für Haupthäuser gilt:

Die zum Straßenraum orientierten Fassaden und die seitlichen Fassaden der Endhäuser sind einschließlich der Tür- und Fensteröffnungen in ihrer Gesamtheit zu erhalten. Zusätzliche Tür- und Fensteröffnungen und die Vergrößerung oder Verkleinerung von Öffnungen sind nicht zulässig. Die Rückführung ursprünglich vorhandener historischer Öffnungen ist erlaubt.

Die Außenwände der baulichen Anlagen sind als Backsteinmauerwerk mit Natursteinsockel zu erhalten. Es darf kein Putz oder deckender Anstrich aufgebracht werden.

Für Anbauten gilt:

Die Außenwände der baulichen Anlagen sind als Backsteinmauerwerk zu gestalten.

Die rückwärtigen Anbauten (Flächen 4 und 5) müssen gegenüber dem historischen Anbau durch einen Versatz nach innen von mindestens 12 cm optisch getrennt werden.

Im Bereich der Eckgebäude (Endhäuser) müssen Haupthaus (Fläche 1) und Anbau (Flächen 5 und 8) durch einen Versatz nach innen von mindestens 12 cm optisch getrennt werden.

2. Fenstergestaltung

2.1. Fenster, Format, Material, Farbe

Für das Haupthaus gilt:

Als Material für die Fenster kann Holz oder Kunststoff verwendet werden. Als Farbe für die Fenster ist nur weiß zulässig.

Die großen rechteckigen Fenster in den Giebeln und auf den Rückseiten müssen einmal senkrecht massiv geteilt sein (Aufteilung in zwei gleiche Flügel). Die kleinen Fenster sind nicht zu teilen.

Die profilierten Stahlbetonüberdeckungen der Öffnungen sind in der historischen Form zu erhalten und dürfen nicht verputzt oder überstrichen werden.

Für Anbauten gilt:

In den rückwärtigen Fassaden der historischen Anbauten (Flächen mit der Ziffer 3) ist max. ein Fenster in den Abmessungen von ca. 140 cm Höhe und 100 cm Breite zulässig. In den seitlichen Fassaden der Eckhäuser (Flächen mit der Ziffer 5 und 8) sind Fenster nur in den für das Haupthaus vorhandenen bzw. zulässigen Formaten und Teilungen (s.o.) zu verwenden. ; als Material für die Fenster ist Holz oder Kunststoff in der Farbe weiß zu verwenden.

Die Außenwände im Bereich der Flächen 4 und 6 können komplett als Glasflächen in Verbindung mit Stahl, Holz- oder Kunststoffkonstruktionen gestaltet werden.

2.2 Rolläden

Es sind nur helle Kunststoffrolläden zulässig, wenn die Rolläden einschließlich Kästen in die Laibung des Fensters integriert eingebaut werden. Weder Führungsschienen noch Rolladenkästen dürfen über die Fassade hinausragen.

3. Türengestaltung, Material, Farbe

Die Haustüren sind zu erhalten oder wie in der nachfolgenden Art beschrieben anzufertigen:

a) Holztüren mit senkrechtem Lichtausschnitt, mind. ca. 60x150 cm groß mit 3 senkrechten massiven oder aufgesetzten Sprossen. Die Holzteile sind deckend zu streichen. Als Farbton wird nur weiß zugelassen.
b) Kunststofftüren oder Aluminiumtüren in der Gestaltung wie a)

Ausnahmen von dieser Regelung sind im Einzelfall in Absprache mit der unteren Denkmalbehörde möglich.

4. Eingangsbereiche

In den Eingangsbereichen sind Vordächer und Verblendungen nicht zulässig. Die Treppenanlagen sind samt Seitenwangen in der vorhandenen Form zu erhalten oder in gleicher, historischer Form zu erneuern. Die Treppenstufen sind in Beton auszubilden, die seitlichen Mäuerchen sind in Backstein zu belassen und dürfen nicht verputzt oder gestrichen werden.

5. Dachgestaltung

Das Dach ist in der vorhandenen Form als Mansarddach einschließlich Überständen etc. zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Dacheindeckung ist mit einem roten Ziegel oder Dachbetonstein mit nicht glasierter Oberfläche auszuführen.

Bei einer Sanierung der Dächer kann aus Gründen der Wärmedämmung die Dachhaut um max. 10 cm angehoben werden, wenn die geringfügigen Höhenversprünge zu den benachbarten Dachflächen durch dachziegelartig ausgeformte Übergangsstücke ausgeglichen werden bzw. alle Dächer einer Hausgruppe gleichzeitig neu gedeckt werden. Die Übergangsstücke sind den Dachpfannen farblich anzugleichen. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Zink auszuführen. Die Dachüberstände sind in der vorhandenen Form, d.h. von unten mit Holz verkleidet, zu erhalten oder zu erneuern. Sonnenkollektoren o.ä. sind nicht zulässig.

Die Dachdeckung der historischen Anbauten hat analog den Dächern der Hauptgebäude zu erfolgen.

6. Dachgauben / Dachflächenfenster

Die vorhandenen Dachgauben im Bereich der Haupthäuser sind zu erhalten bzw. in der ursprünglichen Form wiederherzustellen. Zusätzliche Dachgauben sind nicht zulässig. Dachflächenfenster sind nicht zulässig.

7. Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Schnitthecken zulässig (siehe Schnittheckenliste).

Entlang sonstiger privater Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen als nicht geschlossene (transparente) Einfriedungen (Metallgitter, Maschendraht, Latten etc.) bis zu eine Höhe von 1,80 m oder als Schnitthecken auszubilden.

Mauern oder geschlossene (nicht transparente) Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind nur im Bereich der Terrassen oder Hofflächen unmittelbar am Gebäude zulässig. Sie dürfen eine Länge von 4,00 m und eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

Schnitthecken folgender Arten sind zulässig:
Liguster – Ligustrum vulgare
Hainbuche – Carpinus betulus
Rotbuche – Fagus sylvatica

HINWEISE

1. Die in der Plangrundlage dargestellten Bäume unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Hückelhoven
2. Für die Baudenkmäler gilt das Erlaubnisverfahren gem. § 9 Denkmalschutzgesetz NW

VERFAHREN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) in der z.Z. gültigen Fassung
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der z.Z. gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58) in der z.Z.gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW S.666) in der z.Z. gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 255) in der z.Z. gültigen Fassung.

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit werden bescheinigt. (Stand 02/2002)

Hückelhoven, den 10.04.2003
[Unterschrift]
Dipl.-Ing. Dieter Rumpf
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
[Stempel: D. Rumpf, Öff. best. Vermessungsingenieur]

Der Bauausschuß der Stadt Hückelhoven hat am 23.10.2001 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 02.11.2001 gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Hückelhoven, den 29.04.2003
Der Bürgermeister
Im Auftrag
[Unterschrift]
Müller - Dick
[Stempel: Stadt Hückelhoven 29, Kreis Heinsberg]

Der Bauausschuß der Stadt hat am 25.06.2002 gemäß § 3 (2) BauGB dem Entwurf dieses Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Hückelhoven, den 29.04.2003
Der Bürgermeister
Im Auftrag
[Unterschrift]
Müller - Dick
[Stempel: Stadt Hückelhoven 29, Kreis Heinsberg]

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 15.07.2002 bis 15.08.2002 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Hückelhoven, den 29.04.2003
Der Bürgermeister
Im Auftrag
[Unterschrift]
Müller - Dick
[Stempel: Stadt Hückelhoven 29, Kreis Heinsberg]

Der Rat der Stadt Hückelhoven hat am 25.03.2003 gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Hückelhoven, den 05.05.2003
Der Bürgermeister
[Unterschrift]
W. Schmitz
[Stempel: Stadt Hückelhoven 29, Kreis Heinsberg]

Dieser Plan ist gemäß §10 (3) BauGB durch Bekanntmachung vom 28.03.2003 in Kraft getreten.

Hückelhoven, den 05.05.2003
Der Bürgermeister
[Unterschrift]
W. Schmitz
[Stempel: Stadt Hückelhoven 29, Kreis Heinsberg]

Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplanes erfolgten durch:

EBV Immobilien

EBV Immobilien GmbH
52134 Herzogenrath
Roermonder Str. 63
Telefon 02407/51473
Telefax 02407/51397

Bebauungsplan 1-157-0, Hückelhoven, Brassertstraße

H/B = 570.0 / 1180.0 (0.67m²) — Allplan FT