

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
- nicht zulässig sind

1.2 Beschränkung der Wohneinheiten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass mit Ausnahme der mit WA gekennzeichneten Bereiche pro Grundstück maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind.

1.3 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Garagen zulässig sind. Stellplätze und Garagen können die hintere Baugrenze um bis zu 3,0 m überschreiten. Zwischen Garagentor-zufahrt und der Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 5,0 m einzuhalten.

1.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen in den Vorgärten nicht zulässig sind, mit Ausnahme von Einfriedungen bis zu 1,0 m Höhe und Müllbehältern. Als Vorgärten gilt die Fläche zwischen der Straßenverkehrsfläche und der vorderen Baugrenze bzw. deren seitliche Verlängerung.

Nebenanlagen in Form von Anbauten in Verlängerung der Garagen (Absträume, Kellerersatzräume o.ä.) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Garagen zulässig. Sie können die hintere Baugrenze um bis zu 3,0 m überschreiten.

Nebenanlagen in Form von Gartengerätehäusern, Gewächshäusern o.ä. sind grundsätzlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Grundfläche von 6,0 m² zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO an keiner Stelle folgende maximale Höhe der an das jeweilige Baugrundstück grenzenden öffentlichen Verkehrsfläche überschreiten:

- Oberkante Erdgeschossfußboden: max. 1,0 m über öff. Verkehrsfläche

Für die jeweilige Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ist die mittlere Höhenlage auf der Grenze zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche maßgeblich.

2.2 Traufhöhe / Firsthöhe

Die Oberkante der Traufe bzw. des Firstes der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO an keiner Stelle folgende Höhen überschreiten:

In Bereichen, in denen maximale 1-Geschossigkeit festgesetzt ist:

- Traufhöhe: max. 4,5 m über Straßenniveau
- Firsthöhe: max. 9,0 m über Straßenniveau

Der Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerkes der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut definiert.

Für die jeweilige Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ist die mittlere Höhenlage auf der Grenze zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche maßgeblich.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete

Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen sind entlang einer seitlichen und der hinteren Grundstücksgrenzen Hecken aus heimischen Laubgehölzen nach Artenliste 3 im Abstand von maximal 1 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen von diesem Pflanzgebot sind Grundstücksgrenzen, die an die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünflächen angrenzen. Bei Neubebauung eines Grundstücks ist jeweils 1 Hochstamm-Obstbaum einer regionalen Sorte nach Artenliste 2 oder 1 heimischer Hochstamm-Laubbau nach Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Diese Festsetzungen gelten nur für Grundstücke, die erstmals bebaut werden, nicht für die bei Aufteilungsbeschluss im Mai 2000 bereits bebauten Grundstücke im nördlichen Teil des Geltungsbereiches.

5. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im gesamten Pflanzgebiet ist für die Außenwände von Aufenthaltsräumen ein resultierendes Schalldämmmaß von mind. 35 dB(A) zu gewährleisten (siehe hierzu das Schallschutzgutachten, Büro Szymanski & Partner, Aachen).

In allen Fassaden sind bei Außenwänden von Aufenthaltsräumen lärmgeschützte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

6. Pflanzliste:

- Artenliste 1: Bäume**
- | | |
|---------------------|----------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | Eiche |
| Populus tremula | Zitter-Pappel |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus domestica | Spielmirte |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| Tilia cordata | Winterlinde |
- Pflanzqualität**
- Auf WA-Flächen: Heister, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe mindestens 200 cm bzw. Hochstamm mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang - SIU - mindestens 12 cm

6. Pflanzliste (Fortsetzung):

- Artenliste 2: Obstbäume**
- Malus domestica in Sorten
- Kultur-Äpfel:
 - Goldparmäne
 - Rheinische Bohmpfäfel
 - Jakob Leibel
 - Rheinische Winterambur
 - Rote Sternreute
 - Ontario
 - Boskoop
 - Nancy Mirabelle
 - Williams Christbume
 - Kaiser Wilhelm
- Prunus domestica in Sorten
- Kultur-Pflaume: Kultur-Kirsche
 - Deutsche Hauszweitsche
 - Ontariopflaume
 - Große grüne Reneclode
 - Nancy Mirabelle
 - Schattensirelle
 - Große schwarze Kornekirsche
 - Gelbe Kornekirsche
 - Hedelfinger Riesenkirsche
- Pyrus communis in Sorten
- Kultur-Birne
 - Köstliche von Chameu
 - Williams Christbume
 - Claps Lebling
 - Münsterbirne
- Juglans regia
- Walnuss
- Pflanzqualität**
- Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 cm
- Artenliste 3: Laubgehölze**
- | | |
|-----------------------------|---------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornekirsche |
| Cornus sanguinea | Hartrieel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Elaeagnus europaeus | Plattenhülchen |
| Fagus sylvatica (Hainbuche) | Rothbuche |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Populus tremula | Zitter-Pappel |
| Prunus avium * | Vogelkirsche |
| Prunus padus * | Traubenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Quercus robur * | Stieleiche |
| Rosa canina | Hundrose |
| Sorbus aucuparia * | Eberesche |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Wasserschneeball |
- Pflanzqualität**
- Strauch, mindestens 2 x verpflanzt, mind. 100-150 cm
 - Heister bzw. Solitär, mindestens 2 x verpflanzt, mindestens 200-250 cm

Hinweise:

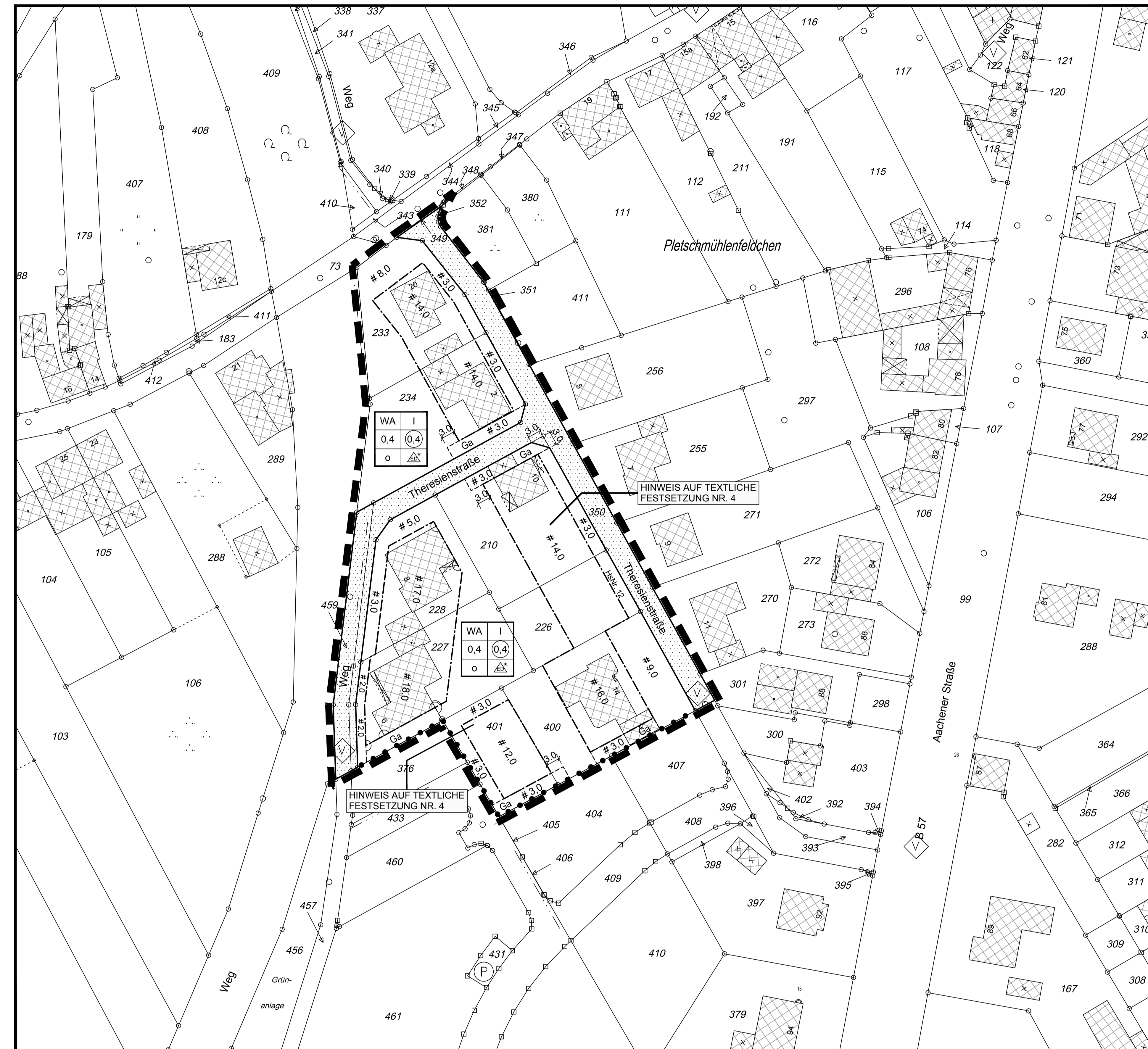
1. Bergbauliche Einwirkungen

1.1 Verwerfungszone
Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Rurrandsprung). Aufgrund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohlebergbaus sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.

1.2 Grundwasserverhältnisse

Im Plangebiet liegen im oberen Grundwasserstockwerk z. Zt. bergbaubedingt die Grundwasserstände im abgesenkten Zustand vor. Nach Erde der Tagebausumpfungswässer sind hier die natürlichen, sehr funken Grundwasserverhältnisse mit Flurabständen von ca. 3,5 m unter Gelände wieder zu erwarten. Bereits bei der Planung von z. B. tiefgründigen Bauwerken sind entsprechende bauliche Maßnahmen (z. B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen. Eine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch ein zeitweiliges Abpumpen - darf ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde nicht erfolgen. Eine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit darf nicht eintreten.

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "PLETSCHMÜHLENFELDCHEN"



STADT HÜCKELHOVEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 2-001-1

HÜCKELHOVEN
ZUKUNFT ZWISCHEN RHEIN UND MAAS

BEZ.: PLETSCHMÜHLENFELDCHEN
STADTTEIL: BAAL GEMARKUNG: BAAL
M. 1:500 FLUR: 1, 7

VERMERKE

HEINSBERG, DEN 07.10.2002 gez. Rumpf DIPL. ING. RUPFF OFF. BEST. VERMESSUNGSINGENIEUR	HÜCKELHOVEN, DEN 30.09.2002 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Müller-Dick DIPL. ING. MÜLLER-DICK
DER BAUAUSSCHUSS DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 25.06.2002 DEN BEBAUUNGS-PLANENTWURF UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BauGB VOM 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) BESCHLOSSEN.	DER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 3 (2) BauGB VOM 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) IN DER ZEIT VOM 15.07.2002 BIS 15.08.2002 OFFENGELEGEN.
HÜCKELHOVEN, DEN 30.09.2002 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Müller-Dick DIPL. ING. MÜLLER-DICK	HÜCKELHOVEN, DEN 30.09.2002 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Müller-Dick DIPL. ING. MÜLLER-DICK
DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 (1) BauGB VOM 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) DURCH BESCHLUSS DES RATES AM 04.09.2002 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.	DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 (3) BauGB VOM 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 13.09.2002 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
HÜCKELHOVEN, DEN 11.10.2002 DER BÜRGERMEISTER gez. W. Schmitz W. SCHMITZ	HÜCKELHOVEN, DEN 11.10.2002 DER BÜRGERMEISTER gez. W. Schmitz W. SCHMITZ

PLANZEICHEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 0,4 Geschossflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
- o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- ED* nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Ga Garagen
- █ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

