

BEBAUUNGSPLAN "AM HACKEBERG"

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die innerhalb § 4 Abs. BauNVO zulässigen Nutzung (Bereiche des Reibehauptungsgebietes sonstige nicht städtisch Gewerbebetriebe/ Anlagen für Verwaltung/ Gartenbetriebe/ Tankstellen) nicht zulässig sind.

1.2 Beschränkung der Wohnstätten
 Gem. § 9 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, daß pro Wohngebäude maximal 2 Wohnstätten zulässig sind.

2. Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 2 BauGB)
 Die Oberkante des Firstes (Firsthöhe = Schnitt der Außenfläche der Dachplatte) der zu errichtenden eingeschossigen baulichen Anlagen und Gebäude darf maximal 9,00 m über dem Bezugspunkt liegen. Bei zweigeschossigen baulichen Anlagen und Gebäuden darf die Firsthöhe maximal 10,00 m über dem Bezugspunkt liegen.
 Die Oberkante der Traufe (Traufhöhe = Schnitt der Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut) der zu errichtenden eingeschossigen baulichen Anlagen und Gebäude darf maximal 2,80 m über dem Bezugspunkt liegen. Bei zweigeschossigen baulichen Anlagen und Gebäuden darf die Traufhöhe maximal 6,00 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Höhe des Erdgeschloßfußbodens muß mindestens 0,15 m und darf maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
 Als Bezugspunkt für alle Trauf- und Firsthöhen gilt die Oberkante der nächstgelegenen Straßenverkehrsflächen vor dem Grundstück (im Mittel).

3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
 Garagen, Carports und sonstige überdachte und offene Stellplätze sind auf dem privaten Baugrundstücken im Bereich zwischen Straßengrenzlinie und den vorhandenen Baugrenzen bzw. deren Flucht nicht zulässig.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)
 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Ausnahme von Terrassen, Gartenteichen, Geräteräumen bis 30 qm umbauten Raum sowie Anlagen zur Energieerzeugung sind außerhalb der überbauten Flächen nicht zulässig.

5. Flächen- u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Stellflächen und Einfahrten sind in wasserdurchlässigem Material bzw. Ausführung zu belagern.

5.2 Zum Ausgleich der entscheidenden landschaftsökologischen Beeinträchtigungen ist auf einer Teilfläche des städtischen Grundstücks, Gemarkung Brachelen, Flur 12, Flurstück 29 die erforderliche Ausgleichsfläche vorzusehen. Auf diesem Flurstück ist eine Feldgehölzhecke mit einer Gesamtlänge von 12 m und einer Länge von 92 m anzulegen. Der Aufbau ist bodentiefenstufenförmig vorzunehmen. Bei der Kompositionsmassnahme handelt es sich um Maßnahmen einer naturverträglichen Bodenunterschiede, die der Verbesserung des Biotop- und Artenschutzdienst. Nähere Angaben zur Anlage der Kompositionsmassnahme (z. B. Pflanzarten, -schemata, etc.) sind dem landschaftsplanerischen Fachbericht zu entnehmen.

6. Begrünungsmaßnahmen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Einzelfestsetzungen:
 Entlang der Grundstücksgrenzen des privaten Gartengrundes sind einreihige Schnitthecken zu pflanzen.

Je privaten Gartenbereich ist ein kleinerer Laubbäum zu pflanzen.
 Für die Pflanzenswahl ist die Pflanzliste 6.3 bindend.

Im Bereich der Schnitthecken beträgt der Pflanzabstand 3 Pfl. je 10m. Die Mindestgröße bei Straßenseite ist 2 x 2 x 0,60-1,00 cm. Bei Laubbäumen sind Hochstämme zu verwenden. Mindestgröße beträgt 8-10 cm Stammumfang 2 x 2 m B.

6.2 Pflege:
 Für die Pflege der einzelnen Elemente gilt: Sämtliche Pflanzen sind regelmäßig zu inspizieren, dabei sind abgestorbene Pflanzen oder Pflanzenteile zu entfernen und ggf. zu erneuern. Schnitthecken sind einmal jährlich zu schneiden.

Hinweis zum zeitlichen Rahmen:
 Sämtliche Pflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach der Beendigung der Bauarbeiten durchgeführt sein.
 Die Umsetzung der Maßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

6.3 Pflanzliste (Pflanzgras-Buchenwald)

Bäume 1. Ordnung/größere	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung/kleinere	
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Acer campestre	Feldahorn

Straucher	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Häsel
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	zweifelhäufiger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide

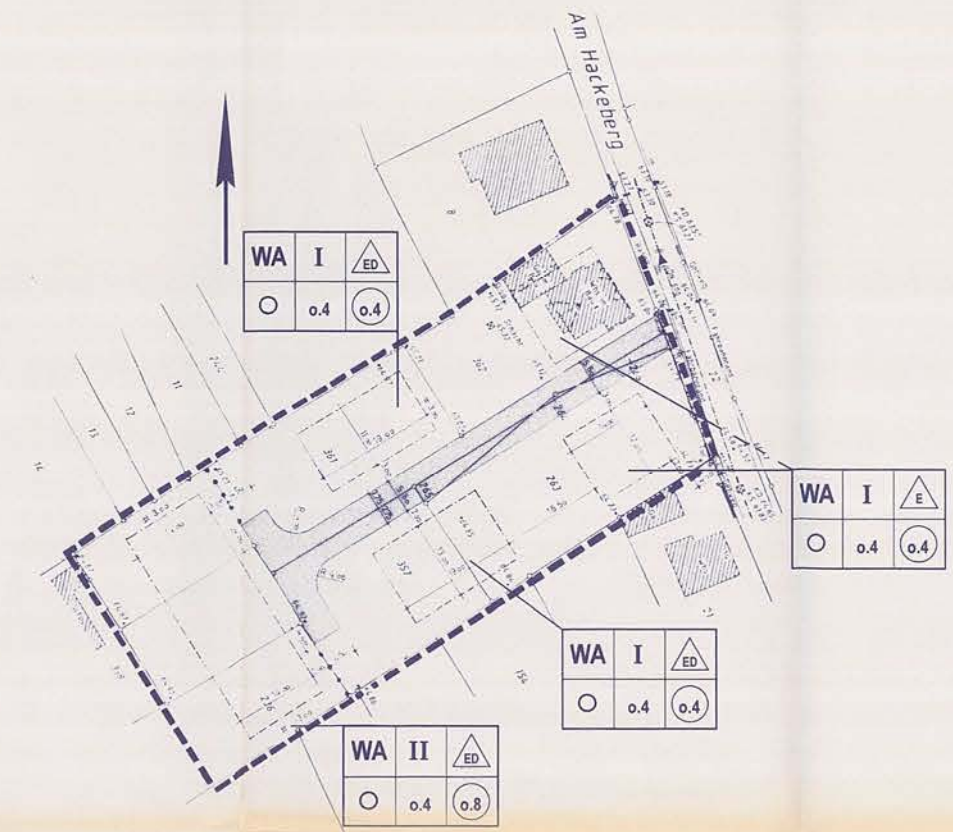
Schnitthecke	
Crataegus monogyna	Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche

Hinweis zum Bodenschutz und Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungslinie (Raurandgrung). Aufgrund der Sättigungsbedingungen des Braunkohlebergbaus sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem durch den Braunkohleabbau bedingte Grundwasserströmungen bestehen. Nach Ende der Tagebauaktivitäten sind hier die natürlichen, sehr flachen Grundwasserstände mit Flurständen von 1-3 m unter Gelände zu erwarten. Deshalb sind bereits bei der Planung von z. B. tieferliegenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z. B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen.

Eine Grundwasserablenkung bzw. -ableitung und nach zeitweiliges Abpumpen darf nicht ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erfolgen. Eine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit darf nicht eintreten.



STADTTEIL: BAAL GEMARKUNG: BAAL
 BEZ.: AM HACKEBERG FLUR: 7
 M. 1:500
 PLANZEICHEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZ. 1990

WA	Allgemeines Wohngebiet
I	Zahl der Vollgeschosse
o.4	Grundflächenzahl
o.4	Geschoßflächenzahl
TH	Traufhöhe
FH	Firsthöhe
} siehe Textliche Festsetzung Nr.2	
---	Baugrenze
○	Offene Bauweise
△ ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
△ E	nur Einzelhäuser zulässig
□	private Straßenfläche
---	Straßengrenzlinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
—●—●—●—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Dipl.-Ing. Michael Haarsem
 Architekt
 Planung
 Projektsteuerung
 Baubiologische Beratung
 Staatl. anerk. Sachverständiger
 für Schall- und Wärmeschutz
 Schönauer-Friede 90
 52070 Aachen
 Telefon + Fax 0241/1 22 27

VERMERKE

ES WIRD HIERMIT BESCHEINIGT, DASS DIE DARSTELLUNG DEM ZUSTAND VOM 11/1998 ENTSPRICHT.

HÜCKELHOVEN, DEN 03.03.2002
 DIPL. ING. RUMPF
 IFF. BEST. VERMESSUNGSINGENIEUR

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTSETZUNGEN DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG SIND.

HÜCKELHOVEN, DEN 02.09.2002
 DIPL. ING. RUMPF
 IFF. BEST. VERMESSUNGSINGENIEUR

DER BAUAUSSCHUSS DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 24.10.2000 GEM. § 2 (1) BauGB VOM 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) BESCHLOSSEN, DIESEN BEBAUUNGSPLAN AUFZUSTELLEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 22.08.2002
 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG
 DIPL. ING. MÜLLER-DICK

DER BAUAUSSCHUSS DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 29.04.2002 DEN BEBAUUNGSPLANENTWURF UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BauGB VOM 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) BESCHLOSSEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 22.08.2002
 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG
 DIPL. ING. MÜLLER-DICK

Kompensationsfläche M = 1:5000
 Gemarkung Brachelen Flur 12 Flurstück 29



DER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 3 (2) BauGB VOM 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) IN DER ZEIT VOM 06.05.2002 BIS 06.06.2002 OFFENGELEGEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 22.08.2002
 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG
 DIPL. ING. MÜLLER-DICK

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 (1) BauGB VOM 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) DURCH BESCHLUSS DES RATES AM 16.07.2002 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 02.09.2002
 DER BÜRGERMEISTER
 SCHMITZ

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 (3) BauGB VOM 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 16.08.2002 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 02.09.2002
 DER BÜRGERMEISTER
 SCHMITZ

ÜBERSICHT M. 1:5000

