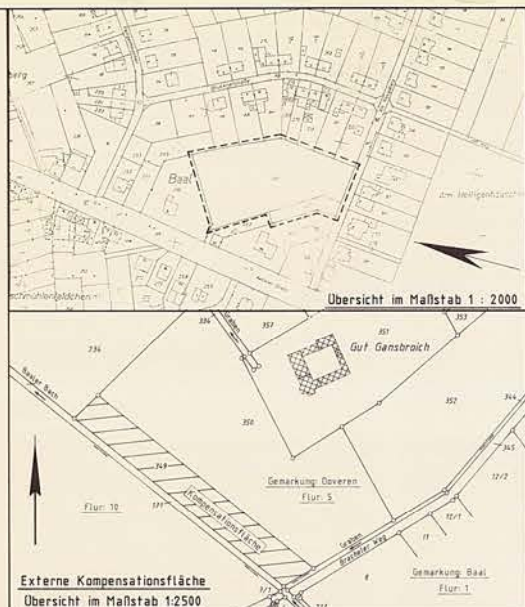


STADT HÜCKELHOVEN SATZUNG NACH § 7 BAUGB-MASSNAHMENGESETZ ZUM VORHABEN- UND ERSCHLISSUNGSPLAN "WOHNGEBIET BAAL, AM KÖNIGSBERG"



Hinweise

- Die Niederschlagswasser der Dachflächen sind in einer Zisterne aufzufangen und zu sammeln. Der obere Bereich dieser Zisterne ist aus porösen Schichten herzustellen, so daß das überschüssige Wasser in den Untergrund versickern kann. Des weiteren ist um die Zisterne eine flächige Filterschicht aufzubringen, die eine flächige bzw. rigolenartige Versickerung gewährleistet. Die Größe der Filterfläche ist zu bemessen und mit dem Kreis Heinsberg abzustimmen.
Für die Ableitung der Niederschlagswasser von Hof- und Stellflächen ist eine Mulde mit darunterliegender Sickerpackung aus Kies (Muldengotenversickerung) anzulegen.
Die wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde ist einzuholen.
- Für die Außenfronten der Häuser ist ein Schalldämmmaß (R'w,Res) von > 40 dB einzuhalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bauflächen die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht zulässig.

1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete maximal 2 Wohnungen pro Grundstück zulässig.

1.3 Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO, sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind:

- die in der Satzung festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze,
- Garagenanbauten,
- eine 125 qm große prüfungsfähige Pflasterfläche pro Grundstück als Kfz-Stellplatz, senkrecht zur Verkehrsfläche angeordnet,
- Einfriedigungen bis 1 m Höhe,
- Müllbehälterstände,
- Gartengerätehäuser und Gewächshäuser bis 8 qm Grundfläche hinter der Fluchtlinie der jeweiligen rückseitigen Baugegrenzen.

2. Ausgleichsfläche

2.1 Einzelfestsetzungen

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Pflanzung einer überhöhten freiwachsenden Hecke entlang der rückseitigen Grundstücksgrenze (Anpflanzung werden können, siehe Pflanzenliste)
- Pflanzung eines kleineren Laubbäumchen je privaten Vorgartenbereich (Laubbuche, Vogelbeere)
- Erhaltung und Sicherung der Obstbäume in unmittelbarer Nähe der östlichen und westlichen Plangebegrenzung sowie der Gehwegbegrenzung entlang der westlichen Plangebegrenzung
- Pflanzung einer überhöhten freiwachsenden Schnitthecke aus Bäumen und Sträuchern im stufen, zur Mitte hin ansteigenden Aufbau in der Kompensationsfläche K 1.
- Stellflächen und Einfahrten sind in wasserundurchlässigem Material / Ausführung zu befestigen.

2.2 Pflanzenliste (Flattergras-Buchenwald)

Bäume 1. Ordnung/großkronig

- Acer pseudoplatanus Bergahorn
- Fagus sylvatica Rotbuche
- Fraxinus excelsior Esche
- Quercus robur Stieleiche
- Quercus petraea Traubeneiche
- Tilia cordata Winterlinde

Bäume 2. Ordnung/kleinkronig

- Carpinus betulus Hambeche
- Sorbus aucuparia Vogelbeere

Sträucher

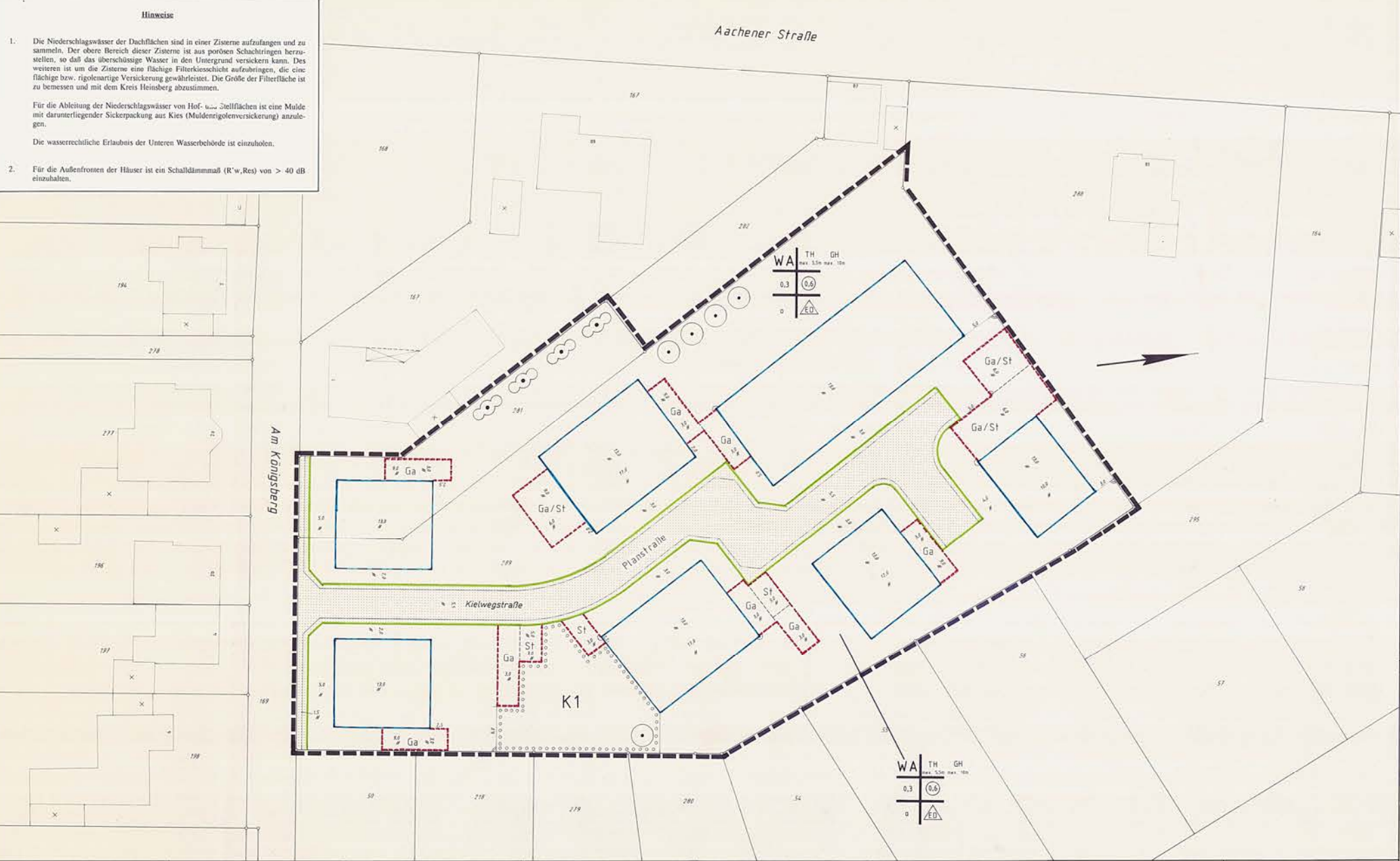
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Corylus avellana Hasel
- Crataegus monogyna einräftiger Weißdorn
- Crataegus laevigata zweigräftiger Weißdorn
- Prunus spinosa Schlehe
- Rosa canina Hundstreu
- Salix caprea Salweide

2.3 Pflanzabstand und Pflanzengröße

in Bereich der freiwachsenden Hecken beträgt der Pflanzabstand 1 x 1,5 m. Die Mindestgröße bei Sträuchern ist 2 x v.m.B., bei Bäumen 4 - 100 cm. Bei Laubbäumen sind Hochstämme zu verwenden. Die Mindestgröße beträgt 8 - 10 cm Stammumfang, 2 x v.m.B.

2.4 Externe Ausgleichsfläche

Auf den in der Übersicht dargestellten Flächen Gemarkung Oeveren, Flur 5, Parzelle 349, wird eine externe Kompensation durchgeführt als Ausgleich für den Eingriff in die Natur und Landschaft.



Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 BauNVO)

WA allgemeines Wohngebiet

Hall der baulichen Nutzung

GRZ 0,3 Grundflächenzahl (als Höchstmaß)

GFZ 0,6 Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)

TH max. 5,5 Maximale Traufhöhe (als Höchstmaß bezogen auf überkannte Straße)

GH max. 10,0 Maximale Giebelhöhe (als Höchstmaß bezogen auf überkannte Straße)

Bauweise, Baulinien, Baugegrenzen

O Offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Ga Garagen

St Stellplätze

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

Baugegrenze

Verkehrsflächen

Straßenflächen

Straßenbegrenzungslinien

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

privates Grün

Erhaltung

Bäume

Sträucher

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Eintragungen und Zeichen

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt 745 **Flurstücksnummer**

Hauptgebäude

Nebengebäude

Hinweis zu dem Gebäudebestand:
Außerhalb des Planungsbereiches wurde der Gebäudebestand nur vereinzelt dargestellt. Er wurde den Katasterunterlagen entnommen und ist nicht überprüft.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2259) in der derzeit gültigen Fassung.

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) in der derzeit gültigen Fassung.

BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 666/SGV.NW. 2023) in der derzeit gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 07.03.1995 (GV.NW. S. 218) in der derzeit gültigen Fassung.

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Darstellung dem Zustand vom **12.12.1997** entspricht.

Hückelhoven, den **10.10.1997**

Hückelhoven, den **10.10.1997**

Hückelhoven, den **10.10.1997**

Hückelhoven, den **10.10.1997**

Hückelhoven, den **10.10.1997**

Hückelhoven, den **10.10.1997**

Hückelhoven, den **10.01.1998**

Der Bauausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 03.02.1997 gemäß § 7 Abs. 3 BauGB-Maßnahmengesetz vom 28.04.1993 (BGBl. S. 622) beschlossen, die Satzung für das Baugebiet "Baal" aufzustellen.

Der Stadtdirektor im Auftrag

Die Bürgerbeteiligung hat stattgefunden vom 21.04.1997 bis 05.05.1997. Die Satzung hat offengelegen in der Zeit vom 21.04.1997 bis 05.05.1997.

Der Rat der Stadt hat die Satzung gemäß § 7 Abs. 3 BauGB-Maßnahmengesetz vom 28.04.1993 (BGBl. S. 622) am 25.08.1997 beschlossen.

Die Satzung gemäß § 7 Abs. 3 BauGB-Maßnahmengesetz vom 28.04.93 (BGBl. S. 622) wurde am **23.11.97** angezeigt. Zu dieser Satzung gehört die Verfügung vom **16.12.97** Az.: **35.2.12-53-69.97**

Die Satzung gemäß § 7 Abs. 3 BauGB-Maßnahmengesetz vom 28.04.1993 (BGBl. S. 622) ist durch die Bekanntmachung vom 13.01.1998 rechtsverbindlich geworden.

Bezirksregierung Köln im Auftrag

Köln, den **16.12.1997**

Diese Satzung besteht aus dem Urkundsplan, den textlichen Festsetzungen und der Begründung.

Die rechnerische Festlegung der Erschließungsstraßen erfolgte über CAD auf Grundlage des Kataster-nachweises (Stand: Dez. 1996) und örtlicher Aufnahmen vom Dez. 1996 durch den Öffentlich bestellten Verm.-Ingenieur D. Rumpf, Roermonder Straße 2, 41836 Hückelhoven.

HÜCKELHOVEN
ZUKUNFT ZWISCHEN FRIEDEN UND MAAS

STADT HÜCKELHOVEN
SATZUNG NACH § 7 BAUGB-MASSNAHMENGESETZ ZUM VORHABEN- UND ERSCHLISSUNGSPLAN "WOHNGEBIET BAAL, AM KÖNIGSBERG"

Gemarkung: Baal Flur: 7 Maßstab 1 : 250