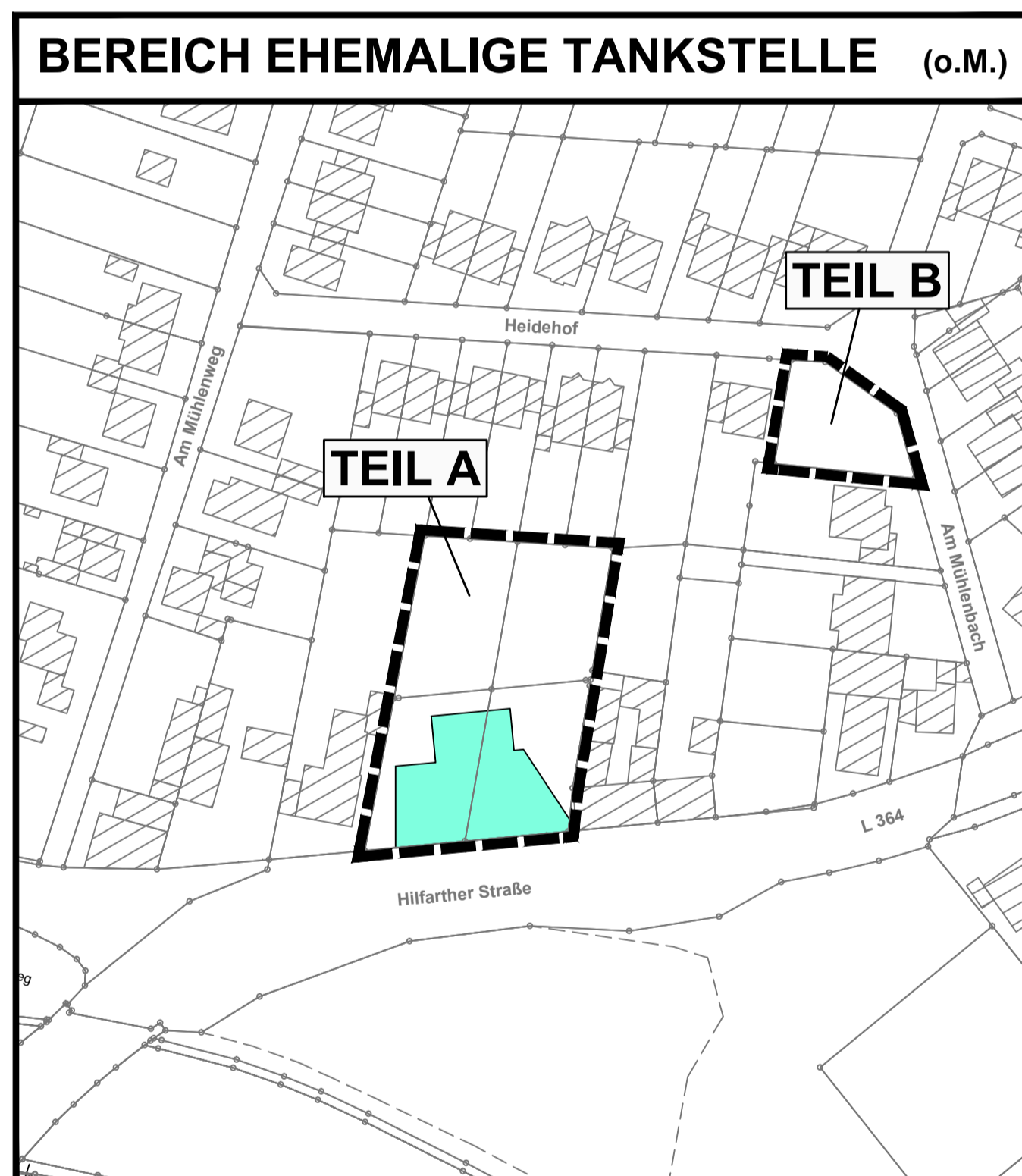
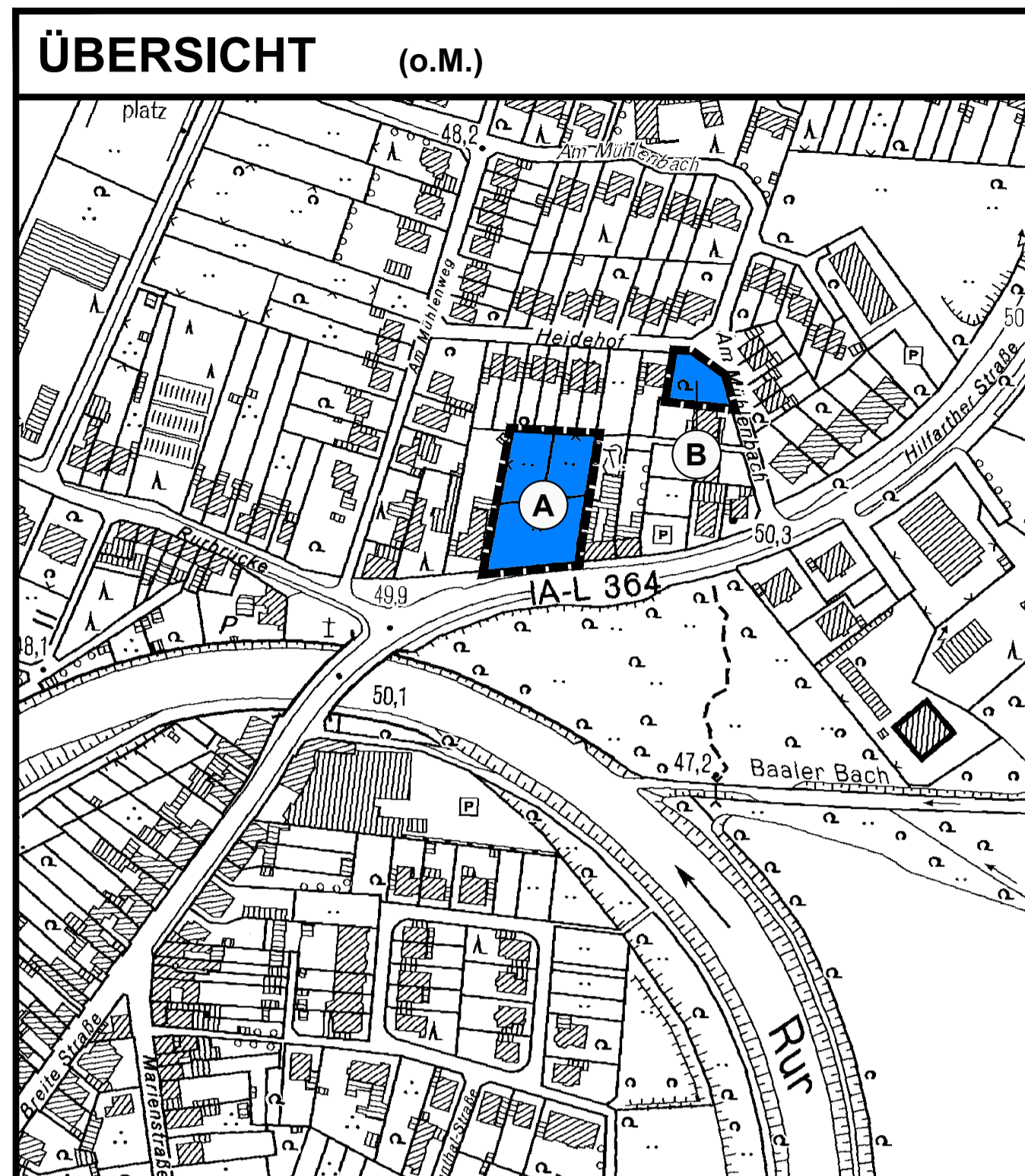
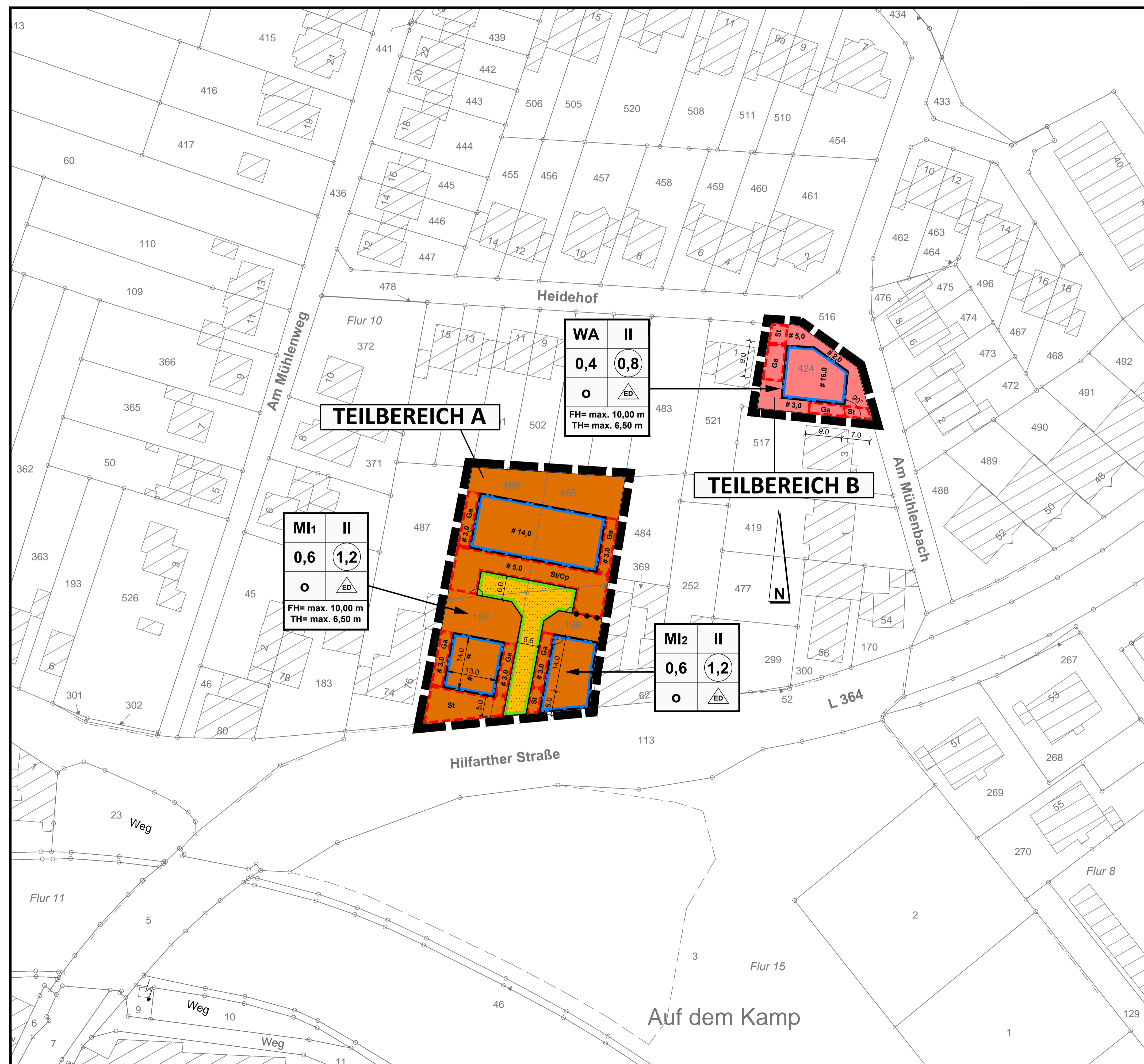


BEBAUUNGSPLAN 1-045-0, HÜCKELHOVEN, HILFARTHER STRASSE / HEIDEHOF



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet werden folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen **nicht** zugelassen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
 - sonstige nicht abtende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
 - Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
 - Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
 - Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)
 - Mischgebiet MI** nach § 6 BauNVO
Im Mischgebiet MI1 werden folgende nach § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO zulässige oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen **nicht** zugelassen:
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
 - Läden und Einzelhandelsbetriebe, die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
 - Gewerbebetriebe, die auch dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen (§ 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
 - sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO),
 - Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
 - Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
 - Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO).
 - Mischgebiet MI2** nach § 6 BauNVO
Im Mischgebiet MI2 werden folgende nach § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO zulässige oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen **nicht** zugelassen:
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
 - Läden und Einzelhandelsbetriebe, die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
 - Gewerbebetriebe, die auch dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen (§ 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
 - Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
 - Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
 - Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO).
- Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO**
Garagen, Carports und sonstige überdachte und offene Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen und auf den zeichnerisch ausdrücklich hierfür festgesetzten Flächen (Flächen für Garagen, Flächen für Stellplätze sowie Flächen für Stellplätze und Carports) zulässig. Zwischen einer Garage und der vorgelagerten Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten (Aufstellbereich/Stauraum).
Entlang der Straßenverkehrsfläche sind in den festgesetzten Flächen Garagen bis zu einer maximalen Länge von 9 m zulässig.
Des Weiteren sind in festgesetzten Bereichen mit Ausnahme von Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen und Müllbehälterstränge Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO **nicht** zulässig.
- Nebenanlagen und Einfriedigungen nach § 14 BauNVO**
Zwischen der Straßenverkehrsfläche sowie der Flucht der vorderen Baugrenze 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 Mauerpfeilern aus gestalterischen oder konstruktiven Gründen darf nur in einer schlanken Form, also nicht als Mauerische, erfolgen.
Hinter der Fluchtlinie der jeweiligen rückwärtigen Baugrenzen sind Gartengerätehäuser bis zu einer Gesamtgrundfläche von 5 qm je 100 qm Grundstücksfläche zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- Vollgeschosse**
Die Bebauung darf die im Planschrieb bezeichnete Anzahl der Vollgeschosse nicht überschreiten.
- Gebäudehöhenbeschränkung**
Die maximale Traufhöhe (TH) und die maximale Firsthöhe (FH) von 10,00 m sind 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 für Trauf- und Firsthöhen sowie die Bemessung der Abstandflächen von Gebäuden oder Bauteilen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist die Oberkante der fertigen Straßenverkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen.

3. Örtliche Bauvorschriften

- Dachform / Dachneigung**
Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sind nur geneigte Dächer zulässig. Ausnahmsweise sind Gebäude mit Flachdächern zulässig, sofern die Höhe der festgesetzte Traufenhöhe (siehe Punkt 2.2 Gebäudehöhenbeschränkung) nicht überschritten.
Bei der Errichtung von Gebäuden mit Pult- oder Tonnendächern sind ausschließlich geneigte Pult- oder Tonnendächer (zwei gegenüberliegende Traufseiten) zulässig. Die Differenz der Firsthöhen darf 1,50 m nicht überschreiten.
- Dachaufbauten, Dachgauben und Dachschneitte**
Dachaufbauten und Dachgauben sind generell zulässig. Es ist ein Abstand zur Giebelwand von mind. 1,50 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).

Dachschneitte sind generell zulässig. Sie müssen einen Abstand zur Giebelwand von 1,50 m, zur Traufe von 0,75 m und zum First von 1,50 m einhalten. Die Gesamtlänge aller Dachschneitte 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).

- Geräuschimmission**
Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des Leitfadens für die Vermeidung des Schalls gegen Lärm bei stationären Geräten" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

5. Versickerung

Für die vorderen, südlichen Baugrundstücke im Teilbereich A entlang der Hilfarther Straße ist die Niederschlagsentwässerung an den öffentlichen Kanal anzuschließen. Versickerungen sind **nicht** zulässig, da auf Grund der ehemaligen Tankstellennutzung leichte Verunreinigungen des Bodens nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Für die nördlich des Wendehammers gelegenen Grundstücke des Teilbereichs A wird eine Versickerung zugelassen, da diese Flächen von der ehemaligen Tankstelle nicht beansprucht worden sind.

6. Freiflächennutzung

Für die vorderen, südlichen Baugrundstücke im Teilbereich A entlang der Hilfarther Straße sind Nutzgärten **nicht** zulässig, da auf Grund der ehemaligen Tankstellennutzung leichte Verunreinigungen des Bodens nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.
Für die nördlich des Wendehammers gelegenen Grundstücke des Teilbereichs A werden Nutzgärten zugelassen, da diese Flächen von der ehemaligen Tankstelle nicht beansprucht worden sind.

Hinweise

- Baugrundverhältnisse:**
Das Plangebiet liegt in einem Auebereich. Wegen der Bodenverhältnisse im Auebgebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweis im Erd- und Grundbau“ der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- Bodenbeschaffenheit:**
Eingriffe in den Boden sind stets unter gutachterlicher Aufsicht zu begleiten. Ausgeköffertes Material ist mindestens alle 200 cm auf die Parameter der Mitteilungen der Landesarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen. Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (TR boden) Stand 05.11.2014“ gemäß Tabelle II.1.2-2 „Zuordnungswerte für die Verwendung in bodenähnlichen Anwendungen-Feststoffgehalte im Bodenmaterial und Tabelle II.1.2-3 „Zuordnungswerte für die Verwendung in bodenähnlichen Anwendungen-Eluatkonzentrationen im Bodenmaterial“ zu untersuchen. Auffälliges Material ist vorab von unauffälligen Material zu trennen und ebenfalls chemisch-analytisch zu untersuchen. Ein Wiedereinbau ist nur möglich, wenn die Zuordnungswerte 20“ eingehalten werden. Das bedeutet für die Parameter PAK n, EPA maximal 3 mg/kg und für Benzo(a)pyren maximal 0,6 mg/kg.
- Grundwasserverhältnisse:**
Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein künftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.
Aufgrund bergbaubedingten Absenkungen des Grundwasserspiegels und dem Wiederanstieg des Wassers nach Ende der Tagebaueinwirkungen auf den ursprünglichen Pegel wird empfohlen, dass bei tiefgründigen Bauwerken entsprechend bauliche Maßnahmen, z.B. Abdichtungen, zu treffen sind.
Es ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.
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. Verfärbungen, 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, Pfählgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion gemäß dem „Merksatz für das Einbringen von Sondierbohrungen im Regierungsbezirk Köln“ empfohlen.
- Erdbebenzone:**
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, 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.
- Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW):**
Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes (NachbG NRW) sind bei Pflanzungen zu beachten.

STADT HÜCKELHOVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 1-045-0

ZUKUNFT ZWISCHEN RHEIN UND MAAS

BEZ.: HILFARTHER STRASSE / HEIDEHOF

M.: 1:500
GEMARKUNG: HÜ.-RA.
STADTTTEIL: HÜCKELHOVEN
FLUR: 10

VERMERKE

DIE FLURKARTE BASIERT AUF EINEM AUSZUG AUS DER AUTOMATISIERTE KARTENKARTEN DES VERMESSUNGS- UND KATASTERAMTES DES KREISES HEINBERG VOM JUNI 2013.

HEINBERG, DEN 15.06.2015
gez. Giesen
KREISBOVERMESSUNGSRAT

HÜCKELHOVEN, DEN 24.06.2015
DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG
gez. Müller-Dick
DIPL.-ING. MÜLLER-DICK

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 12.11.2014 DEN BEBAUUNGSPLANENTWURF UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 13 a (2) i. V. m. § 13 (2) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG DURCH BESCHLUSSEN. DIESEN BEBAUUNGSPLAN IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13 a BauGB AUFZUSTELLEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 24.06.2015
DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG
gez. Müller-Dick
DIPL.-ING. MÜLLER-DICK

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 (1) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG DURCH BESCHLUSSEN WORDEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 29.06.2015
DER BÜRGERMEISTER
gez. Bernd Jansen
BERND JANSEN

PLANZEICHEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- 0,8** Geschossflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)
- 0,4** Grundflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- TH** Traufhöhe
- FH** Firsthöhe
- 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**
- Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Ga** Zweckbestimmung: Garage
- Cp** Zweckbestimmung: Carports
- St** Zweckbestimmung: Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung** (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

61/65 SPH
AMT FÜR STADTPLANUNG UND GEBÜDEMANGEMENT

STAND: 22. MAI 2015 (RECHTSKRAFT)

STADT HÜCKELHOVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 1-045-0
HÜCKELHOVEN,
HILFARTHER STRASSE / HEIDEHOF