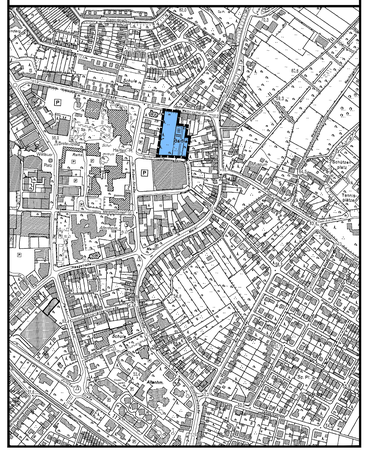
BEBAUUNGSPLAN 1-049-3, HÜCKELHOVEN, DOKTOR - RUBEN - STRASSE

ÜBERSICHT (o.M.)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Innerhalb der Mischgebiete MI₁ bis MI₃ 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)
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend gewerblich genutzt werden (§ 6 Abs. 2. Nr. 8 BauNVO)

1.2 Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO
Garagen, Carports bzw. Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Zwischen einer Garage und der vorgelagerten Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten (Aufstellbereich/Stauraum).

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO)

2.1 Vollgeschosse
Die Bebauung darf die im Planeinschrieb bezeichnete Anzahl der Vollgeschosse nicht überschreiten.

2.2 Gebäudehöhenbeschränkung und Festsetzungen von Höhenlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

a) Mischgebiet 1 (MI₁)
Im Bereich der maximalen III - Geschossigkeit ist eine maximale Traufhöhe (TH) von 7,00 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 13,00 m 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 des Daches zu verstehen.
Im Bereich der maximalen I - Geschossigkeit ist eine maximale Gebäudehöhe von 4,50 m einzuhalten.
Als Ausgangshöhe für Trauf- und Firsthöhen sowie die Bemessung der Abstandflächen von Gebäuden oder Bauteilen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist im Bereich der maximalen III- Geschossigkeit die Oberkante des fertigen Bürgersteigs (an der Martin-Luther-Straße) in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen.
Im Bereich der maximalen I - Geschossigkeit ist die Oberkante des gewachsenen Geländes in der Mitte des Baufeldes als Bezugshöhe maßgebend.

b) Mischgebiet 2 (MI₂) und Mischgebiet 3 (MI₃)
Innerhalb des MI₂ und MI₃ ist eine maximale Gebäudehöhe von 13,00 m einzuhalten.
Als Bezugshöhe ist die Oberkante des dem Grundstück vorgelagerten Bürgersteiges / Schrammbords in der Mitte des jeweiligen Baufensters anzunehmen.
Gleiches gilt für die Bemessung der Abstandflächen von Gebäuden oder Bauteilen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen.

3. Örtliche Bauvorschriften
(gem. § 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 BauO NRW)

3.1 Dachform / Dachneigung
- Innerhalb des MI₁ sind in der maximalen dreigeschossigen bebaubaren Grundstücksfläche nur Satteldächer zulässig.
  In der eingeschossigen überbaubaren Grundstücksfläche sind Flachdächer und Pultdächer zulässig.
- Innerhalb des MI₂ und MI₃ sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung bis max. 3° zulässig.

4. Geräuschimmission

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" der Bund/Länder-Arbeitergemeinschaft für Immissionschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

Hinweise

- Grundwasser
  Bodenbewegungen durch Grubenwasseranstieg, verursacht durch den ehemaligen Steinkohlenbergbau, sind im Bereich der Planfläche nicht auszuschließen.
  Das Plangebiet ist durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.
  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.

- Baugrundverhältnisse:
  Die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

- Kampfmittelbeseitigung:
  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 Polizeidienststelle unverzüglich einzuschalten. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion gemäß dem „Merkblatt 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 Nachbarschutzgesetzes (NachbG NRW) sind bei Pflanzungen zu beachten.

Rechtsgrundlagen und Satzungsverfahren

Diesem Bebauungsplan liegen als Rechtsgrundlagen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung
3. Planzeichenverordnung (PlanZV 1990) vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 255/SGV. NRW S. 232) in der derzeit gültigen Fassung
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666/SGV. NRW 2023) in der derzeit gültigen Fassung

HÜCKELHOVEN ZUKUNFT ZWISCHEN RHEIN UND MAAS

STADT HÜCKELHOVEN
BEBAUUNGSPLAN NR. **1-049-3**

BEZ.: DOKTOR - RUBEN - STRASSE

M.: 1:500
GEMARKUNG: HÜ.-RA.

STADTTEIL: HÜCKELHOVEN
FLUR: 36

VERMERKE

DIE FLURKARTE BASIERT AUF EINEM AUSZUG AUS DER AUTOMATISIERTEN LIEGENSCHAFTSKARTE DES VERMESSUNGS- UND KATASTERAMTES DES KREISES HEINSBERG VOM MAI 2013.

HEINSBERG, DEN 14.10.2015
gez. Giesen
(SIEGEL) KREISOBERVERMESSUNGSRAT

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 12.11.2014 GEM. § 2 (1) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl.I, S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG BESCHLOSSEN, DIESEN BEBAUUNGSPLAN IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13 a BauGB AUFZUSTELLEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 20.10.2015
DER BÜRGERMEISTER
IM AUFTRAG
gez. Müller-Dick
(SIEGEL) 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.I, S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG BESCHLOSSEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 20.10.2015
DER BÜRGERMEISTER
IM AUFTRAG
gez. Müller-Dick
(SIEGEL) DIPL. ING. MÜLLER-DICK

DER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 13 a (2) i. V. m. § 13 (2) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl.I, S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG IN DER ZEIT VOM 01.06.2015 BIS 03.07.2015 OFFENGELEGEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 20.10.2015
DER BÜRGERMEISTER
IM AUFTRAG
gez. Müller-Dick
(SIEGEL) DIPL. ING. MÜLLER-DICK

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 (1) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl.I, S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG DURCH BESCHLUSS DES RATES AM 30.09.2015 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 21.10.2015
DER BÜRGERMEISTER
gez. Bernd Jansen
(SIEGEL) BERND JANSEN

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 (3) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl.I, S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 02.10.2015 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 21.10.2015
DER BÜRGERMEISTER
gez. Bernd Jansen
(SIEGEL) BERND JANSEN

PLANZEICHEN
GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990

MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)		Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
1,2	Geschossflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)	FD	Flachdach
0,6	Grundflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)	PD	Pultdach
III + Staffelgeschoss	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit Staffelgeschoss (§ 16 BauNVO)	P	Private Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)		Straßenbegrenzungslinie
TH	Traufhöhe		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
FH	Firsthöhe	St	Zweckbestimmung: Stellplätze
o	Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)	Ga	Zweckbestimmung: Garagen, Stellplätze und Carports
g	Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
			Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

61/65 SPH

AMT FÜR STADTPLANUNG UND GEBÄUDEMANAGEMENT

STAND: 02. OKTOBER 2015 (RECHTSKRAFT)

STADT HÜCKELHOVEN
BEBAUUNGSPLAN NR. **1-049-3**

HÜCKELHOVEN, DOKTOR-RUBEN-STRASSE