

Bebauungsplan 1-130-0, Hückelhoven, Brassertstraße

-Textliche Festsetzungen-



1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet werden folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **nicht zugelassen**:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Sonstige nicht störende 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)

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

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12,00 m.

Als Ausgangshöhe für Trauf- und Firsthöhe sowie die Bemessung der Abstandsfläche von Gebäuden oder von Bauteilen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist die Oberkante des fertigen Bürgersteiges in der Mitte des jeweiligen Baufens- ters anzunehmen.

3. Örtliche Bauvorschriften

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

3.1 Dachform / Dachneigung

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sind nur flache oder flachgeneigte Dächer (max. 3°) sowie Pultdächer zulässig.

Die mit Pultdach versehenen Gebäudeteile sind so anzuordnen, dass die höheren Außenwände (firstseitig) der Brassertstraße und die niedrigen Außenwände (traufseitig) der rückwärtigen Grundstücksfläche zugewandt sind.

**Der Bebauungsplan 1-130-0, Hückelhoven, Brassertstraße
ist mit Bekanntmachung vom 02.10.2015 rechtsverbindlich geworden.**

**Bebauungsplan 1-130-0,
Hückelhoven, Brassertstraße**

-Textliche Festsetzungen-



4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

4.1 Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Offene Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den zeichnerisch ausdrücklich hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Des Weiteren sind in diesen Bereichen mit Ausnahme von Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen und Müllbehälterschranke sowie Fahrradabstellräume Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO **nicht zulässig**.

5. Festsetzungen von Höhenlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Bei der Bemessung von Abstandsflächen von Gebäuden oder baulichen Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist die Oberkante des dem Grundstück vorgelagerten Bürgersteiges in der Mitte des jeweiligen Baufensters als Bezugshöhe anzunehmen.

Innerhalb des festgesetzten Baugebietes ist ein Anheben/Abtragen des Geländes der Baugrundstücke bis auf Niveau des vom Vorgarten des Grundstückes vorgelagerten Bürgersteiges zulässig.

6. Geräuschemission

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.

**Der Bebauungsplan 1-130-0, Hückelhoven, Brassertstraße
ist mit Bekanntmachung vom 02.10.2015 rechtsverbindlich geworden.**

Hinweise

- 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.