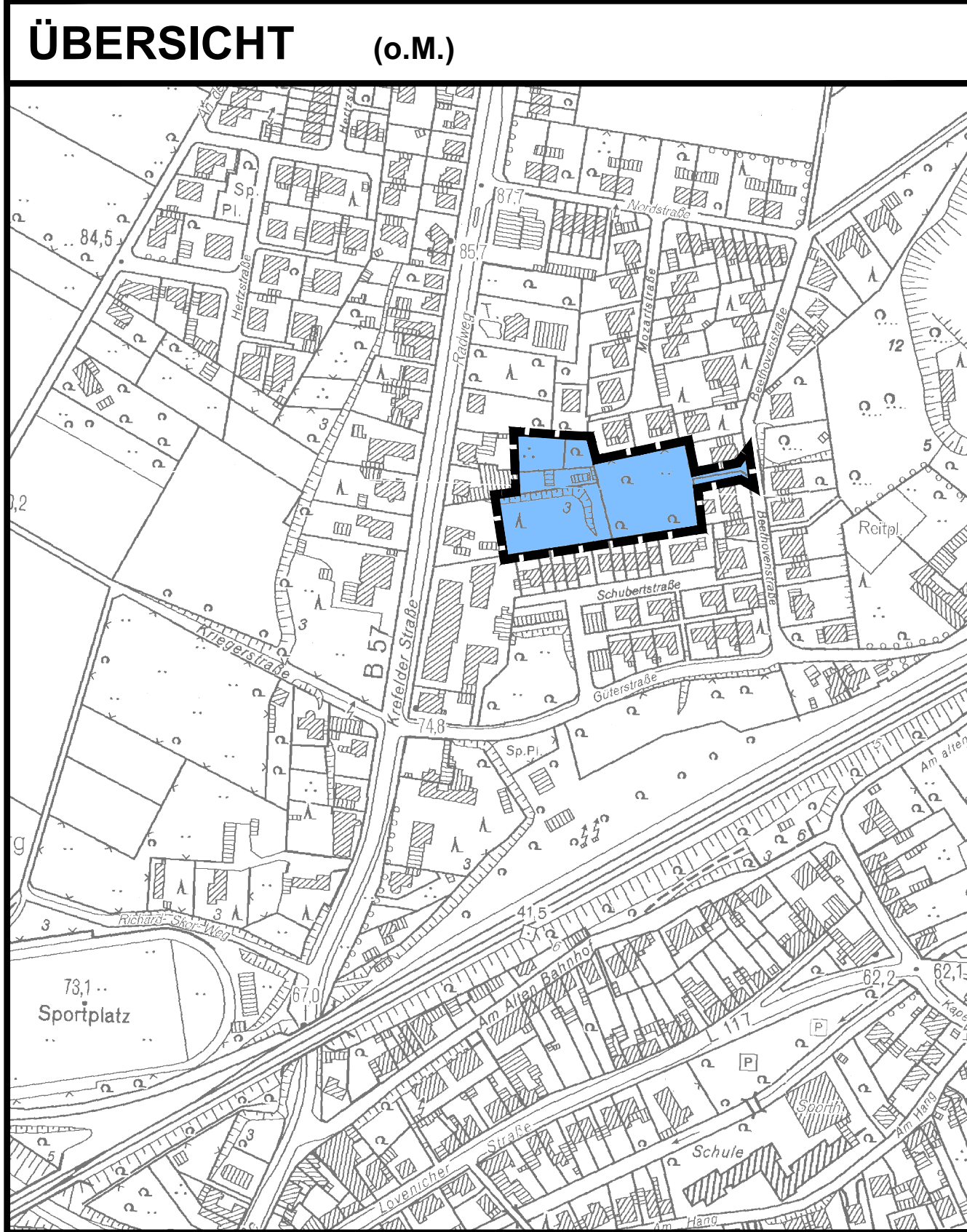
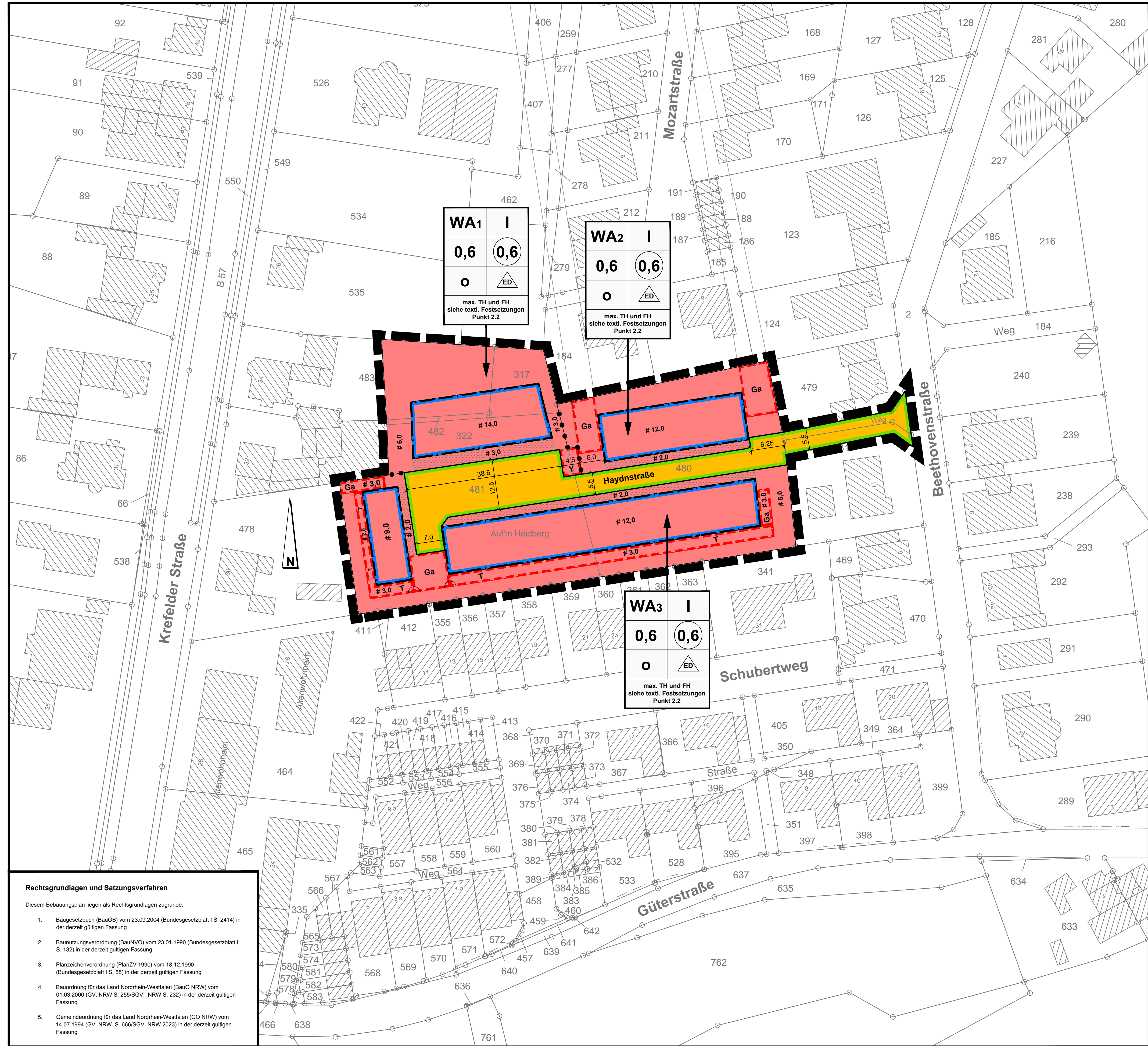


BEBAUUNGSPLAN 2-131-0, BAAL, BEETHOVENSTRASSE



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)
 - 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)
- Maß der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO)
 - Vollgeschoss**
Die Bebauung darf die im Planzeichenschild bezeichnete Anzahl der Vollgeschosse nicht überschreiten.
 - Gebäudehöhenbeschränkung**
Innerhalb des WA1 und WA2 ist die maximale Traufhöhe (TH) von 5,00 und die maximale Firsthöhe (FH) von 7,50 m einzuhalten. (Hinsichtlich Dachaufbauten, Dachgauben und Dachabschnitten gilt Pkt. 3.2)
Für das WA3 wird eine maximale Firsthöhe von 5,00 m festgesetzt.
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 zusammen stoßenden Dachseiten zu verstehen.
Als Ausgangshöhe für Trauf- und Firsthöhe sowie die Bemessung der Abstandsfläche von Gebäuden oder von Bauteilen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist im WA2 und WA3 die Oberkante der fertigen Straßenverkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen.
Im WA1 gilt die Oberkante der Stützmauer zur öffentlichen Verkehrsfläche als Ausgangshöhe.
- Örtliche Bauvorschriften**
(gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)
 - Dachform / Dachneigung**
Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes (WA1 und WA2) sind flache oder flachgeneigte Dächer (max. 3°) sowie Satteldächer zulässig. Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes (WA3) sind nur flache oder flachgeneigte Dächer (max. 3°) zulässig.
 - Dachaufbauten, Dachgauben und Dachabschnitte**
Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sind generell zulässig. Es ist ein Abstand zur Giebelwand von mind. 1,50 m 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).
Dachabschnitte 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 Dachabschnitte 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).

- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nm. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
 - Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO**
Offene Stellplätze und Garagen sind auf den privaten Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den zeichnerisch ausdrücklich hierfür festgesetzten Flächen (Ga) zulässig.
In der mit 'T' bezeichneten Fläche sind Terrassenüberdachungen mit einer maximalen Tiefe von 3,00 m sowie Garagenverlängerungen inkl. Abstellräume gem. § 6 BauO NRW in einer maximalen Breite von 3,00 m zulässig.
Innerhalb der zeichnerisch gekennzeichneten Vorgärten sind mit Ausnahme von Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen und Müllbehälteranlagen i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig. Dies gilt auch für Einfriedigungen.
Innerhalb der mit 'Y' gekennzeichneten Fläche ist eine private Treppenanlage für die Erschließung des Grundstückes Gemarkung Baal, Flur 4, Flurstück 322 sowie ein privater Stellplatz zulässig.
- 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 fertigen Straßenverkehrsflächen in der Mitte der Grundstücksbreite als Bezugshöhe anzunehmen.
Innerhalb des festgesetzten Baugebietes ist ein Anheben/Abtragen des Geländes der Baugrundstücke bis auf Niveau des dem Grundstück vorgelagerten Bürgersteiges zulässig.
- Geräuschimmission**
Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitergemeinschaft für Immissionschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

Hinweise

- Bodenbeschaffenheit**
Durch das Plangebiet verlaufen in Nordwest-Südost-Richtung der Ophertener Sprung und der Lövenicher Sprung. Es handelt sich um seismisch aktive Störungen. Da der exakte Verlauf der Störungen nicht bekannt ist und auch mit Parallelstörungen gerechnet werden muss, wird vom Geologischen Dienst NRW generell eine Störungszone ausgewiesen, die eine Breite von jeweils 100 m rechts und links der jeweiligen Störungslinie aufweist. Diese Störungszone von 200 m Breite bedecken wegen ihres Verlaufes von Nordwest nach Südost das gesamte Planungsgelände. Neben den Auswirkungen durch den Ophertener Sprung und den Lövenicher Sprung kann es im Plangebiet zu Bodenbewegungen durch Stümpfungsmaßnahmen durch den Braunkohlenbergbau kommen.
- 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 Erdbohrmaschinen 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, Pflughändlungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion gemäß dem „Merktblatt 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. 2-131-0

BEZ.: BEETHOVENSTRASSE

M.: 1:500 **STADTTEIL: BAAL**
GEMARKUNG: BAAL **FLUR: 4**

VERMERKE

DIE FLURKARTE BASIERT AUF EINEM AUSZUG AUS DER AUTOMATISIERTEN LIEGENSCHAFTSKARTE DES VERMESSUNGS- UND KATASTERAMTES DES KREISES HEINBERG VOM MÄRZ 2014.	DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 25.03.2015 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.
HEINBERG, DEN 01.07.2015 gez. Glesen KREISOBERVERMESSUNGSRAT (SIEGEL)	HÜCKELHOVEN, DEN 07.07.2015 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Müller-Dick DIPL.-ING. MÜLLER-DICK (SIEGEL)
DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 25.03.2015 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.	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 07.04.2015 BIS 08.05.2015 OFFENGELEGEN.
HÜCKELHOVEN, DEN 07.07.2015 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Müller-Dick DIPL.-ING. MÜLLER-DICK (SIEGEL)	HÜCKELHOVEN, DEN 07.07.2015 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Müller-Dick DIPL.-ING. MÜLLER-DICK (SIEGEL)
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 23.06.2015 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.	DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 (3) BAUGB VOM 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 26.06.2015 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
HÜCKELHOVEN, DEN 07.07.2015 DER BÜRGERMEISTER gez. Bernd Jansen BERND JANSEN (SIEGEL)	HÜCKELHOVEN, DEN 07.07.2015 DER BÜRGERMEISTER gez. Bernd Jansen BERND JANSEN (SIEGEL)

PLANZEICHEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
(0,8)	Geschossflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)	Ga	Zweckbestimmung: Garagen, Carports und Stellplätze
0,4	Grundflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)	T	Zweckbestimmung: Terrassenüberdachung
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)	Y	Zweckbestimmung: Private Sonderfläche
o	Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)		Vorgartenbereich
	Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
	Straßenbegrenzungslinie		

61/65 SPH **STAND: 26. JUNI 2015 (RECHTSKRAFT)**

STADT HÜCKELHOVEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 2-131-0

AMT FÜR STADTPLANUNG UND GEBÄUDEMANAGEMENT **BAAL, BEETHOVENSTRASSE**