

BEBAUUNGSPLAN "FRIEDHOFSTRASSE"

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die innerhalb gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Betrieb des Beherbergungsgewerbes/ sonstige nicht störende Gewerbebetriebe/ Anlagen für Verwaltungen/ Gartenbaubetriebe/ Tankstellen) nicht zulässig sind.

1.2 Beschränkung der Wohneinheiten

Für die mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Bereiche gilt, dass jeweils nur insgesamt ein Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten zulässig sind.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Oberkante des Firstes der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf maximal 10,00 m über der Geländeoberkante liegen.
Die Oberkante der Traufe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf maximal 6,50 m über der festgesetzten Geländeoberkante liegen.
Als Bezugsmaß für die Oberkante der Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens muss mindestens 0,15 m und darf im Mittel maximal 0,50 m über der Geländeoberkante liegen. Als Bezugsgröße wird die mittlere Geländehöhe von 58,10 m ü. NN festgesetzt.

3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 Abs. 6 BauNVO)

Die nach § 12 Abs. 2 BauNVO im "Allgemeinen Wohngebiet" zulässigen Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie an den dafür vorgesehenen und im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §14 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahmen von Terrassen, Gartenlauben, Geräteräumen bis 30 cbm sowie Anlagen zur Energieversorgung nicht zulässig.
4.2 Innerhalb eines 3 m breiten Streifens entlang des Baaler Baches sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Teilfläche A) ist die extensive Wassernutzung dauerhaft zu erhalten und in westlicher Richtung bis zur privaten Straßenverkehrsfläche weiterzuentwickeln. Die dort befindlichen Gehölze, die nicht in der Pflanzliste (siehe textliche Festsetzung Nr. 7) stehen, sind zu entfernen und durch mind. einen Baum sowie einen insgesamt 35 m langen und 2 m breiten Gehölzstreifen zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich standortgerechte Bäume und Sträucher (siehe textliche Festsetzung Nr. 7) zu verwenden.

5.2 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Teilfläche B) sind mind. ein Baum sowie ein insgesamt 25 m langer und 2 m breiter Gehölzstreifen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich standortgerechte Bäume und Sträucher (siehe textliche Festsetzung Nr. 7) zu verwenden.

5.3 Die Anlage der Gehölzstreifen kann auch in verschiedenen, kleineren Abschnitten erfolgen, wobei die Summe aller Abschnitte die unter Pkt. 5.1 und Pkt. 5.2 angegebene Gesamtlänge ergeben muss.

5.4 Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Vorgärten zu mind. 50 % durch Pflanzen oder Rasen zu begrünen sowie die Wohnhöfe zu mind. 20 % mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern (siehe textliche Festsetzung Nr. 7) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.5 Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind für neu anzulegende Stellplätze, Garagenzufahrten und sonstige Wegflächen wasserdurchlässige Beläge und Unterbauten zu verwenden.

6. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

6.1 Im gesamten Plangebiet sind mind. 8 standortgerechte Bäume (siehe textliche Festsetzung Nr. 7) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind zu sichern, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für Abgänge sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

7. Pflanzliste

Für die Anpflanzungen standortgerechter Bäume und Sträucher sind ausschließlich Pflanzen aus der nachstehenden Liste zu verwenden:
Bäume:

Acer campestre	Feldahorn	(auch als geschnittene Hecke)
Betula pendula	Sandbirke	
Carpinus betulus	Hainbuche	(auch als geschnittene Hecke)
Fagus sylvatica	Rotbuche	(auch als geschnittene Hecke)
Fraxinus excelsior	Eiche	(auch als geschnittene Hecke)
Prunus avium	Vogelkirsche	
Quercus robur	Stieleiche	
Salix alba	Silberweide	
Salix caprea	Salweide	
Salix fragilis	Bruchweide	
Tilia cordata	Winterlinde	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	
Ulmus carpiniifolia	Feldulme	

Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze	(auch als geschnittene Hecke)
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel	
Corylus avellana	Gemeiner Hasel	
Crataegus monogyna	Gemeiner Weißdorn	(auch als geschnittene Hecke)
Euroyrmus europaeus	Gemeiner Pfaffenhut	
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	(auch als geschnittene Hecke)
Prunus spinosa	Schlehendorn	
Rhamnus frangula	Faulbaum	
Ribes alpinum	Johannisbeere	(auch als geschnittene Hecke)
Rosa canina	Hundsrose, Hagbuttenrose	
Rosa rugosa	Kartoffelrose	
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche	
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	

8. Hinweise

8.1 Baugrund- und Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungslinie (Rurrandsprung). Aufgrund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohlebergbaues sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.

Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Zudem liegen im Plangebiet im oberen Grundwasserstockwerk z. Zt. bergbaubedingte Grundwasserstände im abgesenkten Zustand vor.
Nach Ende der Tagebausumpfungseinflüsse sind hier die natürlichen, sehr flurnahen Grundwasserverhältnisse mit Flurabständen von 1 - 3 m unter Gelände zu erwarten.

Bereits bei der Planung von tiefgründenden Bauwerken sind entsprechende bauliche Maßnahmen (z. B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen. (Die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18196 "Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" und der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.)

Eine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung und auch zeitweises Abpumpen darf nicht ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erfolgen.
Eine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit darf nicht eintreten.

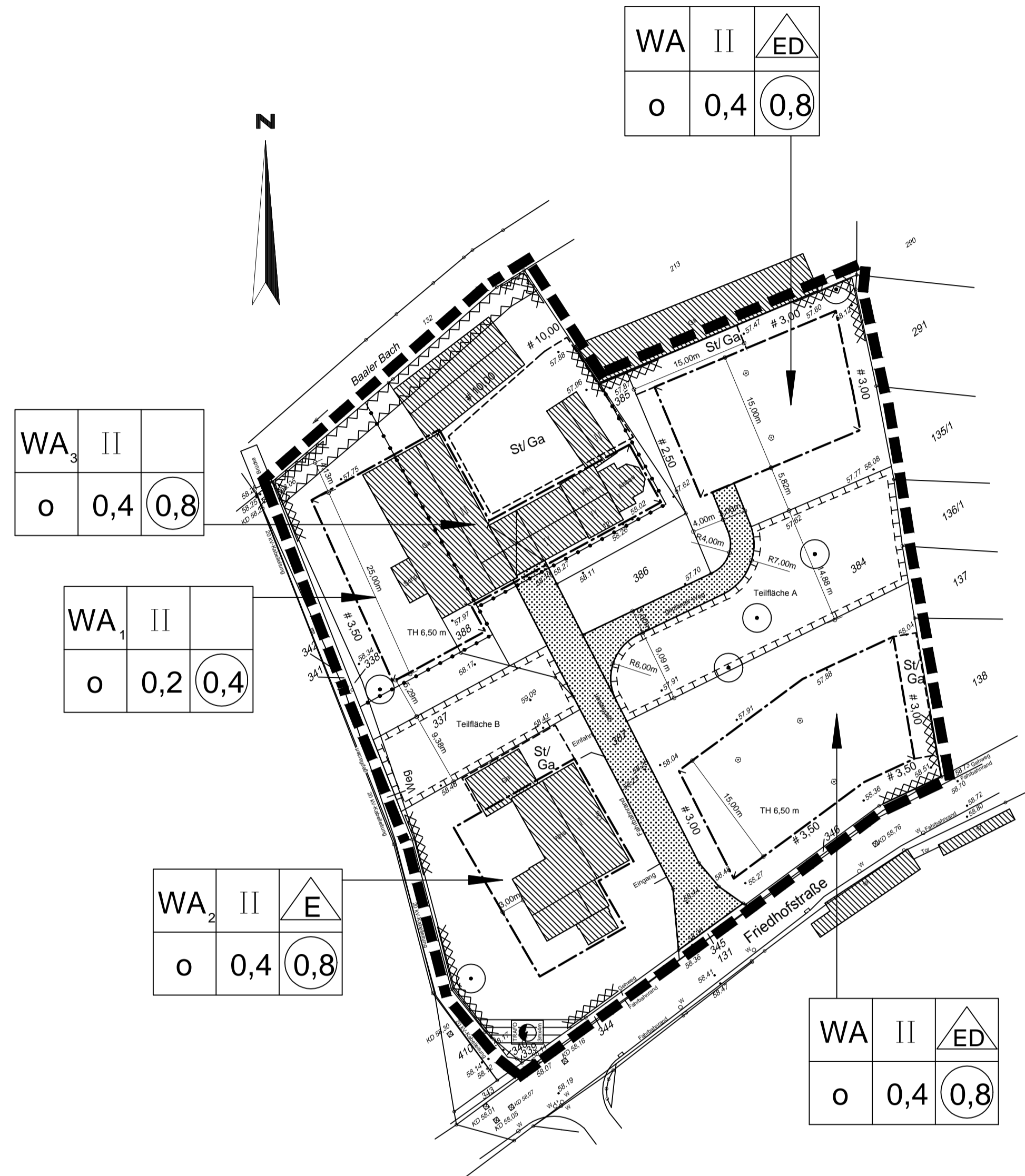
8.2 Boden- und Gewässerschutz

Ableitung der Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser aus dem nördlichen Teilbereich ist in den Baaler Bach mit entsprechender Vorbehandlung zur Wasserreinigung einzuleiten. Zur Verhinderung von Ausspülungen sind entsprechende Befestigungen vorzusehen.

Es wird zur Planung festgesetzt, dass eine Rückhaltung des Niederschlagswasser und die Erzielung der natürlich abfließenden Wassermenge mit maximal 10 % erfolgt.

Das Oberflächenwasser aus dem südlichen Teilbereich ist in die Kanalisation der Friedhofstraße einzuleiten.



STADT
HÜCKELHOVEN

BEBAUUNGSPLAN
NR. 2-013-0

STADTTEIL: BAAL GEMARKUNG: BAAL
BEZ.: FRIEDHOFSTRASSE FLUR: 7

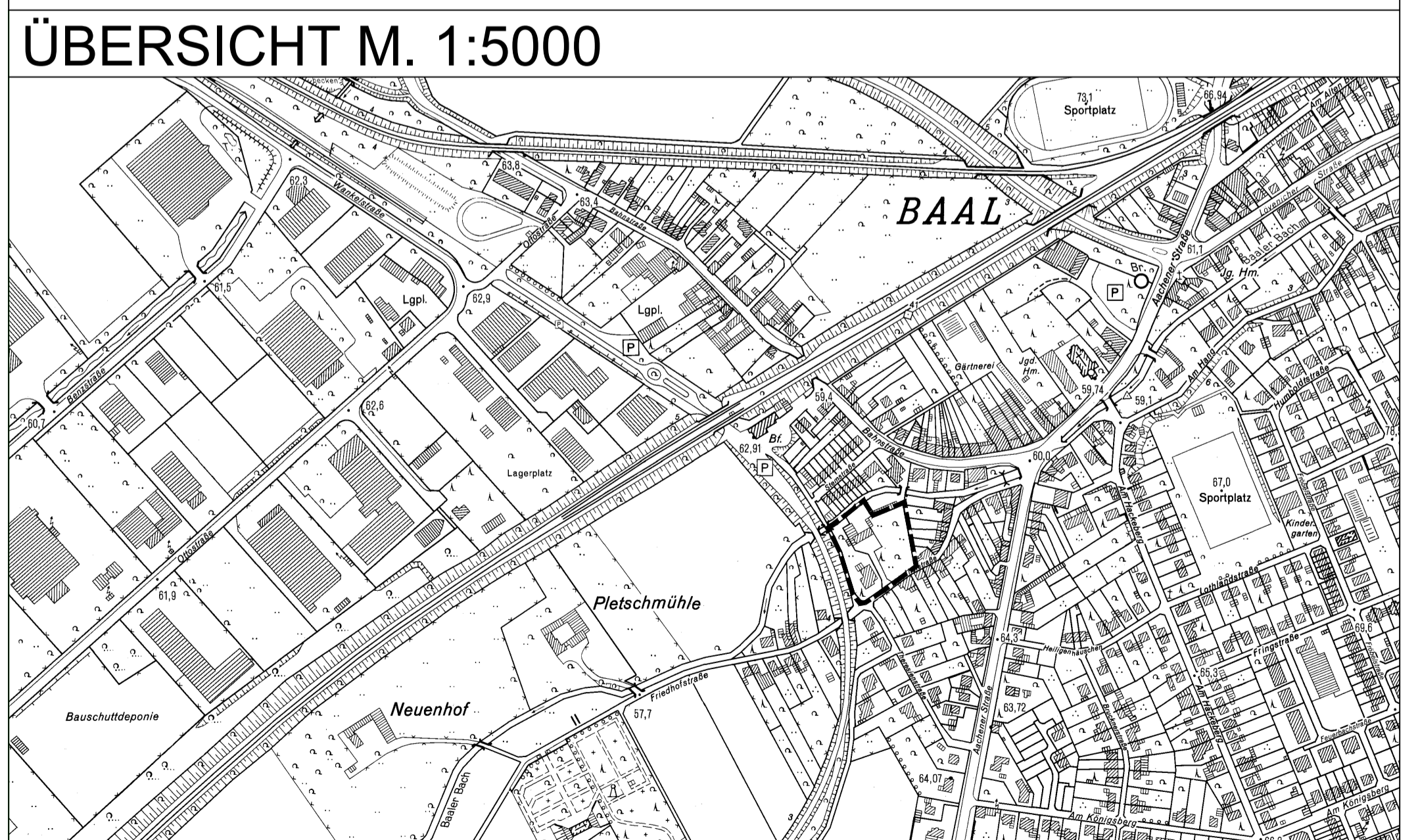
M. 1:500

PLANZEICHEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZ 1990

- WA Allgemeine Wohngebiete
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Baugrenze
- o Offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E nur Einzelhäuser zulässig
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8 Geschosflächenzahl (GFZ)
- private Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Zweckbestimmung Elektrizität
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen - insbesondere im Gründungsbereich - erforderlich sind. (siehe hierzu Hinweise bzgl. Baugrund- und Wasserverhältnisse)
- Erhaltung: Bäume

LEY & KÜRTEN
ARCHITECTEN
HERICHAUSER STR. 30
42549 WUPPERTAL
TEL. 0202-2802370 FAX 0202-2802372
www.ley-kuerten.de

VERMERKE		
ES WIRD HIERMIT BESCHENIGT, DASS DIE DARSTELLUNG DEM ZUSTAND VOM 01/2001 ENTSPRICHT.	DER BAUAUSSCHUSS DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 22.08.2000 GEM. § 2 (1) BauGB VOM 27.08.1997 (BGBl.I,S.2141) BESCHLOSSEN, DIESEN BEBAUUNGSPLAN AUFZUSTELLEN.	DER BAUAUSSCHUSS DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 12.03.2002 DEN BEBAUUNGSPLANENTWURF UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BauGB VOM 27.08.1997 (BGBl.I, S.2141) BESCHLOSSEN.
HÜCKELHOVEN, DEN 10.10.2002 gez. Rumpf DIPL. ING. RUMPF OFF. BEST. VERMESSUNGSINGENIEUR (SIEGEL)	HÜCKELHOVEN, DEN 30.09.2002 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Müller-Dick DIPL. ING. MÜLLER-DICK (SIEGEL)	HÜCKELHOVEN, DEN 30.09.2002 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Müller-Dick DIPL. ING. MÜLLER-DICK (SIEGEL)
DER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 3 (2) BauGB VOM 27.08.1997 (BGBl.I,S.2141) IN DER ZEIT VOM 15.04.2002 BIS 15.05.2002 OFFENGELEGEN.	DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 (1) BauGB VOM 27.08.1997 (BGBl.I,S.2141) DURCH BESCHLUSS DES RATES AM 04.09.2002 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.	DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 (3) BauGB VOM 27.08.1997 (BGBl.I,S.2141) DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 13.09.2002 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
HÜCKELHOVEN, DEN 30.09.2002 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Müller-Dick DIPL. ING. MÜLLER-DICK (SIEGEL)	HÜCKELHOVEN, DEN 11.10.2002 DER BÜRGERMEISTER gez. W. Schmitz W. SCHMITZ (SIEGEL)	HÜCKELHOVEN, DEN 11.10.2002 DER BÜRGERMEISTER gez. W. Schmitz W. SCHMITZ (SIEGEL)



STAND: 13.09.2002
TECHNIK I
STADTPLANUNG
STADT HÜCKELHOVEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 2-013-0