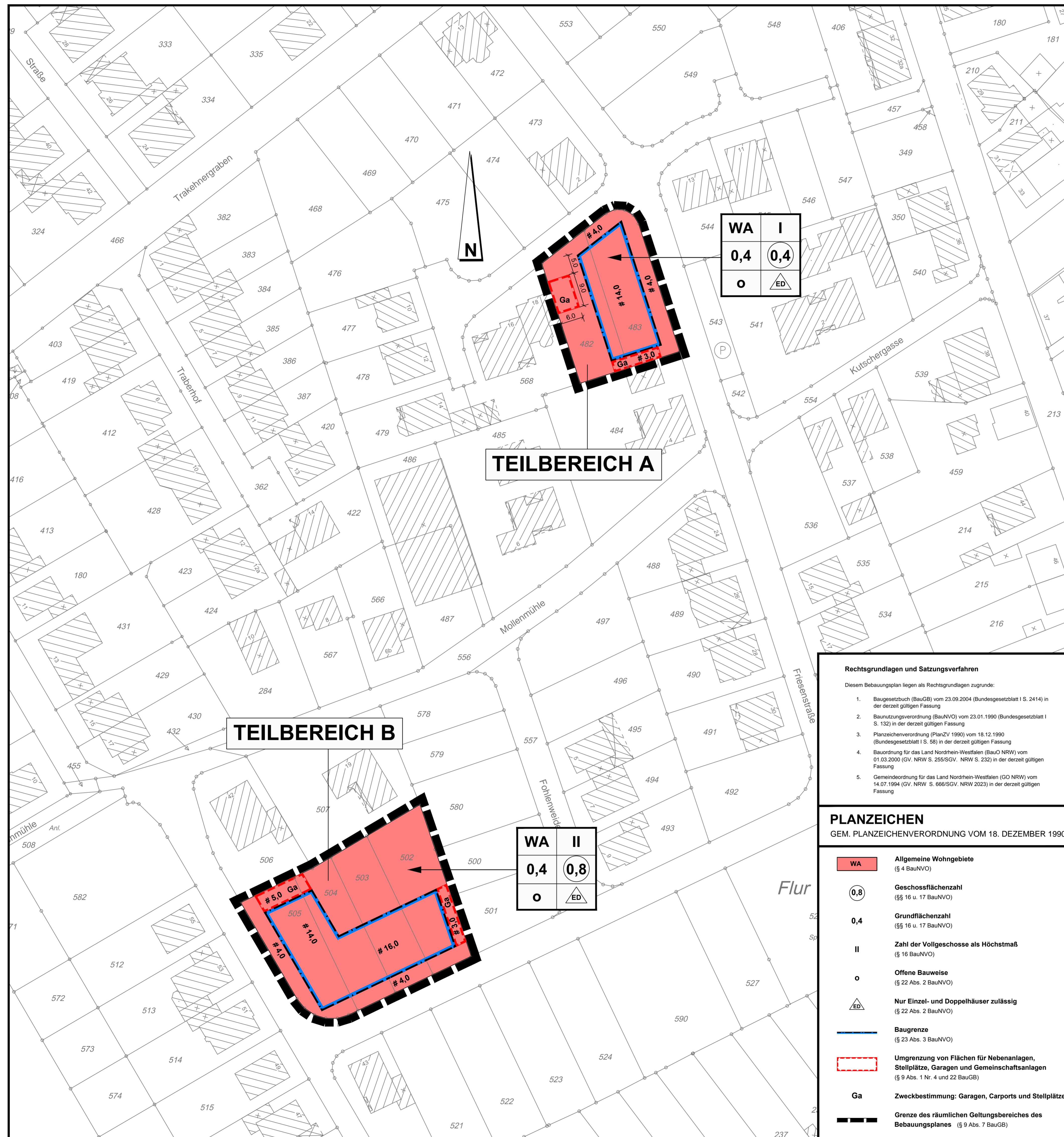


BEBAUUNGSPLAN 4-115-3, DOVEREN, DOVERHEIDE



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Übernommen aus den Bebauungsplänen 4-115-0 und 4-115-1, soweit für diesen Geltungsbereich zutreffend.

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Beschränkung der Wohneinheiten

Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig

1.3 Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO

1.3.1 Im Baugebiet sind Garagen, Carports und sonstige überdachte oder offene Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür zeichnerisch ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig. Zwischen Garage und der Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 5,0 m einzuhalten.

1.3.2 Ausnahmeregelungen für Stellplätze und Carports

Bei Eckgrundstücken, die mit einer Doppelhaushälfte oder mit einem Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten bebaut werden, dürfen Carports und Stellplätze ausnahmsweise im Bereich zwischen der seitlichen Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche errichtet werden. Die Carports und Stellplätze müssen zur Straßenverkehrsfläche mindestens einen Abstand von 1,00 m einhalten. Ausnahmsweise darf im Bereich zwischen der Straßenverkehrsfläche und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) noch ein zusätzlicher Stellplatz errichtet werden.

1.4 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Mit Ausnahme von Einfriedungen bis zu 1,0 m Höhe, Garagen-, Carports- und Stellplatzzufahrten, Hauszuegungen und Müllbehälterrisen sind Nebenanlagen in den Vorgärten nicht zulässig. Als Vorgarten gilt der Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze bzw. deren Flucht bis zur Nachbargrenze oder der Straßenverkehrsfläche. Im Bereich hinter der hinteren Baugrenze bzw. deren Flucht bis zur Nachbargrenze bzw. Straßenverkehrsfläche sind Nebenanlagen in Form von Gartengerätehäusern, Gewächshäusern o.ä. nur bis zu einer Grundfläche von 10,0 m² zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21 BauNVO

2.1 Oberkante Erdgeschossfußbodens

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf an keiner Stelle mehr als 1,0 m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Maßgeblich ist die fertige Bürgersteighöhe in der Mitte der Grundstücksbreite.

2.2 Traufhöhe / Firsthöhe

Die Oberkante der Traufe bzw. des Firstes der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf an keiner Stelle folgende Höhen überschreiten:

- In Bereichen, in denen maximale I - Geschossigkeit festgesetzt ist:
 - Traufhöhe: max. 4,5 m über Bürgersteigniveau
 - Firsthöhe: max. 8,0 m über Bürgersteigniveau

- In Bereichen, in denen maximale II - Geschossigkeit festgesetzt ist:
 - Traufhöhe: max. 6,5 m über Bürgersteigniveau
 - Firsthöhe: max. 11,0 m über Bürgersteigniveau

Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Ok-Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen.

Bei der Bemessung der Abstandsflächen von Gebäuden oder von Bauteilen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist die Oberkante des fertigen Bürgersteiges als Bezugsgröße anzunehmen. Maßgeblich ist für alle Höhen die fertige Bürgersteighöhe in der Mitte der Grundstücksbreite.

2.3 Geschossigkeit

Bei der Ermittlung der Geschossigkeit ist als Bezugsebene die Bürgersteighöhe in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen.

3. Sonstige Festsetzungen

3.1 Geländehöhen

In den Teilbereichen A und B wird festgesetzt, dass die Geländehöhen der neuen Baugrundstücke bis auf das Straßenniveau angehoben werden können. Die fertige Straßenhöhe kann grundstücksbezogen beim Tiefbauamt der Stadt Hückelhoven abgefragt werden.

4. Hinweise

- Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet und der Boden kann humoses Bodenmaterial enthalten.
- Aufgrund der bergbaubedingten Absenkung des Grundwasserspiegels und dem Wiederanstieg des Wassers nach Ende der Tagebaumaßnahmen auf den ursprünglichen Pegel wird empfohlen, dass bei tiefgründigen Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen, z.B. Abdichtungen, zu treffen sind. Derzeit liegt das Grund- und Schichtenwasser in einer absoluten Tiefe zwischen 1,50 m und 4,20 m.
- Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen und auch zeitweiliges Abpumpen dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen. Eine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit darf nicht eintreten.
- Der anstehende Boden ist wegen der Mächtigkeit der obersten Lehmschicht größtenteils für eine zuverlässig funktionierende Versickerungsanlage nicht geeignet. Stellenweise ist eine Versickerung des Regenwassers überhaupt nicht möglich.

Rechtsgrundlagen und Satzungsverfahren

Diesem Bebauungsplan liegen als Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung
- Bauutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- 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
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666/SGV. NRW 2023) in der derzeit gültigen Fassung

PLANZEICHEN

GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
0,8	Geschossflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
o	Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
—	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
---	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Ga	Zweckbestimmung: Garagen, Carports und Stellplätze
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

STADT HÜCKELHOVEN
BEBAUUNGSPLAN NR. **4-115-3**
ZUKUNFT ZWISCHEN RHEIN UND MAAS

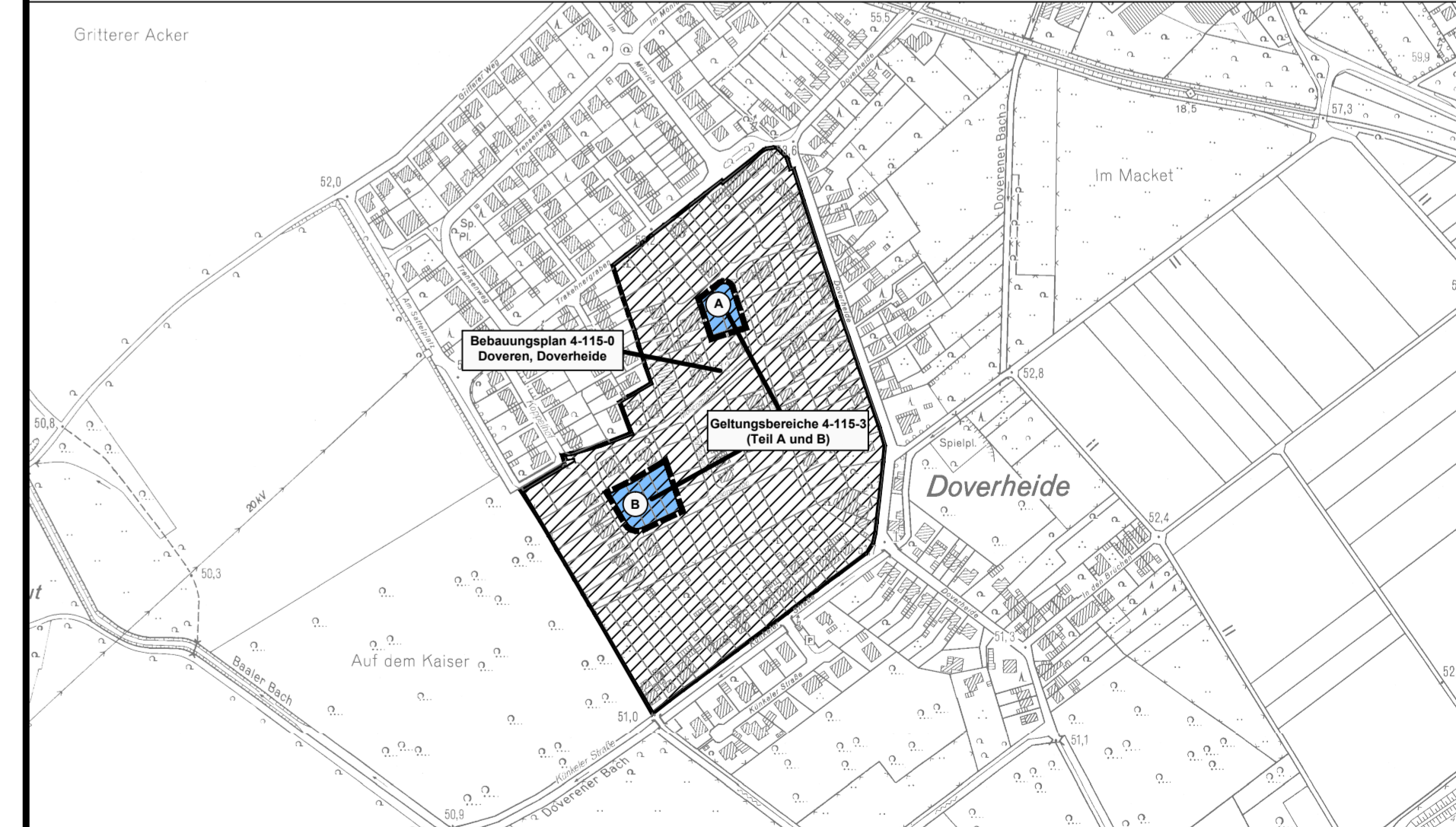
BEZ.: DOVERHEIDE

M.: 1:500 **STADTTEIL: DOVEREN**
GEMARKUNG: DOVEREN **FLUR: 11**

VERMERKE

<p>HEINSBERG, DEN 12.03.2013</p> <p>gez. Knaut</p> <p>(SIEGEL) LTD. KREISVERMESSUNGSDIREKTOR</p>	<p>HÜCKELHOVEN, DEN 18.03.2013</p> <p>DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG</p> <p>gez. Müller-Dick</p> <p>(SIEGEL) DIPL. ING. MÜLLER-DICK</p>
<p>DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 26.09.2012 DEN BEBAUUNGSPLANENTWURF UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 13 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG BESCHLOSSEN.</p> <p>HÜCKELHOVEN, DEN 18.03.2013</p> <p>DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG</p> <p>gez. Müller-Dick</p> <p>(SIEGEL) DIPL. ING. MÜLLER-DICK</p>	<p>DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 26.09.2012 GEM. § 2 (1) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG BESCHLOSSEN, DIESEN BEBAUUNGSPLAN IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BauGB AUFZUSTELLEN.</p> <p>HÜCKELHOVEN, DEN 18.03.2013</p> <p>DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG</p> <p>gez. Müller-Dick</p> <p>(SIEGEL) DIPL. ING. MÜLLER-DICK</p>
<p>DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 12.12.2012 DEN GEÄNDERTEN BEBAUUNGSPLANENTWURF UND SEINE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 4 a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG BESCHLOSSEN.</p> <p>HÜCKELHOVEN, DEN 18.03.2013</p> <p>DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG</p> <p>gez. Müller-Dick</p> <p>(SIEGEL) DIPL. ING. MÜLLER-DICK</p>	<p>DER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 4 a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG IN DER ZEIT VOM 08.10.2012 BIS 07.11.2012 OFFENGELEGEN.</p> <p>HÜCKELHOVEN, DEN 18.03.2013</p> <p>DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG</p> <p>gez. Müller-Dick</p> <p>(SIEGEL) DIPL. ING. MÜLLER-DICK</p>
<p>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 20.02.2013 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.</p> <p>HÜCKELHOVEN, DEN 20.03.2013</p> <p>DER BÜRGERMEISTER</p> <p>gez. Bernd Jansen</p> <p>(SIEGEL) BERND JANSEN</p>	<p>DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 (3) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 08.03.2013 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.</p> <p>HÜCKELHOVEN, DEN 20.03.2013</p> <p>DER BÜRGERMEISTER</p> <p>gez. Bernd Jansen</p> <p>(SIEGEL) BERND JANSEN</p>

ÜBERSICHT (M. 1:5000)



61/65 SPH

STAND: 08.03.2013 (RECHTSKRAFT)

STADT HÜCKELHOVEN
BEBAUUNGSPLAN NR. **4-115-3**

AMT FÜR STADTPLANUNG UND GEBÄUDEMANAGEMENT

DOVEREN, DOVERHEIDE