

BEBAUUNGSPLAN 4-122-1, DOVEREN, IM MÖNICH



- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)
- Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO**
Garagen, Carports und sonstige überdachte und offene Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den zeichnerisch ausdrücklich hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Zwischen einer Garage und der vorgelagerten Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten (Stauraum).
- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO**
Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze „a“ bzw. deren Flucht bis zur Nachbargrenze oder nächsten Straßenbegrenzungslinie sind mit Ausnahme von Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Hauszueingängen und Müllbehälterschranke Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO **nicht zulässig**. Im Bereich des WA-Gebietes sind hinter der hinteren Baugrenze „c“ sind Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern, Gewächshäusern o.ä. bis zu einer Gesamtgrundfläche von 5 m²/100 m² Baugrundstücksfläche zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.
- Private Grünfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Innerhalb der privaten Grünfläche sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO unzulässig.
- Örtliche Bauvorschriften**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 BauO NRW)
- Einfriedigungen**
Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze „a“ bzw. deren Flucht bis zur Nachbargrenze oder nächsten Straßenbegrenzungslinie sind Einfriedigungen bis 1,00 m Höhe zulässig. Außerhalb des Bereiches zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze „a“ bzw. deren Flucht bis zur Nachbargrenze oder nächsten Straßenbegrenzungslinie werden für Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen folgende Regelungen getroffen:
 - Nicht transparente Einfriedigungen (z.B. Mauern, Betonfertigteile etc.) sind bis 1,00 m Höhe,
 - transparente Einfriedigungen (z.B. Maschendraht-, Stabgitterzäune etc.) sind bis 2,00 m Höhe zulässig.
 Ausnahmeweise können nicht transparente Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis 2,00 m Höhe zugelassen werden, wenn mit der Einfriedigung ein Abstand von mind. 0,40 m zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird. Die der Straße zugewandene Seite der Einfriedigung ist dauerhaft vollflächig einzugrünen.
- Dachform / Dachneigung**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA sind nur geneigte Dächer zulässig. Ausnahmeweise sind Gebäude mit Flachdächern zulässig, sofern ihre Höhe die festgesetzte Traufhöhe (s. Pkt 2.3 Höhe baulicher Anlagen) nicht überschreitet. Bei der Errichtung von Gebäuden mit Pult- oder Tonnendächern sind ausschließlich gegenläufige Pult- oder Tonnendächer (zwei gegenüberliegende Traufseiten) zulässig. Die Differenz der Firsthöhen darf 1,50 m nicht überschreiten.

Hinweise

Altlastensanierung
Auf Grund einer gutachterlich festgestellten Grundwasserbeeinträchtigung, hervorgerufen durch teerhaltigen Straßenaufbruch in den Auffüllungsmaterialien ist eine Sanierung des betroffenen Bereiches gemäß den in der orientierenden Sanierungsuntersuchung der BG Rhein-Ruhr GmbH vom 26.07.2010 auf Seite 13 dargestellten und mit dem Kreis Heinsberg abgestimmten Maßnahmen durch den Grundstückseigentümer bis zum 31.12.2011 durchzuführen. Die Sanierungsarbeiten haben unter Beteiligung und in Abstimmung mit der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg zu erfolgen. Sollte die Sanierung bis zu diesem Datum nicht durchgeführt worden sein, wird die Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg die Sanierungsmaßnahmen gegenüber dem Eigentümer per Sanierungsverfügung durchsetzen.

Beseitigung von Niederschlagswasser
Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat durch Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal im "Trensenweg" zu erfolgen.

Baugrundverhältnisse
Aufgrund der Bekanntheit von Bodenauffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeiten und Zusammensetzungen innerhalb des Plangebietes sowie der heterogenen und tonhaltigen Zusammensetzung des unterlagernden gewachsenen Bodens, wird darauf hingewiesen, dass zur Beurteilung der Gründungsfähigkeit und Festlegung der gründungstechnischen Maßnahmen wie auch der ggf. erforderlichen Maßnahmen zur Trockenhaltung unterkellierter Gebäude detaillierte Baugrunduntersuchungen dringend empfohlen werden bzw. erforderlich sind (vgl. Baugrunduntersuchung vom 10.06.2009 zum Bebauungsplan 4-122-1, Doveren, Im Mönich der BG RheinRuhr GmbH). Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet. Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei Bauwerkgründungen ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund- und Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau: Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Grundwasserverhältnisse
Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein künftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

Seismologie
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006).

Nachbarrechtsgesetz NRW
Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes (NachbG NRW) sind zu beachten.

GESTALTUNGSPLAN (M. 1:500)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 1-15 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet gem § 4 BauNVO i.V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO**
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmeweise 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**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16-21 BauNVO)
 - Grund- und Geschossflächenzahl**
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4
Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,4
 - Vollgeschoss**
Im gesamten Plangebiet ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen**
Folgende Höhen baulicher Anlagen dürfen nicht überschritten werden:
 - Traufhöhe maximal 3,5 m über Straßenkrone
 - Firsthöhe maximal 8,00 m über Straßenkrone
 Der für die Ermittlung der Traufhöhe notwendige Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut definiert.
Als Firsthöhe wird die maximale Gebäudehöhe definiert.
Maßgeblich für alle Höhen ist die dem Grundstück vorgelagerte Straßenkrone in der Mitte der Grundstücksbreite.
- Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO)
Im WA-Gebiet sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Rechtsgrundlagen und Satzungsverfahren

Diesem Bebauungsplan liegen als Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanZV 1990) 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

STADT HÜCKELHOVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 4-122-1

BEZ.: IM MÖNICH

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

VERMERKE

DIE FLURKARTE BASIERT AUF EINEM AUSZUG AUS DER AUTOMATISIERTEN LIEGENSCHAFTSKARTE DES VERMESSUNGS- UND KATASTERAMTES DES KREISES HEINSBERG VOM APRIL 2009.	DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 13.05.2009 GEM. § 2 (1) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG BESCHLOSSEN, DIESEN BEBAUUNGSPLAN AUFZUSTELLEN.
HEINSBERG, DEN 28.03.2011 gez. Knauf LTD. KREISVERMESSUNGSDIREKTOR (SIEGEL)	HÜCKELHOVEN, DEN 31.03.2011 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Müller-Dick DIPL.-ING. MÜLLER-DICK (SIEGEL)
DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 13.05.2009 DEN BEBAUUNGSPLANENTWURF UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (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. § 3 (2) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG IN DER ZEIT VOM 02.06.2009 BIS 03.07.2009 OFFENGELEGEN.
HÜCKELHOVEN, DEN 31.03.2011 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Müller-Dick DIPL.-ING. MÜLLER-DICK (SIEGEL)	HÜCKELHOVEN, DEN 31.03.2011 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 15.12.2010 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 23.12.2010 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
HÜCKELHOVEN, DEN 06.04.2011 DER BÜRGERMEISTER gez. Bernd Jansen BERND JANSEN (SIEGEL)	HÜCKELHOVEN, DEN 06.04.2011 DER BÜRGERMEISTER gez. Bernd Jansen BERND JANSEN (SIEGEL)

PLANZEICHEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)		Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	Geschossflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)		vordere Baugrenze
0,4	Grundflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)		seitliche Baugrenze
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)		hintere Baugrenze
TH	Traufhöhe		Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
FH	Firsthöhe		Privat
O	Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)		Zweckbestimmung: Garagen, Carports und Stellplätze
			Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ÜBERSICHT (M. 1:5000)



61/63 SPH **STAND: 23.12.2010 (RECHTSKRAFT)**

STADT HÜCKELHOVEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 4-122-1

AMT FÜR BAUEN UND UMWELT, ABTEILUNG STADTPLANUNG **DOVEREN, IM MÖNICH**