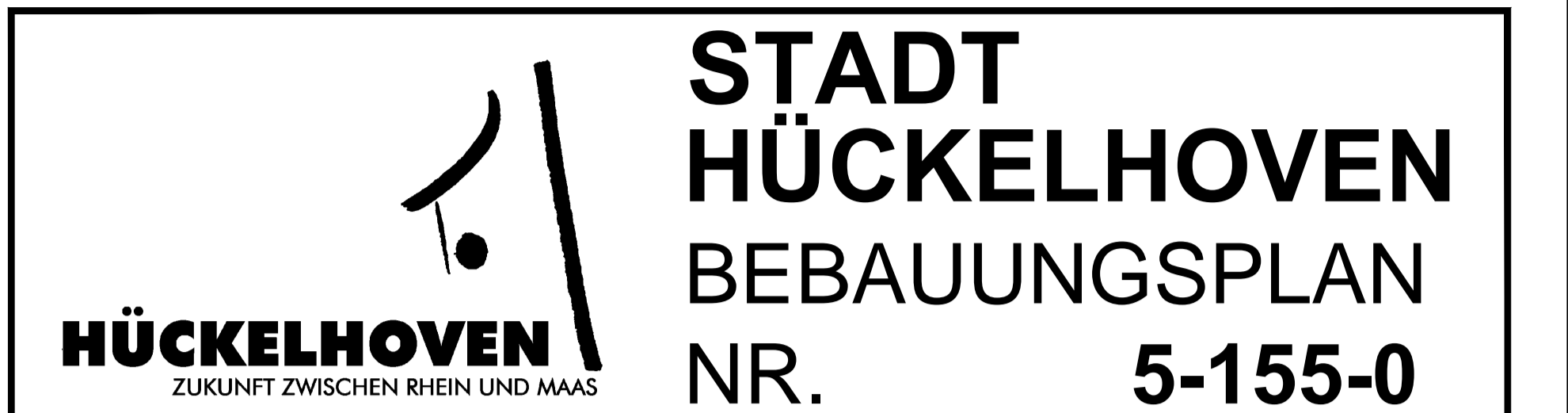


# BEBAUUNGSPLAN 5-155-0, HILFARTH, FICHTENSTRASSE / KORBMACHERSTRASSE



BEZ.: FICHTENSTRASSE / KORBMACHERSTRASSE

M.: 1:500 GEMARKUNG: HÜ.-RA. STADTTTEIL: HILFARTH FLUR: 32

## VERMERKE

<p>HEINBERG, DEN 24.11.2009</p> <p>gez. Knaut KREISVERMESSUNGS-DIREKTOR</p>	<p>HÜCKELHOVEN, DEN 08.12.2009</p> <p>DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG</p> <p>gez. Müller-Dick DIPL.-ING. MÜLLER-DICK</p>
<p>DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 28.01.2009 DEN BEBAUUNGSPLANENTWURF UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BAUGB VOM 23.09.2004 (BGBl. S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG BESCHLOSSEN.</p>	<p>DER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 3 (2) BAUGB VOM 23.09.2004 (BGBl. S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 23.10.2009 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.</p>
<p>HÜCKELHOVEN, DEN 08.12.2009</p> <p>DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG</p> <p>gez. Müller-Dick DIPL.-ING. MÜLLER-DICK</p>	<p>HÜCKELHOVEN, DEN 08.12.2009</p> <p>DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG</p> <p>gez. Müller-Dick DIPL.-ING. MÜLLER-DICK</p>
<p>DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 (1) BAUGB VOM 23.09.2004 (BGBl. S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG DURCH BESCHLUSS DES RATES AM 13.05.2009 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.</p>	<p>DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 (3) BAUGB VOM 23.09.2004 (BGBl. S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 23.10.2009 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.</p>
<p>HÜCKELHOVEN, DEN 08.12.2009</p> <p>DER BÜRGERMEISTER</p> <p>gez. Bernd Jansen BERND JANSEN</p>	<p>HÜCKELHOVEN, DEN 08.12.2009</p> <p>DER BÜRGERMEISTER</p> <p>gez. Bernd Jansen BERND JANSEN</p>

## PLANZEICHEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 9 BauNVO)	P	Öffentliche Parkplätze
0,4	Geschossflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)	F+R	Fuß- und Radweg
0,4	Grundflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)	---	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)	■	Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
TH	Traufhöhe	*****	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)
FH	Firsthöhe	---	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
o	Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)	St	Zweckbestimmung: Stellplätze und Carports
z.B.	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)	Ga	Zweckbestimmung: Garagen, Carports und Stellplätze
Baugrenze	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)	XXXXXX	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
a	vordere Baugrenze	■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
b	seitliche Baugrenze	---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
c	hintere Baugrenze	---	
■	Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
---	Straßenbegrenzungslinie		
■	Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		

### 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. 265/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

61/63 SPH  
AMT FÜR BAUEN UND UMWELT, ABTEILUNG STADTPLANUNG

STAND: 23.10.2009 (RECHTSKRAFT)  
STADT HÜCKELHOVEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 5-155-0  
HILFARTH, FICHTENSTRASSE / KORBMACHERSTRASSE

## 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**  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA-1 bis WA-3 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)**
  - Grund- und Geschossflächenzahl**  
Im WA-1 beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4  
Im WA-2 beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4  
Im WA-3 beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4  
  
Im WA-1 beträgt die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8  
Im WA-2 beträgt die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4  
Im WA-3 beträgt die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8
  - Vollgeschosse**  
Im WA-1 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.  
Im WA-2 ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.  
Im WA-3 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
  - Höhe baulicher Anlagen**  
Folgende Höhen baulicher Anlagen dürfen nicht überschritten werden:  
Im WA-1:  
- Traufhöhe maximal 6,5 m über Bürgersteigniveau  
- Firsthöhe maximal 11,0 m über Bürgersteigniveau  
Im WA-2:  
- Traufhöhe maximal 4,5 m über Bürgersteigniveau  
- Firsthöhe maximal 9,0 m über Bürgersteigniveau  
Im WA-3:  
- Traufhöhe maximal 6,5 m über Bürgersteigniveau  
- Firsthöhe maximal 11,0 m über Bürgersteigniveau  
  
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 die vorgenannten Höhen ist die Oberkante des dem Vorgarten des Baugrundstückes vorgelagerten Bürgersteiges.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**  
Im gesamten WA-Gebiet sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 19 und 22 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**
  - Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO**  
- Garagen, Carports und sonstige überdachte und offene Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken nur innerhalb der überbauten 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).  
- Im Bereich des Vorgartens (s. Pkt. 4.3) ist pro Baugrundstück noch ein zusätzlicher, senkrecht zur Straße angeordneter nicht überdachter Stellplatz mit einer Größe von max. 3,0 m x 5,0 m zulässig.
  - Nebenanlagen nach § 14 BauNVO**  
Im Bereich des Vorgartens (s. Pkt. 4.3) sind mit Ausnahme von Garagen-, Carport- und Stellplatzflächen, Hauszweigen und Müllbehälterstränke Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig.  
Im seitlichen Grundstücksbereich (s. Pkt. 4.3) sind neben den zeichnerisch ausdrücklich festgesetzten Nebenanlagen (Garagen, Carports und Stellplätze) nur Garagen-, Carport- und Stellplatzflächen sowie Hauszweigen und Müllbehälterstränke zulässig.
- Definition Vorgarten / Garten / Seitlicher Grundstücksbereich**  
Als Vorgarten gilt der Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze „a“ bzw. deren Flucht bis zur Nachbargrenze oder Straßenbegrenzungslinie.  
Als Garten gilt der Grundstücksbereich hinter der (hinternen) Baugrenze „c“ bzw. deren Flucht bis zur Nachbargrenze oder angrenzenden Straßenverkehrsfläche.  
Als seitlicher Grundstücksbereich gilt der Grundstücksbereich zwischen der bis zur Nachbargrenze bzw. zur Straßenbegrenzungslinie verlängerten Flucht der (vorderen) Baugrenze „a“ und der bis zur Nachbargrenze bzw. zur Straßenbegrenzungslinie verlängerten Flucht der (hinternen) Baugrenze „c“.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Innerhalb des Wohngebietes sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.
- Festsetzung von Höhenlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**  
Bei der Bemessung von Abstandsflächen von Gebäuden oder von baulichen Anlagen, von denen Wirkungen von Gebäuden ausgehen, ist im Bereich zwischen der dem Vorgarten (s. Pkt. 4.3) vorgelagerten Straßenbegrenzungslinie und der hinteren Baugrenze „c“ die Oberkante des dem Vorgarten des Grundstückes vorgelagerten Bürgersteiges als Bezugshöhe anzunehmen. Im Übrigen gilt die natürliche, vorhandene Geländeoberfläche. Die ausgetaufte Bürgersteighöhe kann grundstücksbezogen beim Amt für Tief- und Straßenbau der Stadt Hückelhoven abgefragt werden.

