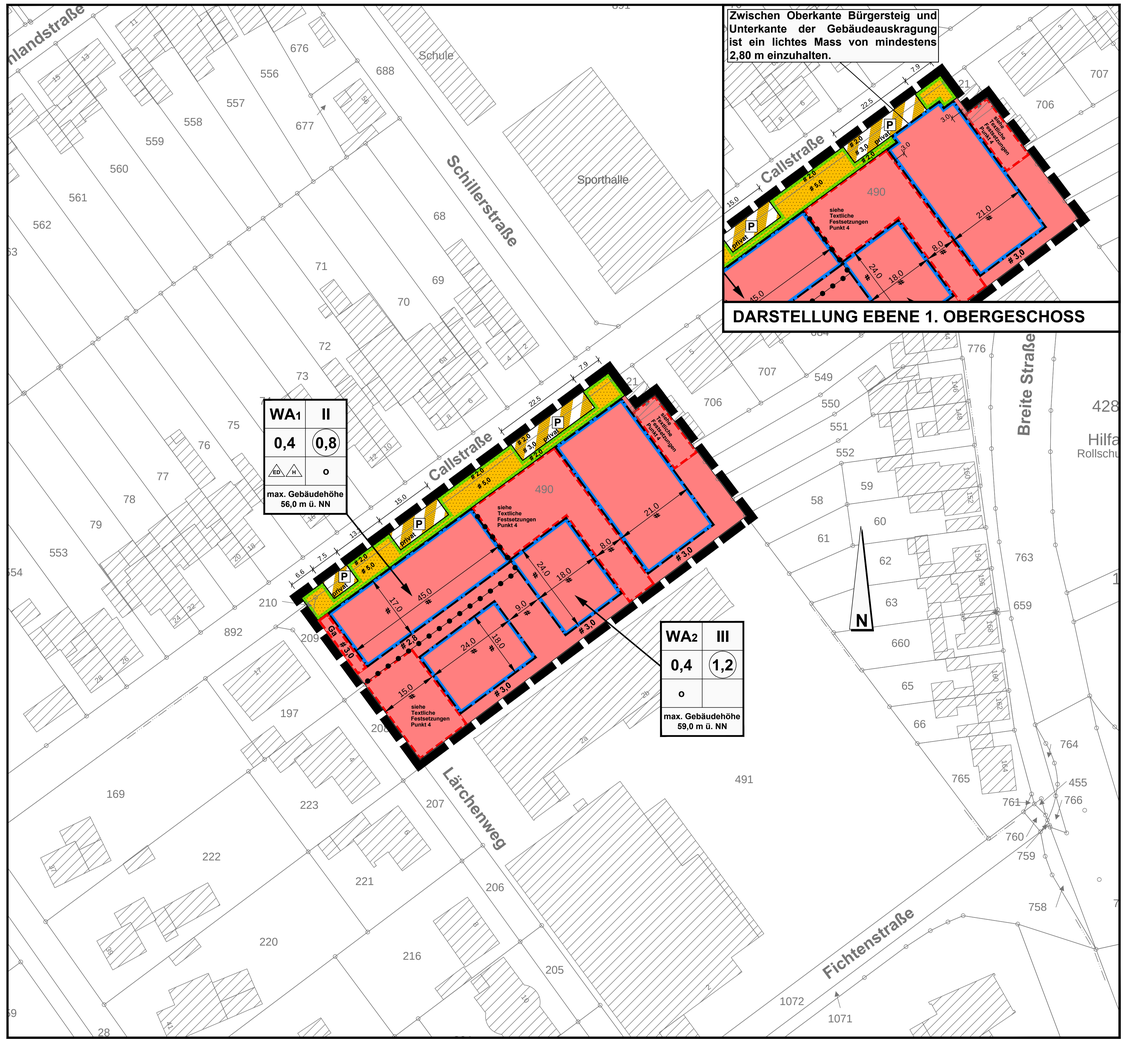
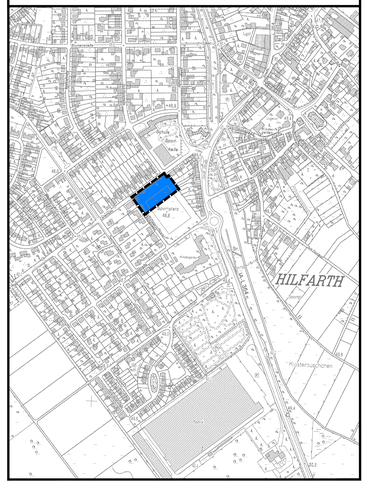
BEBAUUNGSPLAN 5-181-0,
HILFARTH, CALLSTRASSE / LÄRCHENWEG



ÜBERSICHT (o.M.)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (**WA1**) und 2 (**WA2**) 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)

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO)

2.1 Vollgeschosse

Die Bebauung darf die im Planeinschrieb bezeichnete Anzahl der Vollgeschosse nicht überschreiten.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der Baukörper darf die im Planeinschrieb festgesetzten maximalen Höhen von 56 m ü. NN im **WA1** und 59 m ü. NN im **WA 2** nicht überschreiten.

Im Bereich der möglichen Gebäudeauskragung über der öffentlichen Verkehrsfläche ist zwischen Oberkante Bürgersteig und Unterkante der Gebäudeauskragung ein lichtes Maß von mindestens 2,80 m einzuhalten.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Im Wohngebiet WA-1 sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen bis zu einer maximalen Länge von 25 m in offener Bauweise zulässig.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

4.1 Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 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).
Entlang der Straßenverkehrsfläche sind in den festgesetzten Flächen Garagen bis zu einer maximalen Länge von 9,0 m zulässig.
Des Weiteren sind in diesen Bereichen mit Ausnahme von Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen, Müllbehälterschränke und Fahrradabstellräumen Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO **nicht zulässig**.

5. 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 NN Höhe von 49,20 m als Bezugshöhe anzunehmen.

6. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

6.1 Einfriedigungen

In den Vorgärten sind nur Einfriedigungen bis maximal 1,0 m Höhe zulässig.

Hinweise

- Haustechnische Anlagen:
Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.lai-immissionschutz.de) zu erfolgen.

- Baugrundverhältnisse:
Das Plangebiet liegt in einem Aueberreich. Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweis im Erd- und Grundbau" der DIN 18 196 „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 Grundwasserbestand 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 18 195 „Bauwerksabdichtungen" zu beachten.
Aufgrund bergbaubedingten Absenkungen des Grundwasserspiegels und dem Wiederanstieg des Wassers nach Ende der Tagebausümpfungen auf den ursprünglichen Pegel wird empfohlen, dass bei tiefgründenden Bauwerken entsprechend bauliche Maßnahmen, z.B. Abdichtungen, zu treffen sind.
Es ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

- Kampfmittelbeseitigung:
Die Existenz von Kampfmitteln kann im Bereich dieses Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen 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, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion gemäß dem „Merkblatt 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 Nachbarschutzgesetzes (NachbG NRW) sind bei Pflanzungen zu beachten.

Rechtsgrundlagen und Satzungsverfahren

Diesem Bebauungsplan liegen als Rechtsgrundlagen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung
3. Planzeichenverordnung (PlanZV 1990) vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
4. 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
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666/SGV. NRW 2023) in der derzeit gültigen Fassung

HÜCKELHOVEN
ZUKUNFT ZWISCHEN RHEIN UND MAAS

STADT HÜCKELHOVEN
BEBAUUNGSPLAN
NR. **5-181-0**

BEZ.: CALLSTRASSE / LÄRCHENWEG

M.: 1:500 — **STADTTEIL: HILFARTH**
GEMARKUNG: HÜ.-RA. — **FLUR: 27, 32**

VERMERKE

DIE FLURKARTE BASIERT AUF EINEM AUSZUG AUS DER AUTOMATISIERTEN LIEGENSCHAFTSKARTE DES VERMESSUNGS- UND KATASTERAMTES DES KREISES HEINSBERG VOM JULI 2014.

HEINSBERG, DEN 11.03.2015
gez. Giesen
(SIEGEL) KREISOBERVERMESSUNGSRAT

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 10.09.2014 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.

HÜCKELHOVEN, DEN 19.03.2015
DER BÜRGERMEISTER
IM AUFTRAG
gez. Müller-Dick
(SIEGEL) DIPL. ING. MÜLLER-DICK

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 10.09.2014 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.

HÜCKELHOVEN, DEN 19.03.2015
DER BÜRGERMEISTER
IM AUFTRAG
gez. Müller-Dick
(SIEGEL) DIPL. ING. MÜLLER-DICK

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 17.11.2014 BIS 19.12.2014 OFFENGELEGEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 19.03.2015
DER BÜRGERMEISTER
IM AUFTRAG
gez. Müller-Dick
(SIEGEL) DIPL. ING. MÜLLER-DICK

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 25.02.2015 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 23.03.2015
DER BÜRGERMEISTER
gez. Bernd Jansen
(SIEGEL) BERND JANSEN

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 (3) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBL.I, S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 27.02.2015 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 23.03.2015
DER BÜRGERMEISTER
gez. Bernd Jansen
(SIEGEL) BERND JANSEN

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)
- H — **Nur Hausgruppen zulässig** (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- ED — **Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig** (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- **Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- **Straßenverkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- **Straßenbegrenzungslinie**
- **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- P — **Private Parkfläche**
- **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)
- **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung** (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

61/65 SPH

AMT FÜR STADTPLANUNG UND GEBÄUDEMANAGEMENT

STAND: 27.02.2015 (RECHTSKRAFT)

STADT HÜCKELHOVEN
BEBAUUNGSPLAN NR. **5-181-0**
HILFARTH, CALLSTRASSE / LÄRCHENWEG