TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

- Nicht zulässig sind:

 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für VerwaltungenGartenbaubetriebe

Tankstellen

1.2 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

Nicht zulässig sind:

Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche

- Zwecke

 Gartenbaubetriebe
- TankstellenVergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

1.3 Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO

Innerhalb des "Sondergebietes (SO) - Möbelhaus" wird das für den Verkauf und Lagerung zulässige Warenangebot wie folgt festgesetzt:

- a) Möbel aller Art (mind. 90 % der Verkaufsfläche)
 Hier kommen, ohne besondere Einschränkung, folgende Warenklassen bzw. Warengruppen in Betracht:
- Wohnschränke und verwandte Erzeugnisse
- Polster- und Wohnsitzmöbel, Küchenstühle
- SchlafmöbelKorbmöbel
- KüchenschränkeWohn- und Küchentische
- Ergänzungsmöbel
- b) Nebensortiment (max. 10 % der Verkaufsfläche)
 Hier kommen, ohne besondere Einschränkung, folgende Warenklassen bzw. Warengruppen in Betracht:
- Bettwaren
- abgepasste TeppicheKühl- und Gefriermöbel
- Matratzen und verwandte Bettartikel
- Heiz- und KochgeräteWasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt
- 1.4 Beschränkung der Wohneinheiten

1.5 Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO

Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Innerhalb des gesamten Plangebietes wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und sonstige überdachte und offene Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür zeichnerisch ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig sind.

Zwischen Garage und der Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten

1.6 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

1.6.1 Innerhalb der "Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2)" sind mit Ausnahme von Garagen-, Carportsund Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen sowie Müllbehälterschränken Nebenanlagen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen wie seitlichen Baugrenzen nicht zulässig. 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 Gesamtgrundfläche von
10 m² zulässig.

- 1.6.2 Innerhalb der "Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2)" sind nur transparente Einfriedigungen (z.B. Stahlgitterzäune, Maschendrahtzäune), die nicht höher als 1,50 m sind, und gemauerte Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig, die wiederum durch transparente Einfriedigungselemente (Gitterstäbe, Maschendraht) bis auf 1,50 m aufgestockt werden können. Im Bereich der Vorgärten dürfen Einfriedigungen eine Gesamthöhe von 1,0 m nicht überschreiten. Die Errichtung von Mauerpfeilern aus gestalterischen oder konstruktiven Gründen darf nur in einer schlanken Form, also nicht als Mauerscheibe, erfolgen.

2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Oberkante Erdgeschossfußboden

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.

Die fertige Bürgersteighöhe kann beim Tiefbauamt der Stadt Hückelhoven abgefragt werden.

2.2 Traufhöhe / Firsthöhe / Dachform

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

	Traufhöhe		Firsth	höhe	
Geschossigkeit	I	II	I	II	
Allgemeines Wohngebiet (WA 1)	3,5	_	8,0 *	_	
Allgemeines Wohngebiet (WA 2)	_	6,5	_	11,0	
Mischgebiet (MI)	_	6,5	_	11,0	
Sondergebiet (SO)	4,5	7,5	9,0	12,0	

* Ausnahmsweise darf die Firsthöhe im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) maximal 10 m betragen, wenn die Dächer der baulichen Anlagen und Gebäude als Sattel- oder Walmdächer ausgeführt werden.

Maßgeblich ist die Oberkante des Bordsteines in der Mitte der Grundstücksbreite.

Unter Traufenhöhe ist der Schnittpunkt der OK-Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen.

2.3 Geschossigkeit

Bei der Ermittlung der Geschossigkeit ist als Bezugsebene die Oberkante des Bordsteines in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen.

2.4 Grundstücksgröße

Die Flächengröße innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA 1) muß mindenstens 600 m² betragen.

3. Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

In der offenen Bauweise bei Gebäuden als Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser bzw. Hausgruppen ist die maximale Länge von 25 m entlang der Straßenfläche nicht zu überschreiten.

4. Gestalterische Festsetzung nach § 86 Nr. 1 BauO NW

Im "Allgemeinen Wohngebiet (WA 1)" ist die äußere Gestaltung von Wohngebäuden mit zwei Wohneinheiten so auszubilden, dass nicht der Charakter einer Doppelhausbebauung entsteht.

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Innerhalb der Planstraße A sind mindestens 6 hochstämmige, einheimische Laubbäume zu pflanzen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

sichern und dauerhaft zu erhalten (Fläche A1).

zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

- 5.2 Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Planstraße A sind mindestens 6 hochstämmige, einheimische Laubbäume zu pflanzen, zu
- 5.3 Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten für das Anpflanzen von Einzelbäumen im Bereich der Wendeanlagen der Planstraßen B bis E ist ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
- 5.4 Innerhalb des "Allgemeinen Wohngebietes (WA1)" ist auf jedem Grundstück mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

5.5 Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

sind flächendeckend einheimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten (Fläche A2).

5.6 Auf der öffentlichen Grünfläche (Fläche G1) sind nur standortgerechte, heimische Gehölze zu pflanzen,

6. Pflanzliste

Bäume:		Sträucher:	
betula verrucosa	(Sandbirke)	corylus avellana	(Haselnuß)
carpinus betulus	(Hainbuche)	crataegus monogyna	(Weißdorn)
fagus silvatica	(Rotbuche)	ilex aquifolium	(Stechpalme)
populus tremula	(Zitterpappel)	rhamnus frangula	(Faulbaum)
quercus petraea	(Traubeneiche)	rosa canina	(Hundsrose)
sorbus aucuparia	(Eberesche)	salix caprea	(Salweide)

Pflanzgrößen:
Strauch: 60 - 100 cm oder alternativ 100 - 150 m
Heister: 200 - 250 cm, 2x verpflanzt
Hochstamm: 10 - 12 cm, 3x verpflanzt

Platzbedarf:

Sträucher und Heister: 1,50 m x 1,50 m pro Gehölz

Hochstamm: 3,00 m x 3,00 m pro Gehölz

7. Immisionsschutz

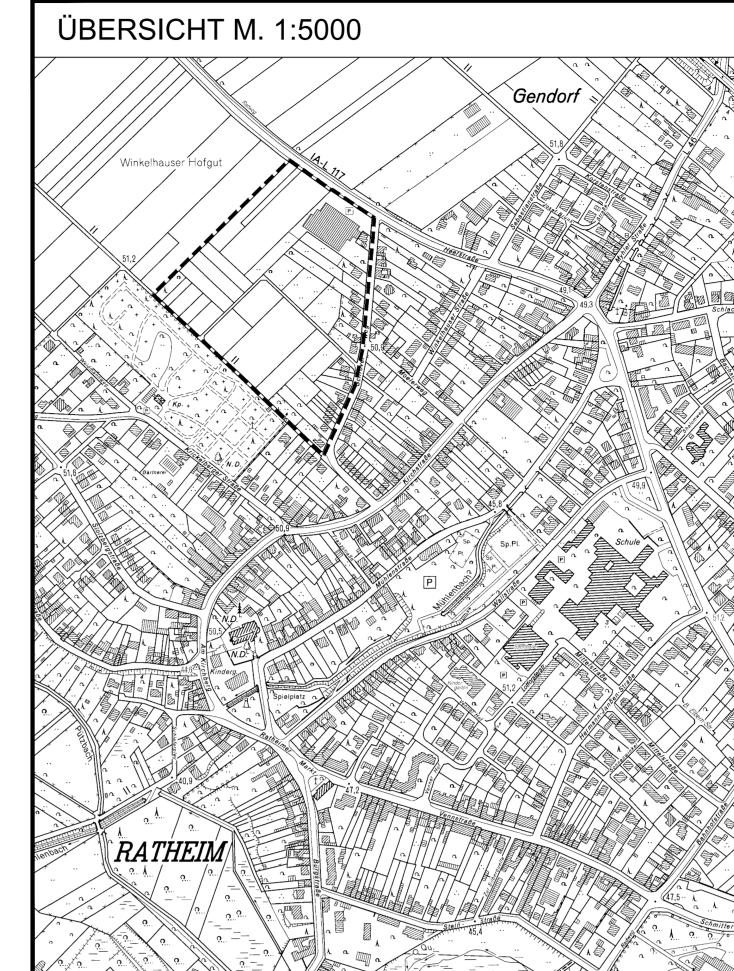
- 7.1 An der zum "Allgemeinen Wohngebiet (WA 1)" gerichteten Außenfassade des Möbelhauses und seiner Anbauten sind Öffnungen nur zulässig, wenn sich im Innern des Gebäudes keine lärmerzeugenden Einrichtungen (z.B. Kreissägen, Generatoren, etc.) befinden.
- 7.2 Das "Sondergebiet (SO 1) Möbelhaus" darf einen höchstzulässigen immissionswirksamen Schallleistungspegel tagsüber (06 bis 22 Uhr) von LW, max = 56 dB(A) und nachts (22 bis 06 Uhr) von LW, max = 41 dB(A) nicht überschreiten.
- 7.3 Das "Sondergebiet (SO 2) Möbelhaus" darf einen höchstzulässigen immissionswirksamen Schallleistungspegel tagsüber (06 bis 22 Uhr) von LW, max = 57 dB(A) und nachts (22 bis 06 Uhr) von LW, max = 42 dB(A) nicht überschreiten.

8. Hinweise

8.1 Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet und der Boden kann humoses Bodenmaterial enthalten.

- 8.2 Aufgrund der bergbaubedingten Absenkung des Grundwasserspiegels und dem Wiederanstieg des Wassers nach Ende der Tagebausümpfungsmaßnahmen auf den ursprünglichen Pegel wird empfohlen, dass bei tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen, z.B. Abdichtungen, zu treffen sind.
- 8.3 Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen und auch ein zeitweiliges Abpumpen dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen. Eine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit darf nicht eintreten.
- Zur Sicherung der Textlichen Festsetzung Nr. 2.4 wird mittels Satzung nach § 19 BauGB bestimmt, dass die Teilung eines Grundstückes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Stadt bedarf.

BEBAUUNGSPLAN 6-047-1 "SCHRÖVERWEG" 480 F mind. 600 m² + + + + + + +





STADT HÜCKELHOVEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6-047-1				
	ΓΕΙL: RATHEIM	GEMARK		
BEZ.:		FLUR:	53, 59	
DER AUTOMA VERMESSUNG	TE BASIERT AUF EINEN AUSZUG AUS TISIERTEN LIEGENSCHAFTSKARTE DES GS- UND KATASTERAMTES DES KREISES OM MÄRZ 2004.	SUNGSSTRASSI GRUNDLAGE DE FORMAT DES KA	CHE FESTLEGUNG DER ERSCHLIES EN ERFOLGTE ÜBER CAD AUF DER ER KATASTERUNTERLAGEN IM CAD ATASTERAMTES DES KREISES	
	HEINSBERG, DEN 22.06.2004 gez. Bäumerich	HEINSBERG.		
(SIEGEL)	LTD. KREISVERMESSUNGSDIREKTOR			
SITZUNG AM VOM 27.08.199	SCHUSS DER STADT HAT IN SEINER 15.07.2003 GEM. § 2 (1) BauGB 97 (BGBL.I,S.2141) BESCHLOSSEN, UUNGSPLAN AUFZUSTELLEN.	SITZUNG AM 16 PLANENTWURF AUSLEGUNG GE	CHUSS DER STADT HAT IN SEINER 6.03.2004 DEN BEBAUUNGS- UND SEINE ÖFFENTLICHE EM. § 3 (2) BauGB VOM 27.08.1997 BESCHLOSSEN.	
	HÜCKELHOVEN, DEN 23.06.2004 DER BÜRGERMEISTER		HÜCKELHOVEN, DEN 23.06.2004 DER BÜRGERMEISTER	
(SIEGEL)	IM AUFTRAG gez. Müller-Dick	(SIEGEL)	IM AUFTRAG gez. Müller-Dick	
	DIPL. ING. MÜLLER-DICK NGSPLAN HAT ALS ENTWURF		JNGSPLAN IST GEM. § 10 (1)	
MIT DER BEGI VOM 27.08.199	RÜNDUNG GEM. § 3 (2) BauGB 97 (BGBL.I,S.2141) IN DER ZEIT 904 BIS 05.05.2004 OFFENGELEGEN.	BauGB VOM 27.0 DURCH BESCHL	USS DES RATES AM .26.05.2004 EESCHLOSSEN WORDEN.	
	HÜCKELHOVEN, DEN 23.06.2004		HÜCKELHOVEN, DEN 23.06.2004	
	DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG		DER BÜRGERMEISTER gez. W. Schmitz	
(SIEGEL)	gez. Müller-Dick DIPL. ING. MÜLLER-DICK	(SIEGEL)	W. SCHMITZ	
(SIEGEL)				
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgre (§ 16 BauNVO)	
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	0	Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)	
SO Möbelhaus	Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Möbelhaus (§ 11 BauNVO)	E	nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)	
(0,8)	Geschossflächenzahl	ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)	
0,4	(§§ 16 u. 17 BauNVO) Grundflächenzahl	H	nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)	
0,4	(§§ 16 u. 17 BauNVO)		Baugrenze	
	Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	<u></u> 1	(§ 23 Abs. 3 BauNVO) Umgrenzung von Flächen für Nebenai	
W	Straßenbegrenzungslinie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmu (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	ung	gen, Stellplätze, Garagen und Gemeir schaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	
办	Zweckbestimmung: Fußgängerbereich	Ga	Garagen	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	St	Stellplätze	
	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)			
	Zweckbestimmung: Spielplatz			
Ö	öffentliche Grünflächen			
G1	Zweckbestimmung Spielplatz, siehe textliche	Festsetzungen 4.6		
00000000 00000000	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen vo und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB	on Bäumen, Sträuche	rn	
A1 / A2	siehe textliche Festsetzungen	0	Anpflanzung: Bäume	
· <u>xxxxxxxx</u>	Bereich, in dem eine Einfriedigung mit einer H Nr. 1.6.3	Höhe bis zu 2,0 m zulá	ässig sind, siehe auch textl. Festsetzunge	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches de (§ 9 Abs. 7 BauGB)	es Bebauungsplanes		
••••	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. voder Abgrenzung des Maßes der Nutzung inr (§ 16 Abs. 5 BauNVO)	=	ietes	
	Γ	OTAND 044	06.2004 (RECHTSKRAF	