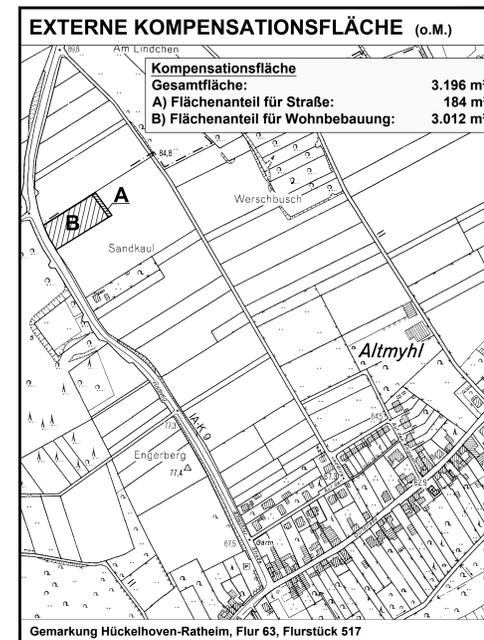
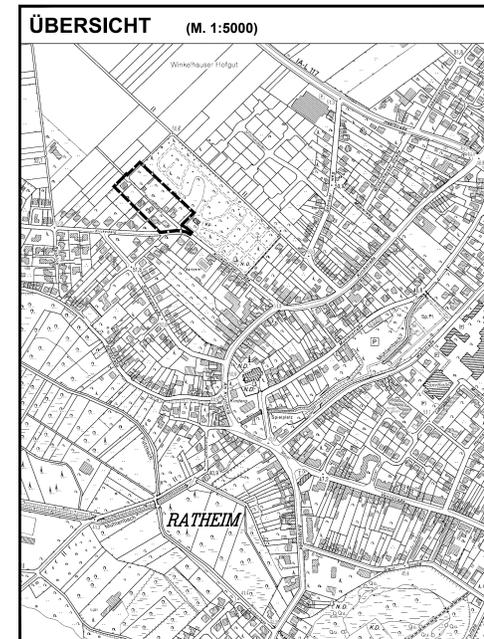
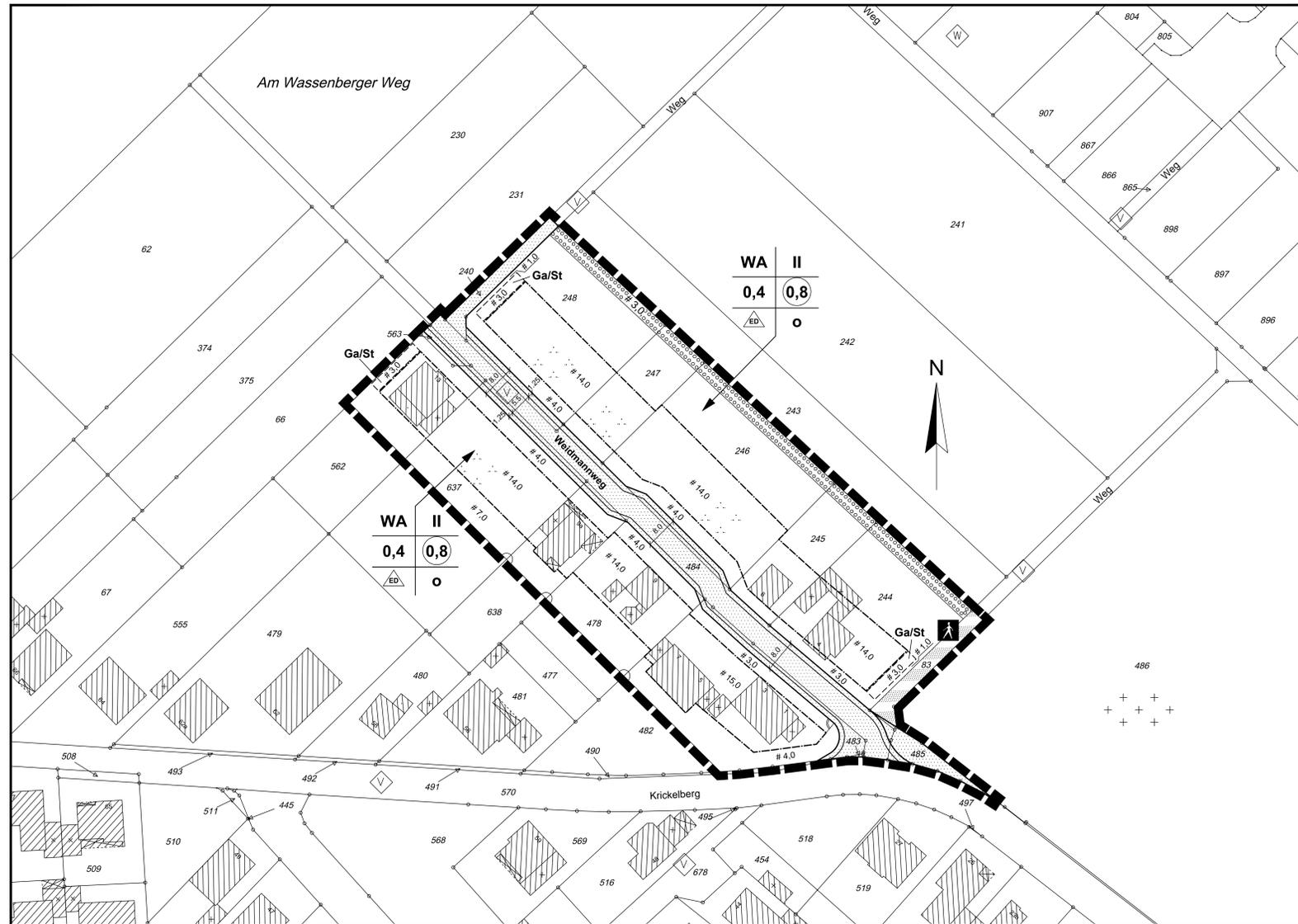


BEBAUUNGSPLAN 6-148-0, RATHEIM, WEIDMANNWEG



STADT HÜCKELHOVEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 6-148-0

BEZ.: WEIDMANNWEG

M.: 1:500
GEMARKUNG: HÜ.-RA. STADTTEIL: RATHEIM
FLUR: 57

VERMERKE

DIE FLURKARTE BASIERT AUF EINEM AUSZUG AUS DER AUTOMATISIERTEN LIEGENSCHAFTSKARTE DES VERMESSUNGS- UND KATASTERAMTES DES KREISES HEINSBERG VOM SEPTEMBER 2005.	DER BAUAUSSCHUSS DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 23.05.1995 GEM. § 2 (1) BauGB VOM 08.12.1986 (BGBl. S. 2253) BESCHLOSSEN, DIESEN BEBAUUNGSPLAN AUFZUSTELLEN.
HEINSBERG, DEN 10.07.2006 gez. Knaut KREISVERMESSUNGSDIREKTOR	HÜCKELHOVEN, DEN 10.07.2006 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Müller-Dick DIPL. ING. MÜLLER-DICK
DER BAU- UND UMWELTAUSSCHUSS DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 04.04.2006 DEN BEBAUUNGSPLANENTWURF UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BauGB VOM 27.08.1997 (BGBl. S. 2141) BESCHLOSSEN.	DER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 3 (2) BauGB VOM 27.08.1997 (BGBl. S. 2141) IN DER ZEIT VOM 18.04.2006 BIS 18.05.2006 OFFENGELEGEN.
HÜCKELHOVEN, DEN 10.07.2006 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Müller-Dick DIPL. ING. MÜLLER-DICK	HÜCKELHOVEN, DEN 10.07.2006 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Müller-Dick DIPL. ING. MÜLLER-DICK
DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 (1) BauGB VOM 27.08.1997 (BGBl. S. 2141) DURCH BESCHLUSS DES RATES AM 21.06.2006 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.	DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 (3) BauGB VOM 27.08.1997 (BGBl. S. 2141) DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 07.07.2006 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
HÜCKELHOVEN, DEN 12.07.2006 DER BÜRGERMEISTER gez. Bernd Jansen BERND JANSEN	HÜCKELHOVEN, DEN 12.07.2006 DER BÜRGERMEISTER gez. Bernd Jansen BERND JANSEN

PLANZEICHEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
0,8	Geschossflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)	o	Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)	ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)		Zweckbestimmung; Fußgängerbereich
	Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		Umgrüzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie		Umgrüzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Ga/St	Garagen, Carports und Stellplätze
	Zweckbestimmung; Fußgängerbereich		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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 Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

1.3 Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO

Garagen, Carports sowie sonstige überdachte und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür zeichnerisch ausdrücklich festgesetzten Flächen (Flächen für Stellplätze und Garagen) zulässig. Zwischen Garage und der Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten (Aufstellbereich).

1.4 Nebenanlagen und Einfriedungen nach § 14 BauNVO

In den Vorgärten sind Nebenanlagen- mit Ausnahme von Müllbehältern, Hauszuwegungen und Gargenzufahrten - nicht zulässig. Als Vorgarten gilt der Grundstücksbereich zwischen der Straßengrenzungslinie und der vorderen Baugrenze bzw. deren Flucht bis zur Nachbargrenze oder Straßenverkehrsfläche.

In den Gärten sind Nebenanlagen in Form von Gartengerätehäusern, Gewächshäusern o.ä. nur bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig. Als Garten gilt der Grundstücksbereich hinter der hinteren Baugrenze bzw. deren Flucht bis zur Nachbargrenze oder der angrenzenden Straßenverkehrsfläche.

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind nur transparente Einfriedungen (z.B. Stahlgitterzäune, Maschendrahtzäune), die nicht höher als 1,50 m sind, und gemauerte Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig, die wiederum durch transparente Einfriedungselemente (Gitterstäbe, Maschendraht) bis auf 1,50 m aufgestockt werden können. Im Bereich der Vorgärten (s.o.) dürfen Einfriedungen eine Gesamthöhe von 1,00 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 Gebäudehöhenbeschränkung

Die maximale Traufhöhe (TH) von 6,50 m und die maximale Firsthöhe (FH) von 11,00 m ist einzuhalten. Als Ausgangshöhe ist die fertige Bürgersteighöhe in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen. Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt der OK-Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen. Unter Firsthöhe ist die oberste Begrenzung bei einer einzelnen Dachseite oder bei zwei oben zusammenstoßenden Dachseiten zu verstehen.

2.2 Bezugshöhe für Abstandflächen und Grenzwandhöhen

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

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Interne Kompensationsflächen: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze gemäß der nachstehenden Pflanzenliste zu verwenden:

Sträucher	<i>crataegus monogyna</i> (Weißdorn)
<i>corulus avellana</i> (Haselnuss)	<i>rhamnus frangula</i> (Faulbaum)
<i>ilex aquifolium</i> (Stechpalme)	<i>salix caprea</i> (Salweide)
<i>rosa canina</i> (Hundsrose)	

3.2 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (Externe Kompensationsmaßnahmen)
(§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Auf den in der Übersicht dargestellten Grundstücken Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 63, Flurstücke 517 wird als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine externe Kompensation durchgeführt.

Die Pflanzmaßnahmen ergeben sich im einzelnen aus dem Landschaftspflegischen Fachbeitrag.

Die bisherige Ackerfläche wird in Wald umgewandelt. Die Aufforstung und Pflege erfolgt durch das zuständige Forstamt.

Die Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB wie folgt zugeordnet:

A) Straßenverkehrsflächen

Als Ausgleichsfläche für die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist eine Fläche von 184 m² anzulegen, die in der Übersicht über die externe Kompensationsfläche mit "A" gekennzeichnet ist.

B) Baugrundstücke

Die Restfläche von 3012 m² gilt als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft für die nachfolgend aufgelisteten im allgemeinen Wohngebiet liegenden Grundstücke bzw. Teile der Grundstücke Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 57, Flurstücke 246, 247 und 248 (in der Übersicht über die externe Kompensationsfläche mit "B" gekennzeichnet).

4. Hinweise

4.1 Das Plangebiet liegt im Nahbereich mehrerer geologischer Verwerfungen (Rurrandsprung und Vorstaffelsprünge). Auf Grund des Grundwasseranstieges in tiefen Schichten nach Einstellung der Sumpflungen der Steinkohlengrube Sophia-Jacoba sind in diesem Bereich potentiell auch ungleichmäßige Bodenbewegungen (Bodenhebungen u.a. mit Bauwerksbeeinträchtigungen) nicht auszuschließen.

4.2 Bodendenkmale: Es besteht Meldepflicht von Bodendenkmalen. Die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG) sind zu beachten.

4.3 Bodenschutz: Auf die Pflicht zur Beachtung der Bodenschutzgesetze (LBodSchG und BBodSchG) wird hingewiesen.

4.4 Pflanzungen: Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes (NachbG NRW) sind bei Pflanzungen zu beachten.