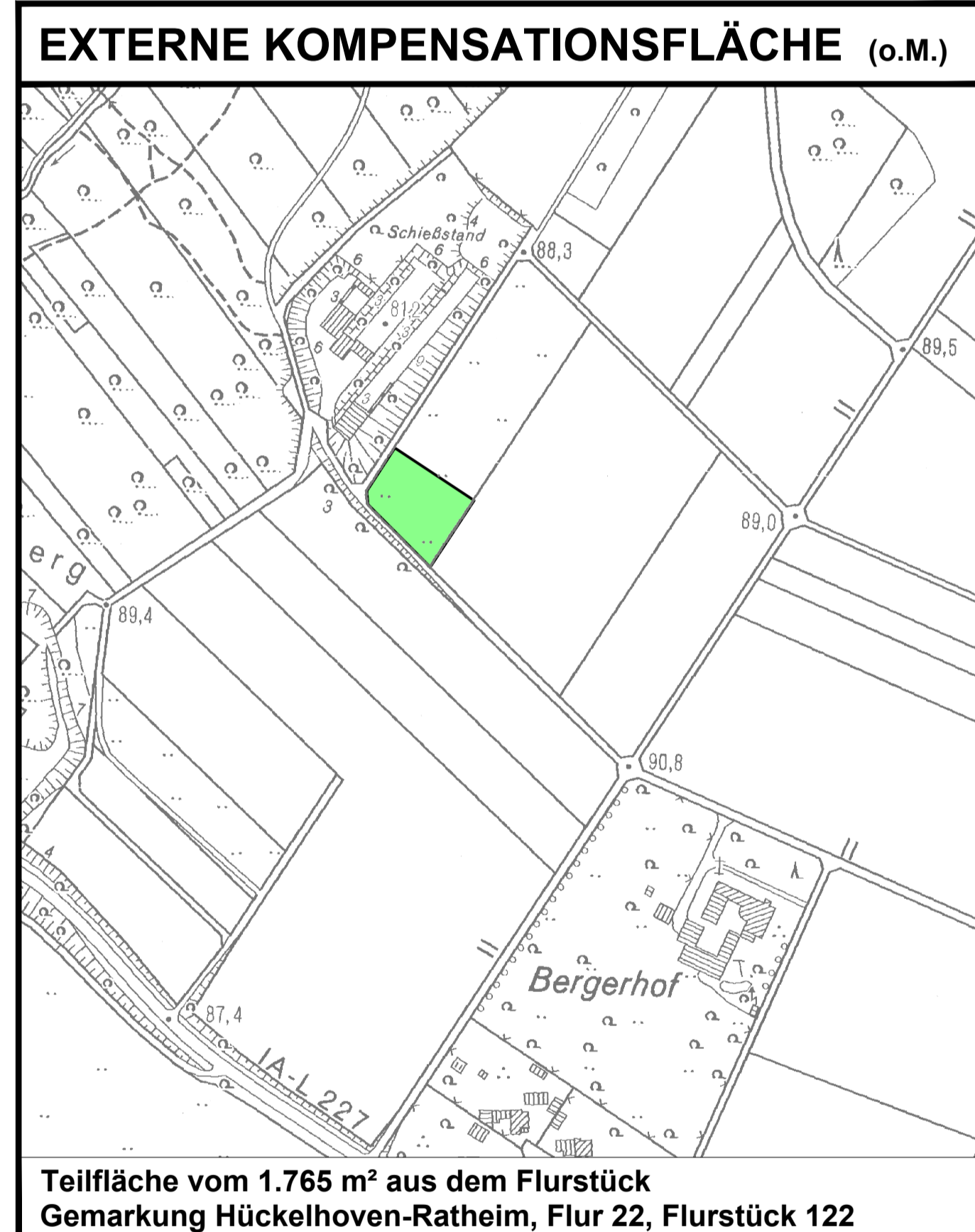
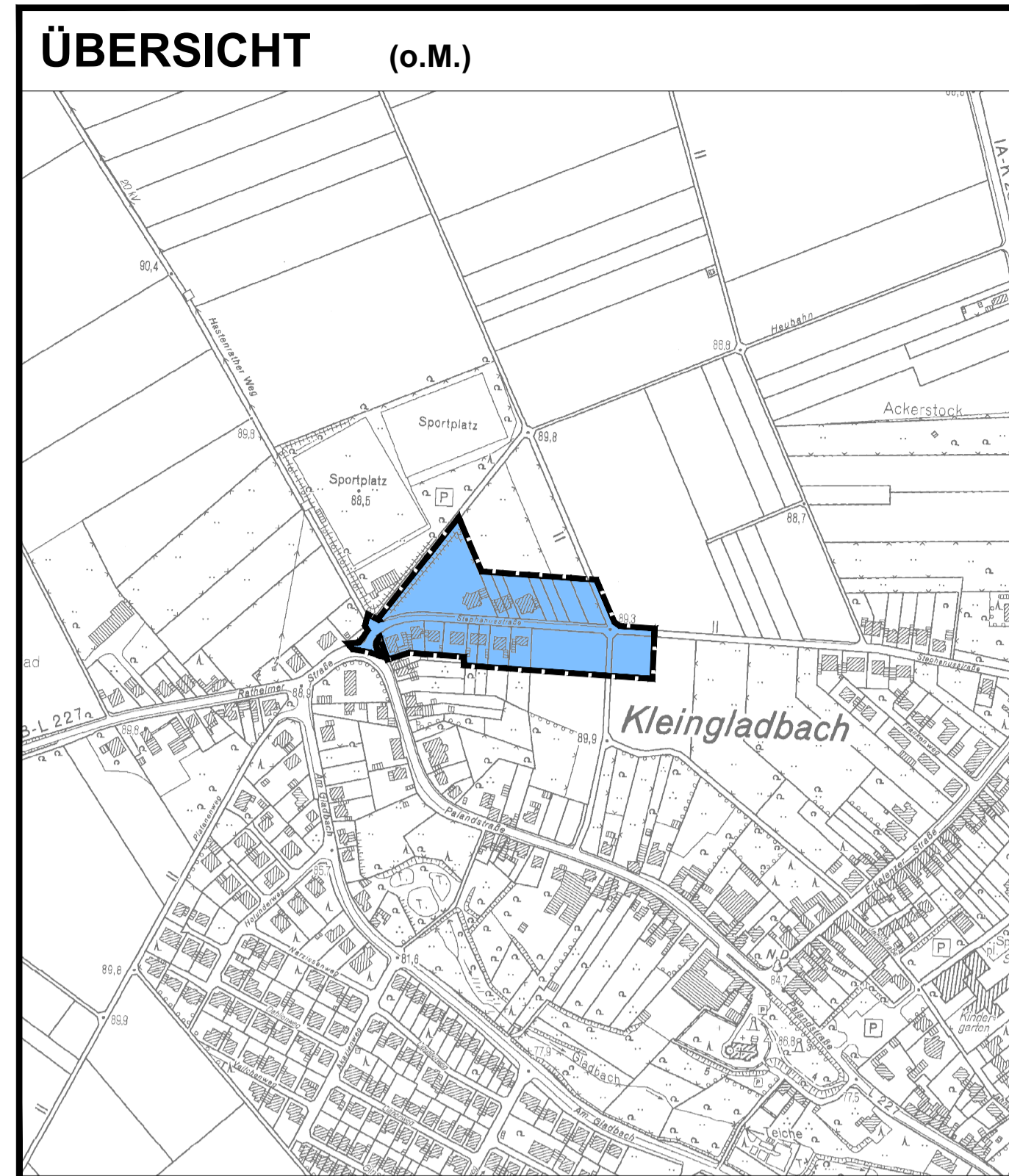
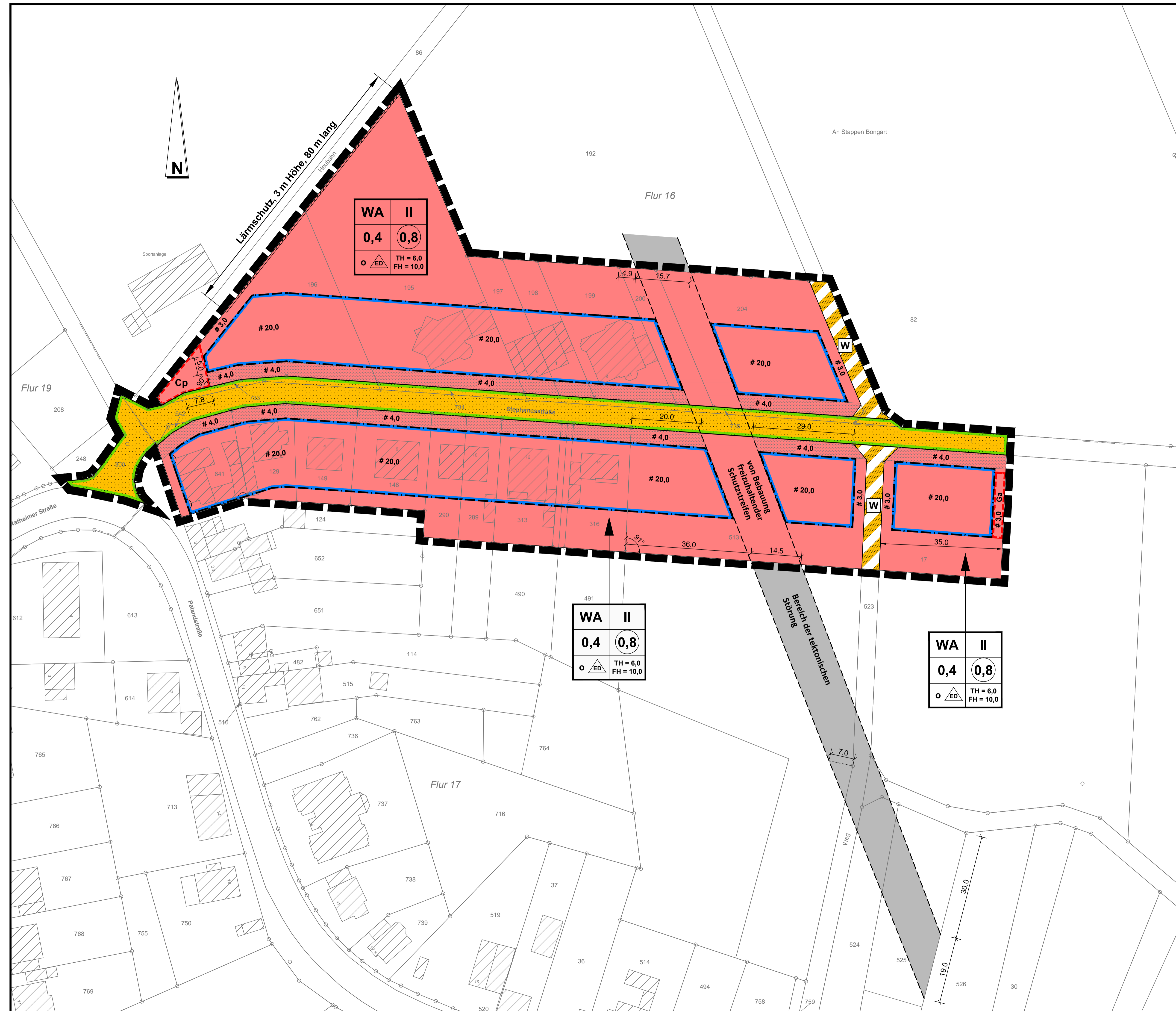


BEBAUUNGSPLAN 7-087-0, KLEINGLADBACH, STEPHANUSSTRASSE



Rechtsgrundlagen und Satzungsverfahren

Diesem Bebauungsplan liegen als Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung
- Bauzonungsverordnung (BauZVO) vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung
- Planzonenverordnung (PlanZV) 1990 vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 90) in der derzeit gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 255) bzw. NRW S. 232) in der derzeit gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 696) bzw. NRW S. 223) in der derzeit gültigen Fassung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet werden folgende Nutzungen nicht zugelassen:

- Betriebe des Betriebsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO)

2.1 Höhere bauliche Anlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) einzuhalten. Der für die Ermittlung der Traufhöhe notwendige Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante-Dachhaut definiert. Unter Firsthöhe ist die oberste Begrenzung bei einer einzelnen Dachseite oder bei zwei oben zusammenstoßenden Dachseiten zu verstehen. Als Ausgangshöhe ist die fertige Bürgersteighöhe in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen. Die ausgebaute Bürgersteighöhe kann grundstücksbezogen beim Amt für Tief- und Straßenbau der Stadt Hückelhoven nachgefragt werden.

3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(gem. § 9 (1) Ziffern 4, 19 und 22 BauGB i. V. m. §§ 86 BauO NRW)

3.1 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 sowie Flächen für Carports) zulässig. Zwischen Garage und der Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5 Metern einzuhalten (Aufstellbereich). Hinweis: § 19 BauNVO ist zu beachten!

3.2 Nebenanlagen und Einfriedigungen nach § 14 BauNVO

In den Vorgärten sind Nebenanlagen - mit Ausnahmen von Müllbehältern, Hauszweckanlagen und Garagenzufahrten - nicht zulässig. Innerhalb der Vorgärten werden nur transparente Einfriedigungen (z.B. Stahlgitterzäune, Maschendrahtzäune), die nicht höher als 1,00 m sind und gemauerte Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,50 m zugelassen, die wiederum durch transparente Einfriedigungselemente (Gitterstäbe, Maschendraht) bis auf 1,00 m aufgestockt werden können. Die Errichtung von Mauerpfeilern aus gestalterischen oder konstruktiven Gründen, darf nur in einer schlanken Form, also nicht als Mauerscheibe erfolgen. Hinter der Fluchtlinie der jeweiligen rückwärtigen Baugrenzen sind Gartengerätehäuser und Gewächshäuser bis zu einer Gesamtgrundfläche von 5 qm je 100 qm Grundstücksfläche zulässig. Hinweis: § 19 BauNVO ist zu beachten!

4. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind maximal zwei Wohneinheiten pro Grundstück zulässig.

5. Örtliche Bauvorschriften

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

5.1 Dachform/Dachneigung

Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete sind nur geneigte Dächer zulässig, wie z.B. Sattel- oder Walmdächer. Bei der Errichtung von Gebäuden mit Putz- oder Tonnedächern sind ausschließlich gegenläufige Putz- oder Tonnedächer (zwei gegenüberliegende Traufseiten) zulässig. Die Differenz der Firsthöhe darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Traufen sind gebäudeaußenseitig anzuordnen. Ausnahmen:
- Ausnahmeweise können Traufen auch gebäudeinnenseitig angeordnet werden, sofern die Firsthöhe die festgesetzte maximale Traufhöhe nicht überschreitet.
- Die Ausführung von Flachdächern oder Putzdächern mit nur einer geneigten Dachfläche ist ausnahmeweise zulässig, sofern ihre maximale Höhe die festgesetzten Traufhöhen nicht überschreitet.

5.2 Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dachgauben sind generell zulässig. Es ist ein Abstand zur Giebelwand von mind. 1,50 m einzuhalten. Ihre maximale Länge darf 50 % der Traufenlänge der betroffenen Dachseite nicht überschreiten (Dachüberstände von mehr als 0,60 m pro Dachseite bleiben bei der in Ansatz zu bringenden Traufenlänge unberücksichtigt). Dacheinschnitte sind generell zulässig. Sie müssen einen Abstand zur Giebelwand von mindestens 1,50 m, zur Traufe von mindestens 0,75 m und zum First von mindestens 1,50 m einhalten. Die Gesamtlänge aller Dacheinschnitte einer Dachseite darf 50 % der Traufenlänge der betroffenen Dachseite nicht überschreiten (Dachüberstände von mehr als 0,60 m pro Dachseite bleiben bei der in Ansatz zu bringenden Traufenlänge unberücksichtigt).

6. Festsetzungen von Höhenlagen

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

Bei der Bemessung von Abstandsflächen von Gebäuden oder von baulichen Anlagen, von deren Wirkung wie von Gebäuden auszugehen, ist im Bereich zwischen der dem Vorgarten vorgelagerten Straßenbegrenzungslinie und der hinteren Baugrenze die Oberkante des dem Vorgarten des Grundstückes vorgelagerten Bürgersteiges als Bezugsfläche anzunehmen. Im Übrigen gilt die natürliche, vorhandene Geländeoberfläche. Die ausgebaute Bürgersteighöhe kann grundstücksbezogen beim Amt für Tief- und Straßenbau der Stadt Hückelhoven nachgefragt werden.

7. Passiver Lärmschutz

(gem. § 17 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Die Bebauung des Grundstücks Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 16, Flurstück 196 hat so zu erfolgen, dass im 1. OG/Dachgeschoss keine zu öffnenden Fenster/Terrassentüren o. ä. von schutzbedürftigen Räumen in nördlicher Richtung (Richtung) Sportplatz vorhanden sind.

8. Grünordnerische Festsetzungen

8.1 Externe Kompensationsfläche

Aufforstung einer ackerbaulich genutzten Fläche zur Kompensation infolge von Versiegelungen sowie Beeinträchtigung der Bodenfunktion und des Wasserhaushaltes. Die externe Kompensationsfläche wird auf dem Grundstück Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 22, Flurstück 122 in einer Größe von 1.765 m² mit lebensraumtypischen Gehölzen aufgeforstet. Die Ersatzmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahmen umzusetzen.

9. Geräuschimmissionen

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bundesländer-Arbeitsgemeinschaft für Immissionschutz (LAI) (www.lai-immissionschutz.de) zu erfolgen.

Hinweise

- Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der „Kleingladbacher Störung“ und ihrer entsprechenden Gegenströme zur Ausbisslinie. In diesem Bereich der noch aktiven Verwerfungszone ist mit Kleinbeben im tieferen Untergrund zu rechnen. Des Weiteren sind Hebungs- und Senkbewegungen u.a. mit Bauwerkebeeinträchtigungen im Bereich dieser Verwerfung nicht auszuschließen.
- Die Existenz von Kampfmitteln kann im Bereich dieses Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbohrmaschinen 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.
- 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.
- Bodenbewegungen durch Grubenwasseranstieg, verursacht durch den ehemaligen Steinkohlenbergbau, sind im Bereich der Planfläche nicht auszuschließen.

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES 7-087-1: ERGÄNZUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Beseitigung des Niederschlagswassers auf den privaten Flächen hat durch geeignete Versickerungsanlagen auf den jeweils privaten Flächen zu erfolgen.

HINWEIS:

Bei der Stadtverwaltung Hückelhoven (Fachbereich Stadtplanung) ist ein bodengeologisches Gutachten (BG RheinRuhr GmbH, Projektnummer 14 252) einsehbar.

HÜCKELHOVEN
ZUKUNFT ZWISCHEN RHEIN UND MAAS

STADT HÜCKELHOVEN
BEBAUUNGSPLAN
NR. **7-087-0**

BEZ.: STEPHANUSSTRASSE

M.: 1:500 **STADTTTEIL: KLEINGLADBACH**
GEMARKUNG: HÜ.-RA. **FLUR: 16, 17, 19**

VERMERKE

DIE FLURKARTE BASIERT AUF EINEM AUSZUG AUS DER AUTOMATISIERTEN LIEGENSCHAFTSKARTE DES VERMESSUNGS- UND KATASTERAMTES DES KREISES HEINSBERG VOM FEBRUAR 2014. HEINSBERG, DEN 01.07.2015 gez. Giesen KREISOBERVERMESSUNGSRAT	DER BAU- UND UMWELTAUSSCHUSS DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 11.03.2014 GEM. § 2 (1) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG BESCHLOSSEN, DIESEN BEBAUUNGSPLAN AUFZUSTELLEN. HÜCKELHOVEN, DEN 07.07.2015 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Müller-Dick DIPL.-ING. MÜLLER-DICK
DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 10.12.2014 DEN BEBAUUNGSPLANENTWURF UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG BESCHLOSSEN. HÜCKELHOVEN, DEN 07.07.2015 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Müller-Dick DIPL.-ING. MÜLLER-DICK	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 05.01.2015 BIS 06.02.2015 OFFENGELEGEN. HÜCKELHOVEN, DEN 07.07.2015 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Müller-Dick DIPL.-ING. MÜLLER-DICK
DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 25.03.2015 DEN BEBAUUNGSPLANENTWURF UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (3) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG BESCHLOSSEN. HÜCKELHOVEN, DEN 07.07.2015 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Müller-Dick DIPL.-ING. MÜLLER-DICK	DER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 3 (3) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG IN DER ZEIT VOM 07.04.2015 BIS 06.05.2015 ERNEUT OFFENGELEGEN. HÜCKELHOVEN, DEN 07.07.2015 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Müller-Dick 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 23.06.2015 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN. HÜCKELHOVEN, DEN 07.07.2015 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Bernd Jansen BERND JANSEN	DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 (2) BauGB VOM 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 26.06.2015 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN. HÜCKELHOVEN, DEN 07.07.2015 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Bernd Jansen BERND JANSEN

PLANZEICHEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
0,8	Geschossflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)		Landwirtschaftlicher Weg
0,4	Grundflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)		Lärmschutzwand
TH	Traufhöhe		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
FH	Firsthöhe		Zweckbestimmung: Carports und Stellplätze
o	Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)		Zweckbestimmung: Carports und Stellplätze
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)		Bereich der tektonischen Störung, von der Bebauung freizuhaltender Bereich
	Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		Vorgartenbereich
	Straßenbegrenzungslinie		

61/65 SPH **STAND: 26. JUNI 2015 (RECHTSKRAFT)**

AMT FÜR STADTPLANUNG UND GEBÄUDEMANAGEMENT **STADT HÜCKELHOVEN**
BEBAUUNGSPLAN NR. 7-087-0
KLEINGLADBACH, STEPHANUSSTRASSE