

Bebauungsplan 1-009-2, Hückelhoven, Schmiedegasse

-Textliche Festsetzungen-



1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 1 -15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Im WA sind folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **unzulässig**:

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

1.2 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Im MI sind folgende Nutzungen **unzulässig**:

- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 **und** § 6 Abs. 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 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

In Bereichen, in denen eine maximale I-Geschossigkeit festgesetzt ist:

- Firsthöhe max. 11,0 m über Bürgersteigniveau

In Bereichen, in denen eine maximale II-Geschossigkeit festgesetzt ist:

- Traufhöhe max. 6,5 m über Bürgersteigniveau
- Firsthöhe max. 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 alle Höhen ist die Oberkante des nächstgelegenen Bürgersteiges bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Grundstücksgrenze in der Mitte der Grundstücksbreite.

**Der Bebauungsplan 1-009-2, Hückelhoven, Schmiedegasse
ist mit Bekanntmachung vom 01.07.2016 rechtsverbindlich geworden.**

Bebauungsplan 1-009-2, Hückelhoven, Schmiedegasse

-Textliche Festsetzungen-



3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

3.1 Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) gilt:

- Garagen, Carports und sonstige überdachte oder 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 mind. 5,0 m einzuhalten (Stauraum).

- Im Bereich des Vorgartens (siehe Pkt. 3.4) ist pro Grundstück noch **ein** zusätzlicher, senkrecht zur Straße angeordneter nicht überdachter Stellplatz mit einer Größe von max. 3,0 m x 5,0 m zulässig.

Für das Mischgebiet (MI) gilt:

- Garagen, Carports und sonstige überdachte oder offene Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den zeichnerisch ausdrücklich hierfür festgesetzten Flächen und auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen hinter der Flucht der Baugrenze „c“ zulässig.

Zwischen einer Garage und der vorgelagerten Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 5,0 m einzuhalten (Stauraum).

- Im Bereich des Vorgartens (siehe Pkt. 3.4) sind pro Grundstück noch zwei zusätzliche, nicht überdachte Stellplätze mit einer Größe von max. 3,0 m x 5,0 m zulässig.

3.2 Kundenparkplätze im MI Gebiet

Kundenparkplätze zu den im Mischgebiet zwischen der Straße "Markt" bzw. der "Dinstühlerstraße" und der "Schmiedegasse" zulässigen Geschäften und Betrieben dürfen nur von der Straße "Markt" bzw. der "Dinstühlerstraße" aus angefahren werden bzw. müssen auch zu den vorgenannten Straßen hin wieder verlassen werden.

Stellplätze für Anwohner und Beschäftigte von Geschäften und Betrieben des Mischgebietes können an die neue Gebietserschließungsstraße „Schmiedegasse“ angebunden werden.

3.2.1 Geh-, Fahr und Leitungsrecht

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche (Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 36, Flurstück 1026) mit der Zweckbestimmung Fußweg erhält ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger.

3.3 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Im Bereich des Vorgartens (siehe Pkt. 3.4) sind mit Ausnahme von Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen und Müllbehälterschränken Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO **nicht** zulässig.

Im Bereich der Gärten (siehe Pkt. 3.4) sind Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern, Gewächshäusern o.ä. bis zu einer Gesamtgrundfläche von 5 m² / 100 m² (aber maximal 25 m² Grundfläche) Grundstücksfläche zulässig.

**Der Bebauungsplan 1-009-2, Hückelhoven, Schmiedegasse
ist mit Bekanntmachung vom 01.07.2016 rechtsverbindlich geworden.**

Bebauungsplan 1-009-2, Hückelhoven, Schmiedegasse

-Textliche Festsetzungen-



Im seitlichen Grundstücksbereich (siehe Pkt. 3.4) sind neben den zeichnerisch ausdrücklich festgesetzten Nebenanlagen (Garagen, Carports und Stellplätze) nur Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten sowie Hauszuwegungen und Müllbehälterschranke zulässig.

(Einfriedigungen siehe Pkt. 6.1).

3.4 Definitionen 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 (hinteren) Baugrenze "c" bzw. deren Flucht bis zur Nachbargrenze oder der angrenzenden Straßenverkehrsfläche.

Als seitlicher Grundstücksbereich gilt der Grundstücksteil 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 (hinteren) Baugrenze "c".

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- In den mit 1 bis 19 durchnummerierten überbaubaren Flächen sind nur Gebäude mit maximal **zwei Wohnungen** zulässig.
- In der mit 20 gekennzeichneten überbaubaren Fläche sind nur Gebäude mit maximal **vier Wohnungen** zulässig.

5. Festsetzung von Höhenlagen

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

Geländeabtrag und -auffüllung

Innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist ein Anheben / Abtragen des Geländes auf den Baugrundstücken bis auf das Straßenniveau zulässig.

Bei der Bemessung der Abstandflächen von Gebäuden oder von Bauteilen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist die Oberkante des dem Grundstück vorgelagerten Bürgersteigs in Grundstücksmittle als Bezugshöhe anzunehmen.

Die fertige Bürgersteighöhe kann jeweils grundstücksbezogen beim Amt für Straßenbau und -verwaltung der Stadt Hückelhoven abgefragt werden.

**Der Bebauungsplan 1-009-2, Hückelhoven, Schmiedegasse
ist mit Bekanntmachung vom 01.07.2016 rechtsverbindlich geworden.**

Bebauungsplan 1-009-2, Hückelhoven, Schmiedegasse

-Textliche Festsetzungen-



6. Gestalterische Festsetzungen

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

6.1 Einfriedigungen

In den Vorgärten (siehe Pkt. 3.4) sind Einfriedigungen bis 1,0 m Höhe zulässig.

Außerhalb der Vorgartenbereiche werden für Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen folgende Regelungen getroffen:

- Nicht transparente Einfriedigungen (z.B. Mauern, Betonfertigteile etc.) sind bis 1,0 m Höhe,
- transparente Einfriedigungen (z.B. Maschendraht-, Stabgitterzäune etc.) sind bis 2,0 m Höhe zulässig.

Ausnahmsweise können nicht transparente Einfriedigungen bis 2,0 m Höhe zugelassen werden, wenn mit der Einfriedigung ein Abstand von mind. 0,40 m zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird. Die der Straße zugewandte Seite der Einfriedigung ist mit Rank-, Schling- oder Klettergewächsen dauerhaft vollflächig einzugrünen.

6.2 Dachform / Dachneigung

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes und des MI-Gebietes sind nur geneigte Dächer zulässig. Ausnahmsweise sind Gebäude mit Flachdächern zulässig, sofern ihre Höhe die festgesetzte maximale Traufhöhe (siehe Pkt. 2.2: Höhe baulicher Anlagen) nicht überschreitet. Bei der Errichtung von Gebäuden mit Pult- oder Tonnendächern sind ausschließlich gegenläufige Pult- oder Tonnendächer (zwei gegenüberliegende Traufseiten) zulässig. Die Differenz der Firsthöhen darf 1,50 m nicht überschreiten.

6.3 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 Trauflänge der betroffenen Dachseite nicht überschreiten (Dachüberstände von mehr als 60 cm pro Seite bleiben bei der in Ansatz zu bringenden Trauflänge unberücksichtigt).

Dacheinschnitte sind generell zulässig. Sie müssen einen Abstand zur Giebelwand von 1,50 m, zur Traufe von 0,75 m und zum First von 1,50 m einhalten. Die Gesamtlänge aller Dacheinschnitte darf 50 % der Trauflänge der betroffenen Dachseite nicht überschreiten (Dachüberstände von mehr als 60 cm pro Seite bleiben bei der in Ansatz zu bringenden Trauflänge unberücksichtigt).

7. Festsetzung zur Beseitigung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a LWG NRW)

Schmutz- und Oberflächenwässer sind in die öffentliche Kanalisation (Trennsystem) einzuleiten. Die Versickerung der Niederschlagswässer ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich.

**Der Bebauungsplan 1-009-2, Hückelhoven, Schmiedegasse
ist mit Bekanntmachung vom 01.07.2016 rechtsverbindlich geworden.**

**Bebauungsplan 1-009-2,
Hückelhoven, Schmiedegasse**

-Textliche Festsetzungen-



8. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebote

- In den mit 1 bis 20 durchnummerierten Grundstücksbereichen des Allgemeinen Wohngebietes ist je Grundstück ein **Obstbaum (Halbstamm)**, z.B. Apfel, Birne, Kirsche, anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Alternativ können auch folgende **Laubbäume** angepflanzt werden: Feldahorn, Rotdorn, weidenblättrige Birne, Mehlbeere oder Vogelbeere.
Die festgesetzten Maßnahmen sind bis spätestens 1 Jahr nach der Inbenutzungnahme der baulichen Anlagen durchzuführen.
- Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation) sind die nicht überbauten Flächen - mit Ausnahme der Zuwegung- mit standortgerechten, heimischen Gehölzen wie Haselnuss, Schneeball, Hartriegel, Schlehe und Weißdorn einzugrünen (pro 4 qm 1 Pflanze)

9. 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 57, 58 und 59 ist als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine externe Kompensation durchzuführen.
Die Pflanzmaßnahmen ergeben sich im einzelnen aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

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

- Straßenverkehrsflächen:

Als Ausgleichsfläche für die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist eine Fläche von 4.411qm anzulegen, die in der "Übersicht über die externe Kompensationsfläche 1" mit "A" gekennzeichnet ist.

- Baugrundstücke:

Die in der „Übersicht über die externe Kompensationsfläche 1" mit "B" sowie die in der "Übersicht über die externe Kompensationsfläche 2" mit "C" gekennzeichneten Flächen von insgesamt 19.425 qm gelten 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 7, Nrn. 144, 918, 1043, 1041, 8, 9, 1061, 1046 sowie Flur 36, Nrn. 729, 730, 732, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 590, 591, 247, 248, 251.

**Der Bebauungsplan 1-009-2, Hückelhoven, Schmiedegasse
ist mit Bekanntmachung vom 01.07.2016 rechtsverbindlich geworden.**

Bebauungsplan 1-009-2, Hückelhoven, Schmiedegasse

-Textliche Festsetzungen-



Hinweise:

- **Bodenbeschaffenheit:**

Auf Grund bergbaubedingter 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.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkungen für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Wiederanstieg sind zudem Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

- **Bodendenkmale:**

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde sind die Stadt Hückelhoven als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

- **Pflanzungen**

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

- **Erdbebenzone**

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T gem. 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.

- **Altstandorte**

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flurstücke Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 36, Flurstück 171, 179, 197, 212, 213 sowie 429, sind im Altstandortkataster des Kreises Heinsberg (Untere Bodenschutzbehörde) aufgelistet. Auf Grund der vorherigen Nutzung ist eine Verunreinigung des Bodens nicht auszuschließen. Nähere Informationen erhalten Sie beim Kreis Heinsberg, Untere Bodenschutzbehörde, Valkenburger Straße 45, 52525 Heinsberg.

**Der Bebauungsplan 1-009-2, Hückelhoven, Schmiedegasse
ist mit Bekanntmachung vom 01.07.2016 rechtsverbindlich geworden.**