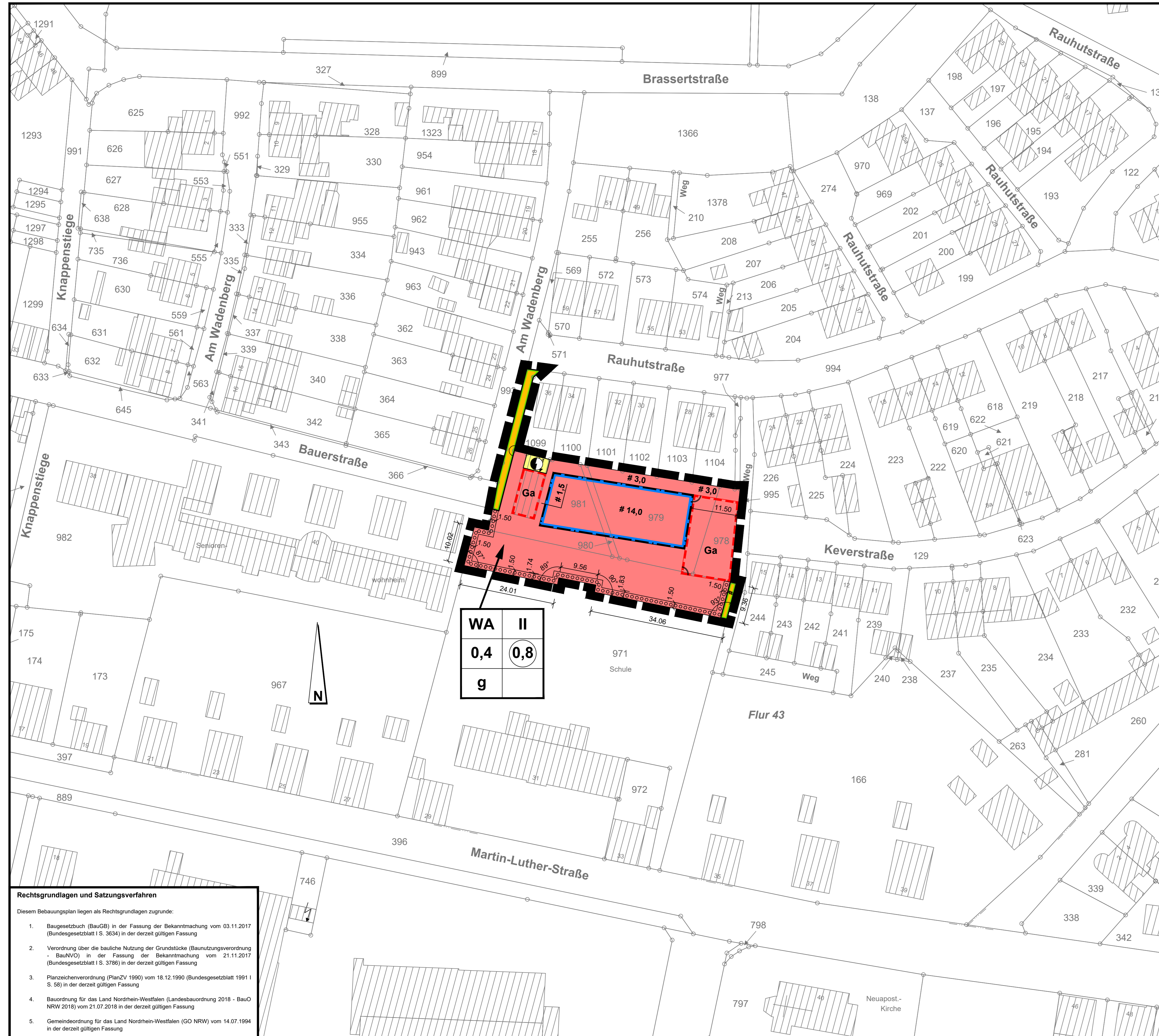
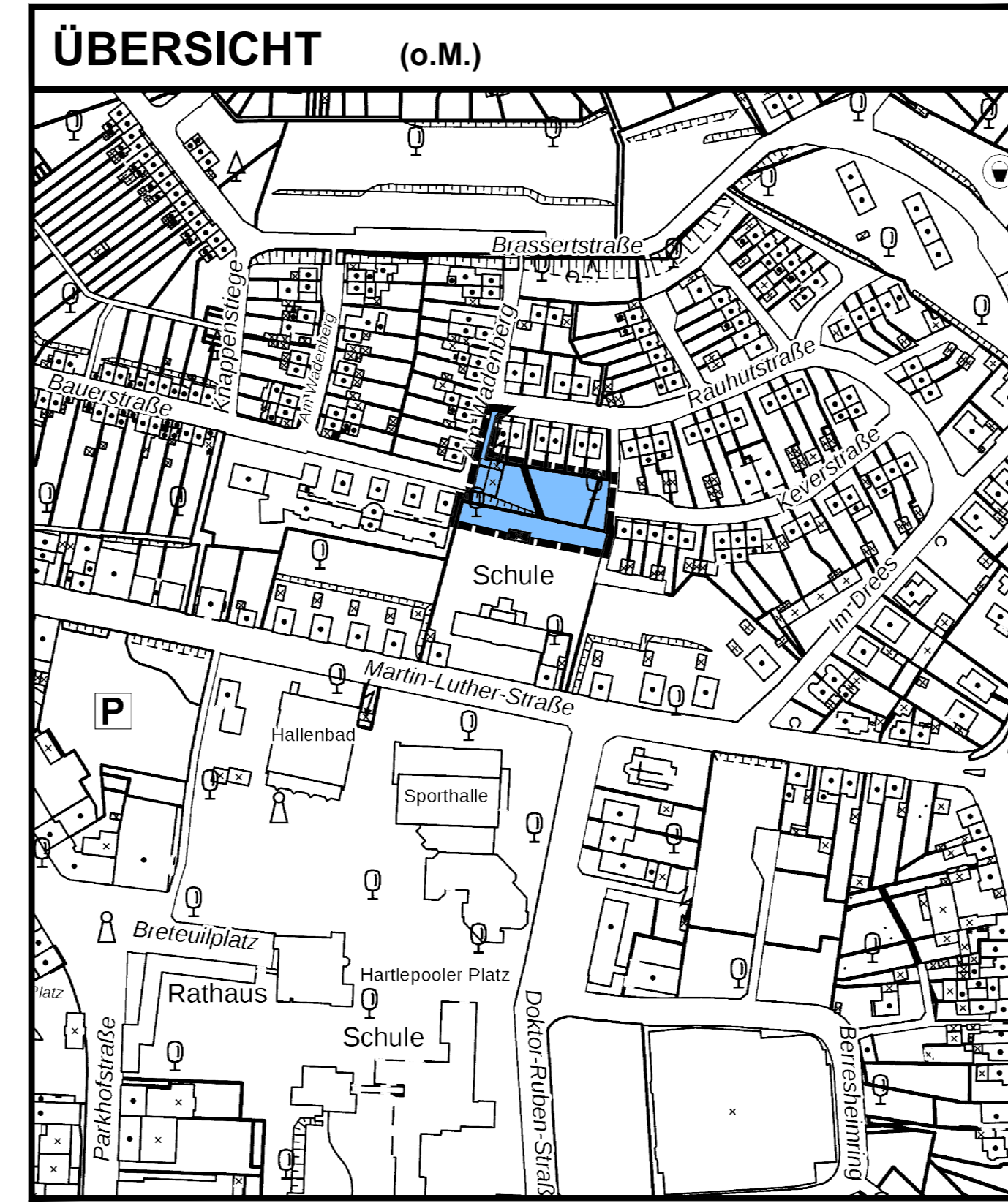


BEBAUUNGSPLAN 1-200-0, HÜCKELHOVEN, AM WADENBERG / RAUHUTSTRASSE



- Rechtsgrundlagen und Satzungsverfahren**
- Diesem Bebauungsplan liegen als Rechtsgrundlagen zugrunde:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (Bundesgesetzblatt S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (Bundesgesetzblatt S. 3796) in der derzeit gültigen Fassung
 - Flächennutzungsverordnung (FlanV) vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt 1991 I S. 56) in der derzeit gültigen Fassung
 - Bausatzung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 in der derzeit gültigen Fassung
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 in der derzeit gültigen Fassung



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 1 - 15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **nicht** zugelassen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO)
- Grund- und Geschossflächenzahl**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8.
- Vollgeschosse**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.
- Gebäudehöhenbeschränkung**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist eine maximale Traufhöhe (TH) von 8,00 m und die maximale Firsthöhe (FH) von 13,00 m 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 Bezugshöhe für die TH und FH ist der nördliche Kanaldeckel auf dem Weg, im Bereich der Keverstraße anzunehmen (68,48 m über NNH).
- Höhenbeschränkung**
Als Ausgangshöhe für die Bemessung aller anderen Höhen (außer TH und FH - siehe 2.3) ist die natürliche Geländeoberfläche anzunehmen.
- Bauweise**
(gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO NRW)
Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine geschlossene Bauweise zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
(gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB i. V. m. § 98 BauO NRW)
- Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO**
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. 4,50 m einzuhalten (Stauraum).
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO**
Im restlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind außerhalb der überbaubaren Flächen mit Ausnahme von Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen und Müllbehälterstränken Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig.
In den nicht gesondert gekennzeichneten Bereichen der Wohnbaugrundstücke sind Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern, Gewächshäusern o.ä. bis zu einer Gesamtgrundfläche von 5 m²/100 m² (maximale Gesamtgröße von 25 m²) Grundstücksfläche zulässig.

- Gestalterische Festsetzungen**
(gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)
- Einfriedigungen**
Nicht transparente Einfriedigungen (z.B. Mauern, Betonfertigteile etc.) sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m Höhe und transparente Einfriedigungen (z.B. Maschendraht-, Stabgitterzäune etc.) bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Ausnahmsweise können nicht transparente Einfriedigungen bis 2,00 m Höhe zugelassen werden, wenn mit der Einfriedigung ein Abstand von mind. 0,50 m zur Grundstücksgrenze eingehalten wird.
- Entwässerung**
Schmutz- und Regenwasser sind der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Bei einem entsprechenden Nachweis kann das anfallende Regenwasser auch versickert werden.
- Grünordnerische Festsetzungen**
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Schnitttechniken aus einer Art der Pflanzliste 1 anzulegen:

Pflanzliste 1 - Heckenpflanzen	Hainbuche	IHei 1xv 80-100 cm
Carpinus betulus	Weißdorn	vStr 2 Tr. 70-90 cm
Crataegus monogyna	Rotbuche	IHei 1xv 80-100 cm
Fagus sylvatica	Liguster	vStr 6 Tr. 60-100 cm
Ligustrum vulgare		

- Kampfmittel**
Von Seiten der Grundstückseigentümer ist der Nachweis zu erbringen, dass auf der jeweiligen Grundstücksfläche eine Abschuchung nach Kampfmitteln stattgefunden hat, da die Existenz von Kampfmitteln im Bereich dieses Plangebietes nicht ausgeschlossen werden kann. 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.

Hinweise

- Schichtenwasser:** Aufgrund der bergbaubedingten Absenkung des Grundwasserspiegels und dem Wiederanstieg des Wassers nach Ende der Tagebausumpflungen auf den ursprünglichen Pegel wird empfohlen, dass bei tieferliegenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen, z.B. Abdichtungen, Ausbildung von „weißen Wannen“ etc. zu treffen sind.
- Baugrundverhältnisse:** Auf Grund unterschiedlicher Bodenaufschüttungen auf den Flächen ist für die Standsicherheit der jeweiligen errichtenden Gebäude, zur Festlegung von gründerischen Maßnahmen, eine auf die Planung abzustimmende Baugrundbeurteilung erforderlich. Der Planbereich befindet sich in einem früheren Entwicklungsbereich des Steinkohlebergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grundwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden. Der Planungsbereich ist von Sumpfungsmassnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Der Planbereich liegt teilweise im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sumpfungsmassnahmen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlenbergbau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.
- Grundwasserbeziehungen:** Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18-195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserbeziehungen kann der Erftverband (www.erftverband.de) in Bergheim geben.
- 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.
- Geräuschimmissionen:** Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken auf unter Beachtung des „Leitfadens“ für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

STADT HÜCKELHOVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 1-200-0

BEZ.: AM WADENBERG / RAUHUTSTRASSE

M.: 1:500 **STADTTEIL: HÜCKELHOVEN**
GEMARKUNG: HÜ.-RA. **FLUR: 43**

VERMERKE

DIE FLURKARTE BASIERT AUF EINEM AUSZUG AUS DER AUTOMATISIERTEN LIEGENSCHAFTSKARTE DES VERMESSUNGS- UND KATASTERAMTES DES KREISES HEINBERG VOM JULI 2018.

HEINBERG, DEN 05.12.2019 gez. Giesen (SIEGEL) KREISVERMESSUNGS-DIREKTOR	HÜCKELHOVEN, DEN 12.12.2019 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Breuer (SIEGEL) CHRISTOPH BREUER M.A.
---	--

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 18.09.2019 DEN BEBAUUNGSPLAN WURF UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 13 a (2) i. V. m. § 13 (2) BauGB IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG BESCHLOSSEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 12.12.2019 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Breuer (SIEGEL) CHRISTOPH BREUER M.A.	HÜCKELHOVEN, DEN 12.12.2019 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Bernd Jansen (SIEGEL) BERND JANSEN
--	---

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 (1) BauGB IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG DURCH BESCHLUSS DES RATES AM 11.12.2019 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

HÜCKELHOVEN, DEN 12.12.2019 DER BÜRGERMEISTER gez. Bernd Jansen (SIEGEL) BERND JANSEN	HÜCKELHOVEN, DEN 17.12.2019 DER BÜRGERMEISTER gez. Bernd Jansen (SIEGEL) BERND JANSEN
--	--

PLANZEICHEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990

<p>WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)</p> <p>0,8 Geschossflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)</p> <p>0,4 Grundflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)</p> <p>g Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)</p> <p>Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)</p> <p>Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p>	<p>Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)</p> <p>Zweckbestimmung: Elektrizität</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)</p> <p>Ga Zweckbestimmung: Garagen, Carports und Stellplätze</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p>	
---	--	--

61 SPH

STAND: 13.12.2019 (RECHTSKRAFT)

STADT HÜCKELHOVEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 1-200-0

AMT FÜR STADTPLANUNG UND LIEGENSCHAFTEN

HÜCKELHOVEN, AM WADENBERG / RAUHUTSTRASSE