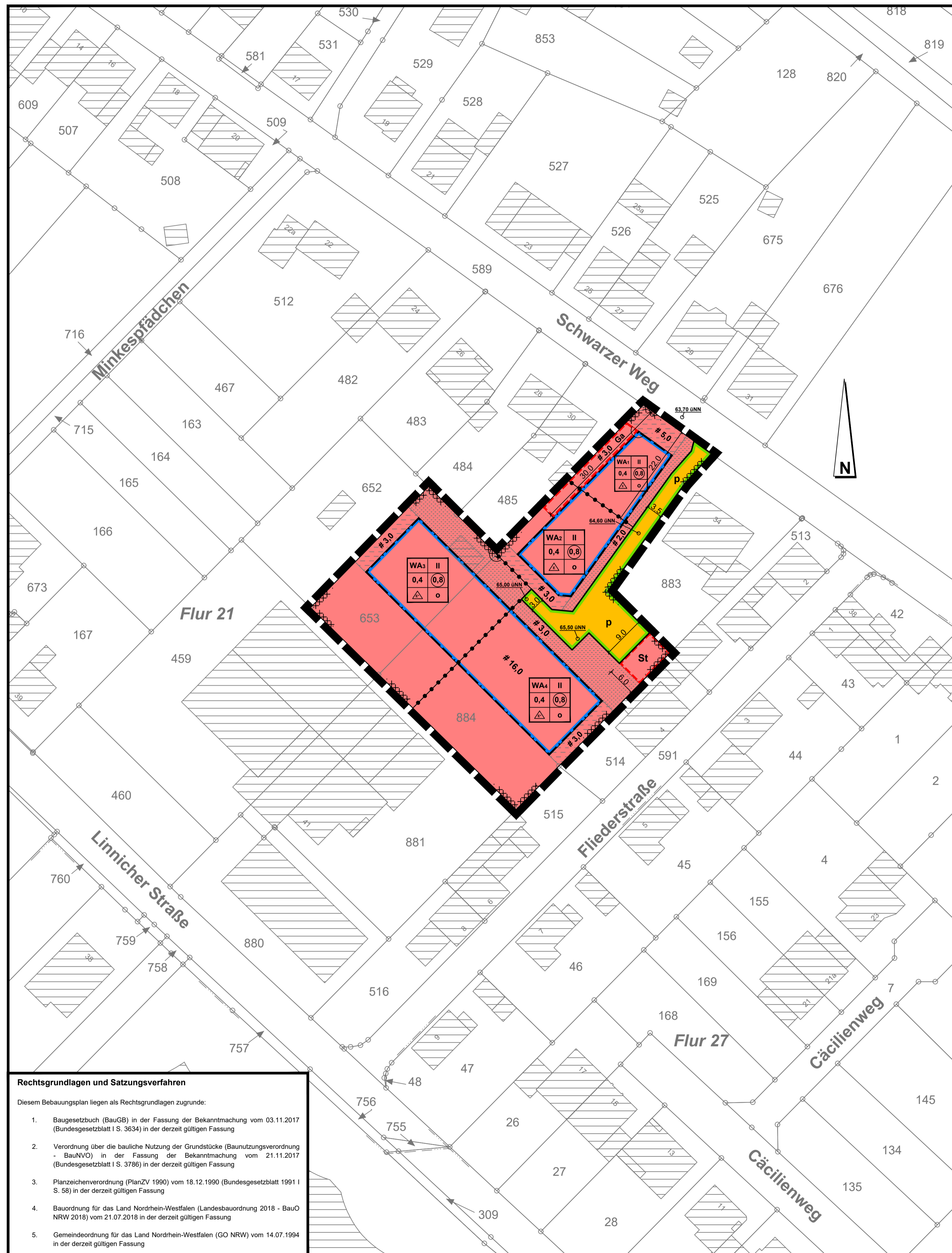
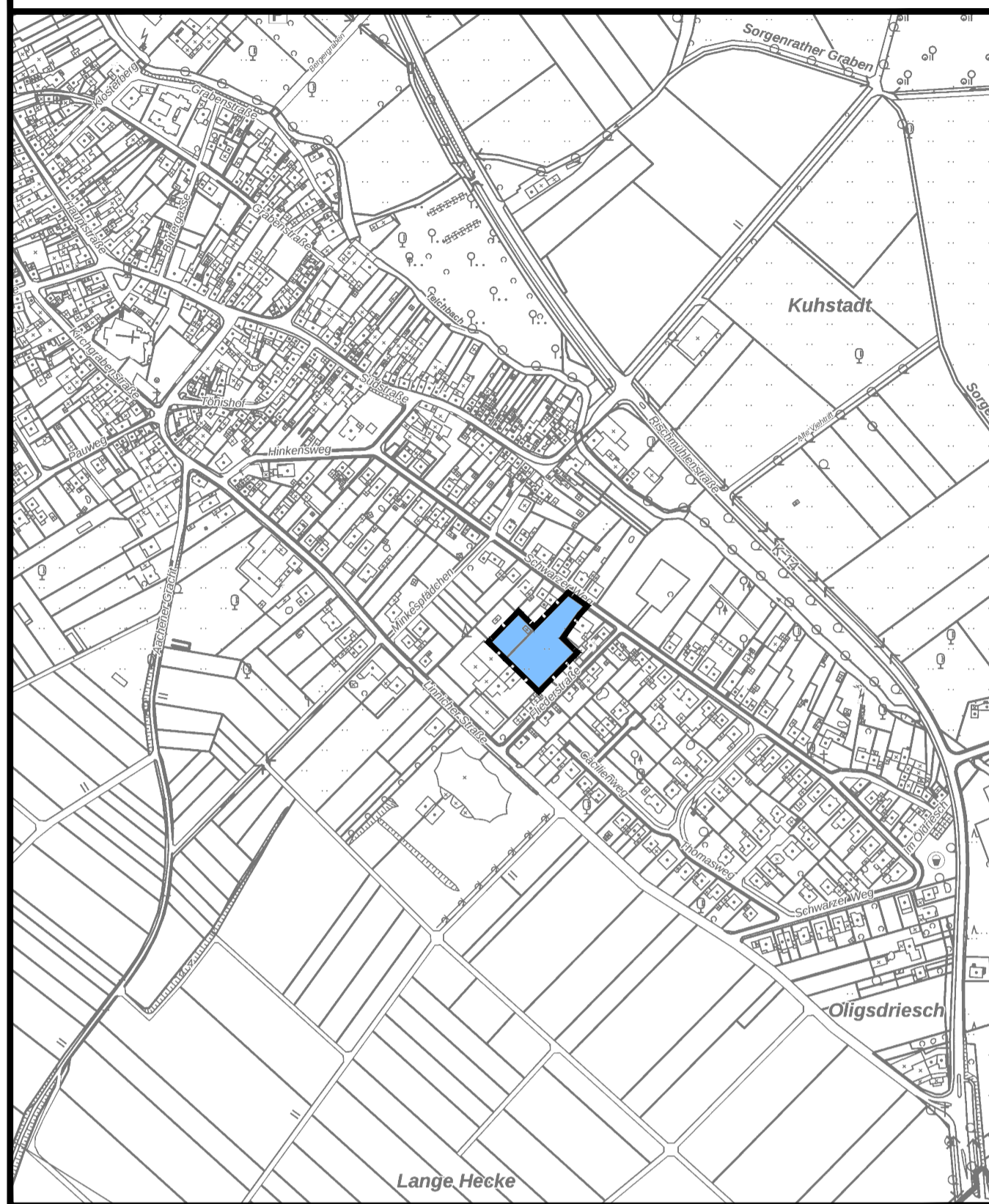


# BEBAUUNGSPLAN 3-202-0, BRACHELEN, SCHWARZER WEG / FLIEDERSTRASSE



- Rechtsgrundlagen und Satzungsverfahren**  
Diesem Bebauungsplan liegen als Rechtsgrundlagen zugrunde:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (Bundesgesetzblatt I 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 I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung
  - Platzzeichenverordnung (PlatzZV 1990) vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt 1991 I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
  - Bauordnung 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

## ÜBERSICHT (o.M.)



## 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)  
**2.1 Grund- und Geschossflächenzahl**  
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8.  
**2.2 Vollgeschoss**  
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.  
**2.3 Gebäudehöhenbeschränkung**  
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist eine maximale Traufhöhe (TH) von 6,50 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.  
Maßgeblich für alle Höhen sind folgende OKFF EGG - Höhen:  
Im WA1: 63,95 m ü. NHN  
Im WA2: 65,25 m ü. NHN  
Im WA3: 65,25 m ü. NHN  
Im WA4: 65,75 m ü. NHN
- Bauweise**  
(gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig.  
Ausnahmsweise sind im Allgemeinen Wohngebiet WA3 und WA4 auch Doppelhäuser zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**  
(gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)  
**4.1 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 vorgelegerten Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten (Stauraum).  
Im Bereich des Vorgartens ist pro Grundstück noch ein zusätzlicher Stellplatz von maximal 3,00 m x 5,00 m zulässig.

- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO**  
Im Bereich der gekennzeichneten Vorgartenbereiche (s. Pkt. 4.3) sind mit Ausnahme von Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen und Müllbehälterschranken Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig. In den gekennzeichneten seitlichen Grundstücksbereichen (s. Pkt. 4.3) sind neben den zeichnerischen festgesetzten Nebenanlagen (Garagen, Carports und Stellplätze) nur Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten sowie Hauszuwegungen zulässig. Weitere Nebenanlagen sind ausgeschlossen.  
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.
  - Definition des Vorgartens / seitlicher Grundstücksbereich**  
Als Vorgarten gilt der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Bereich der Baugrundstücke.  
Als seitlicher Grundstücksbereich gilt der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Bereich der Baugrundstücke.
  - Festsetzung von Höhenlagen**  
(gem. § 9 BauGB i. V. m. § 66 BauO NRW)  
**Geländeabtrag und Geländeauffüllung**  
Innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist ein Anheben / Abtragen des Geländes der Baugrundstücke bis auf das Straßenniveau zulässig.  
Bei der Bemessung von Bauteilen, von denen eine Wirkung wie von Gebäuden ausgeht, ist als Höhenbezugspunkt das Straßenniveau anzunehmen.
  - Gestalterische Festsetzungen**  
(gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)  
**6.1 Einfriedigungen**  
In den Vorgärten (s. Pkt. 4.3) sind Einfriedigungen bis 1,00 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 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 angrenzenden Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird. Die der Straße zugewandte Seite der Einfriedigung ist in diesem Fall mit Rank-, Schling- oder Klettergewächsen dauerhaft vollflächig einzugrünen.
  - Dachform / Dachneigung**  
Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sind nur geneigte Dächer zulässig. Ausnahmsweise sind Gebäude mit Flachdächern zulässig, sofern ihre maximale Höhe (Attika) die festgesetzte maximale Traufhöhe (s. Pkt. 2.3 Höhe baulicher Anlagen) nicht überschreitet. Bei der Errichtung von Gebäuden mit Pull- oder Tonnendächern sind ausschließlich gegenläufige Pull- oder Tonnendächer (zwei gegenüberliegende Traufseiten) zulässig. Die Differenz der Firstpunkte darf 1,50 m nicht überschreiten.
  - Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte**  
Dachaufbauten und Dachgauben sind generell zulässig. Es ist ein Abstand zur Giebelwand von 1,50 m einzuhalten, gemessen von der Außenkante der Giebelwand. Ihre maximale Länge darf 50% der darunterliegenden Außenwandlänge nicht überschreiten.  
Dacheinschnitte sind generell zulässig. Es ist ein Abstand zur Giebelwand von mindestens 1,50 m, gemessen von der Außenkante der Giebelwand, zum Traufpunkt von 0,75 m (Traufpunkt = Flucht der Außenkante Wand mit der Dachhaut) und zum First von 1,50 m einzuhalten. Die gesamte Länge aller Dacheinschnitte darf 50% der darunterliegenden Außenwandlänge nicht überschreiten.
  - Vorgarten**  
Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Vorgärten sind grundstücksbezogen zu einem Anteil von mindestens 15 % der Vorgartenfläche mit Anpflanzungen und Einsatzen zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser Grünflächen ist eine Versiegelung sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial unzulässig.
  - Beseitigung von Niederschlagswasser**  
Das Oberflächenwasser vom WA2 bis WA4 - Gebiet muss auf den eigenen Grundstücken versickern und in eine Rohr-Rigolen-Anlage auf dem eigenen Grundstück eingeleitet werden. Die Versickerungsanlagen sind gemäß den Nebenbestimmungen des wasserrechtlichen Erlaubnisbescheides für die Versickerung des gefassten Niederschlagswassers, in einem ordnungsgemäßen und betriebsfähigen Zustand zu erhalten.  
Das Oberflächenwasser vom WA1-Gebiet ist den öffentlichen Entwässerungseinrichtungen zuzuleiten.
- Hinweise**
- Kampfmittel:**  
Auch viele Jahre nach Beendigung des 2. Weltkrieges werden immer noch Kampfmittel im Boden gefunden. Die Existenz von Kampfmitteln kann aus diesem Grund im Bereich des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Insofern sind Bauarbeiten, insbesondere Ausschachtungs- und sonstige Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Alle am Bau Beteiligten sind unbedingt darüber zu informieren. 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 unverzüglich einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. Die Baustelle ist zu räumen und die zuständige städtische Ordnungsbehörde sowie die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren.  
Das städtische Ordnungsamt ist unter folgender Telefonnummer zu erreichen:  
während der Dienstzeit: 02433 / 82 - 207  
außerhalb der Dienstzeit 02433 / 44 - 011 (Feuerwehr)  
Die Polizeistation Hückelhoven erreichen Sie unter: 02433 / 9900.
  - Schichtenwasser:**  
Aufgrund der bergbaubedingten Absenkung des Grundwasserspiegels und dem Wiederanstieg des Wassers nach Ende der Tagebausümpfungen auf den ursprünglichen Pegel wird empfohlen, dass bei tiefgründigen Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen, z.B. Abdichtungen, Ausbildung von „weißen Wannen“ etc. zu treffen sind.

## STADT HÜCKELHOVEN

### BEBAUUNGSPLAN NR. 3-202-0

ZUKUNFT ZWISCHEN RHEIN UND MAAS

**BEZ.: SCHWARZER WEG / FLIEDERSTRASSE**

**M.: 1:500** **STADTTEIL: BRACHELEN**  
**GEMARKUNG: BRACHELEN** **FLUR: 21**

### VERMERKE

DIE FLURKARTE BASIERT AUF EINEM AUSZUG AUS DER AUTOMATISIERTEN LIEGENSCHAFTSKARTE DES VERMESSUNGS- UND KATASTERAMTES DES KREISES HEINSBERG VOM SEPTEMBER 2019.	DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 11.12.2019 GEM. § 2 (1) BauGB IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG BESCHLOSSEN, DIESEN BEBAUUNGSPLAN IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13 a BauGB AUFZUSTELLEN.
HEINSBERG, DEN 25.06.2020  gez. Giesen (SIEGEL) KREISVERMESSUNGSDIREKTOR	HÜCKELHOVEN, DEN 19.06.2020  DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Breuer CHRISTOPH BREUER M.A.
DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 11.12.2019 DEN BEBAUUNGSPLANENTWURF 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.	DER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF MIT DER BEGRÜNDUNG 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 19.06.2020  DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Breuer CHRISTOPH BREUER M.A.	HÜCKELHOVEN, DEN 19.06.2020  DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Breuer CHRISTOPH BREUER M.A.
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 17.06.2020 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.	DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 (3) BauGB IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) IN DER DERZEIT GÜLTIGEN FASSUNG DURCH BESCHLUSS DES RATES AM 17.06.2020 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
HÜCKELHOVEN, DEN 24.06.2020  DER BÜRGERMEISTER gez. Bernd Jansen (SIEGEL) BERND JANSEN	HÜCKELHOVEN, DEN 24.06.2020  DER BÜRGERMEISTER gez. Bernd Jansen (SIEGEL) BERND JANSEN

### PLANZEICHEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990

<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f08080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> <b>WA</b> Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> <b>0,8</b> Geschossflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)</li> <li><b>0,4</b> Grundflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)</li> <li><b>II</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> <b>o</b> Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> <b>Nur Einzelhäuser zulässig</b> (§ 22 Abs. 2 BauNVO)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> <b>Nur Einzelhäuser zulässig, ausnahmsweise auch Doppelhäuser</b> (§ 22 Abs. 2 BauNVO)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid blue; margin-right: 5px;"></span> <b>Baugrenze</b> (§ 23 Abs. 3 BauNVO)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; margin-right: 5px;"></span> <b>Straßenverkehrsfläche</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 2px solid green; margin-right: 5px;"></span> <b>Straßenbegrenzungslinie</b></li> <li><b>p</b> privat</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 2px dashed red; margin-right: 5px;"></span> <b>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)</li> <li><b>Ga</b> Zweckbestimmung: Garagen, Carports und Stellplätze</li> <li><b>St</b> Zweckbestimmung: Stellplätze</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> <b>Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind</b> (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> <b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b> (§ 9 Abs. 7 BauGB)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> <b>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</b> (§ 16 Abs. 5 BauNVO)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #cccccc; margin-right: 5px;"></span> <b>Vorgartenbereich</b></li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> <b>Seitlicher Grundstücksbereich</b></li> </ul>
--	---

**61** SPH **STAND: 19.06.2020 (RECHTSKRAFT)**

**AMT FÜR STADTPLANUNG UND LIEGENSCHAFTEN**

**STADT HÜCKELHOVEN**  
BEBAUUNGSPLAN NR. **3-202-0**  
**BRACHELEN, SCHWARZER WEG / FLIEDERSTRASSE**