

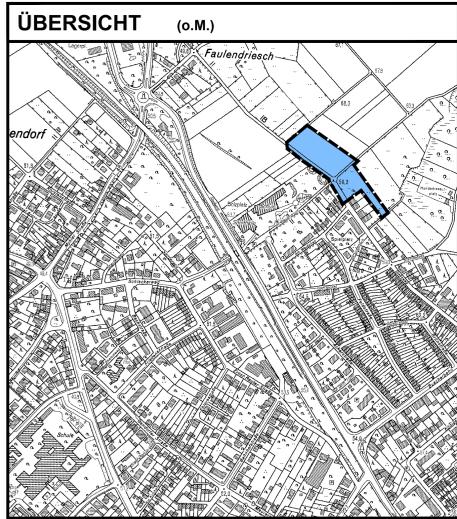
BEBAUUNGSPLAN 6-162-0, RATHEIM, DIEBSWEG / IM WEIDENGRUND



Rechtsgrundlagen und Satzungsverfahren

Diesem Bebauungsplan liegen als Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung
- Bauordnungsverordnung (BauNO) vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanZV 1990) vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 255/SGV. NRW S. 232) in der derzeit gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666/SGV. NRW 2023) in der derzeit gültigen Fassung



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNO)
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNO**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden folgende nach § 4 (3) BauNO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **nicht** zugelassen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNO.
- Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Kindergarten nach § 9 Abs. 5 BauGB**
Innerhalb der festgesetzten Fläche ist nur ein Kindergarten mit den dazugehörigen Nebenanlagen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNO)
- Grund- und Geschossflächenzahl**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8.
Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4.
- Vollgeschosse**
Innerhalb der Gemeinbedarffläche ist nur ein Vollgeschoss und innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.
- Gebäudehöhenbeschränkung**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist eine maximale Traufhöhe (TH) von 7,00 m (6,50 m) und die maximale Firsthöhe (FH) von +1,50 m (1,100 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 zusammen stoßenden Dachseiten zu verstehen.
Als Ausgangshöhe für Trauf- und Firsthöhe bei der Bemessung der Abstandsfläche von Gebäuden oder von Bauteilen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist die Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen.
Für die Fläche für Gemeinbedarf "Kindergarten" wird aufgrund der im Verhältnis zur Erschließung höher liegenden Grundstücksfläche eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Es wird festgesetzt, dass die optisch wirksame Gebäudehöhe maximal 6,50 m betragen darf. Die Bemessung der Abstandsfläche von Gebäuden oder von Bauteilen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist in der Fläche für Gemeinbedarf von der neuen, projektbezogenen Geländeoberfläche auszugehen.
- Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten im WA**
Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
(gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)
- Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNO**
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. 5,00 m einzuhalten (Stauraum).
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNO**
In diesen Flächen 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 Mauer Scheibe, erfolgen. 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 (bei Wohnbaugrundstücken eine maximale Gesamtgröße von 25 m²) Grundstücksfläche zulässig.
- Grünordnerische Festsetzungen**
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
In der Fläche K zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zur Verbesserung der Struktur- und Artenvielfalt ein Gehölzstreifen mit standorttypischen Gehölzen der Artenliste 1 in einem Pflanzraster von 1,50 x 1,50 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Gehölzstreifen bekommt einen stufigen Aufbau. Das heißt, Gehölze mit niedriger Wuchshöhe werden außen und höher werdende Gehölze werden innen gepflanzt. Dabei sind die Grenzabstände entsprechend dem Nachbarschaftsgesetz zu beachten. Entlang der Außengrenzen der Gehölzstreifen wird durch Einsatz einer standortgerechten, artenreichen Extensivgrünlandmischung ein Wiesensaum geschaffen. Der Gehölzstreifen ist spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Wohnhäuser anzulegen.
- Private Grünfläche**
Zur Verbesserung der Struktur- und Artenvielfalt ist auf der privaten Grünfläche auf einer Fläche von insgesamt 2,070 qm eine Baumweise mit 17 standorttypischen Einzelbäumen der Artenliste 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Einzelbäume werden mit einem Pfahldreieck gesichert. Die Grenzabstände entsprechend dem Nachbarschaftsgesetz sind zu beachten. Die übrige Fläche wird mit einer Spielrasenmischung eingesetzt. Die Baumweise ist spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des Kindergartens anzulegen.

- Artenliste 1:**
Feldahorn Acer campestre
Kornelkirsche Cornus mas
Roter Haintriegel Cornus sanguinea
Haselnuss Corylus avellana
Weißdorn Crataegus monogyna
Pfeifenfenchel Elymus europaeus
Liguster Ligustrum vulgare
Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Schlehe Prunus spinosa
Hunds-Rose Rosa canina
Kornweide Salix viminalis
Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Wolliger Schneeball Viburnum lantana
Schneeball Viburnum opulus
- Artenliste 2:**
Feldahorn Acer campestre
Bergahorn Acer pseudoplatanus
Hainbuche Carpinus betulus
Eskkastanie Castanea sativa
Eiche Fraxinus excelsior
Rothbuche Fagus sylvatica
Walnuss Juglans regia
Stieleiche Quercus robur
Winterlinde Tilia cordata
- Pflanzqualität:**
Strauch/Heister 2x verpfl., ohne Ballen, Höhe: mind. 100-150 cm / alternativ 60-100 cm. Die Pflanzung ist vor Verbleib zu schützen. Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten drei Jahren 3-4 x pro Jahr zu mähen.
- Artenliste 1:**
Feldahorn Acer campestre
Bergahorn Acer pseudoplatanus
Hainbuche Carpinus betulus
Eskkastanie Castanea sativa
Eiche Fraxinus excelsior
Rothbuche Fagus sylvatica
Walnuss Juglans regia
Stieleiche Quercus robur
Winterlinde Tilia cordata
- Pflanzqualität:**
Hochstamm 3x verpfl., m.Db., Stammumfang 16-18 cm
Alternativ können auch regionaltypische Obstbäume als Hochstamm (3xv., m.Db., Stammumfang 12-14 cm) verwendet werden.

Hinweise

Schichtenwasser:
Aufgrund der bergbaubedingten Absenkung des Grundwasserspiegels und dem Wiederanstieg des Wassers nach Ende der Tagebaumpflungen auf den ursprünglichen Pegel wird empfohlen, dass bei tiefgründigen Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen, z.B. Abdichtungen, Ausbildung von "weißen Wannen" etc. zu treffen sind.

Baugrundverhältnisse:
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 Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Der Planbereich liegt teilweise im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sumpfungmaßnahmen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohleanlage, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Vorhabengebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohleabbau 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.
Wegen der Bodenverhältnisse im Augebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, den Normblättern DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweis im Erd- und Grundbau - ergänzende Regelungen“ der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Grundwasseranforderungen:
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 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasseranforderungen kann der ErVerband (www.erverband.de) in Bergheim geben.

Kampfmittelbeseitigung:
Die Existenz von Kampfmitteln kann im Bereich dieses Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beachtung 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 Polizeistation unverzüglich einzuschalten. Erfolgreich 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.

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 hat 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. 6-162-0

BEZ.: DIEBSWEG / IM WEIDENGRUND

M.: 1:500 STADTTTEIL: RATHEIM
GEMARKUNG: HÜ.-RA. FLUR: 50, 51

VERMERKE

| | |
|--|--|
| HEINSBERG, DEN 06.11.2018 gez. Giesen (SIEGEL) KREISVERMESSUNGSDIREKTOR | HÜCKELHOVEN, DEN 19.11.2018 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Breuer CHRISTOPH BREUER M.A. |
| DER BAU- UND UMWELTAUSSCHUSS DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 06.09.2016 ERSTINSTÄNDIG DIE DRINGLICHKEITSENTSCHEIDUNG VOM 14.07.2016 GEMÄSS § 60 GO NRW GENEHMIGT. | DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 14.12.2016 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 19.11.2018 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Breuer CHRISTOPH BREUER M.A. | HÜCKELHOVEN, DEN 19.11.2018 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Breuer CHRISTOPH BREUER M.A. |
| 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 DURCH BESCHLUSS VOM 02.11.2018 BIS 03.02.2017 OFFENGELEGEN. | 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 05.04.2017 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN. |
| HÜCKELHOVEN, DEN 19.11.2018 DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG gez. Breuer CHRISTOPH BREUER M.A. | HÜCKELHOVEN, DEN 06.04.2017 DER BÜRGERMEISTER gez. Bernd Jansen BERND JANSEN |
| HÜCKELHOVEN, DEN 20.11.2018 DER BÜRGERMEISTER gez. Bernd Jansen BERND JANSEN | |

PLANZEICHEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990

| | | | |
|-----|---|--|--|
| WA | Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNO) | | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) |
| 0,8 | Geschossflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNO) | | Wirtschaftsweg |
| 0,4 | Grundflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNO) | | Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) |
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNO) | | Kompensationsfläche |
| TH | Traufhöhe (§ 22 Abs. 2 BauNO) | | Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) |
| FH | Firsthöhe (§ 22 Abs. 2 BauNO) | | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB) |
| O | Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNO) | | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) |
| | Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNO) | | Zweckbestimmung: Garagen, Carports und Stellplätze |
| | Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNO) | | Zweckbestimmung: Stellplätze |
| | Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB) | | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Hückelhoven und den Versorgungsträgern zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) |
| | Kindergarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) | | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
| | Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) | | |
| | Straßenbegrenzungslinie | | |

61 SPH

STAND: 02.11.2018 (RECHTSKRAFT)

STADT HÜCKELHOVEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 6-162-0
RATHEIM, DIEBSWEG / IM WEIDENGRUND

AMT FÜR STADTPLANUNG UND LIEGENSCHAFTEN