

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 7-087-0**

### **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 Beherbergungsgewerbes
- 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 Höhe baulicher 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

**Der Bebauungsplan 7-087-1, Kleingladbach, Stephanusstraße  
ist mit Bekanntmachung vom 18.12.2015 rechtsverbindlich geworden.**

# **Bebauungspläne 7-087-0 und 7-087-1, Kleingladbach, Stephanusstraße**

-Textliche Festsetzungen-



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 Müllbehälterschranken, Hauszuwegungen 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 Grundstückfläche 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.

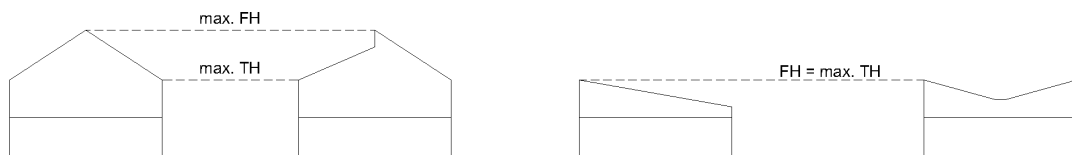
Bei der Errichtung von Gebäuden mit Pult- oder Tonnendächern sind ausschließlich gegenläufige Pult- oder Tonnendächer (zwei gegenüberliegende Traufenseiten) zulässig.

**Der Bebauungsplan 7-087-1, Kleingladbach, Stephanusstraße  
ist mit Bekanntmachung vom 18.12.2015 rechtsverbindlich geworden.**

Die Differenz der Firsthöhe darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Traufen sind gebäu-  
deaußenseitig anzuordnen.

Ausnahmen:

- Ausnahmsweise können Traufen auch gebäudeinnenseitig angeordnet wer-  
den, sofern die Firsthöhe die festgesetzte maximale Traufenhöhe nicht über-  
schreitet.
- Die Ausführung von Flachdächern oder Pultdächern mit nur einer geneigten  
Dachfläche ist ausnahmsweise zulässig, sofern ihre maximale Höhe die fest-  
gesetzten Traufenhöhen nicht überschreitet.



## 5.2 Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dachgauben sind generell zulässig. Es ist ein Abstand zur Gie-  
belwand von mind. 1,50 m einzuhalten. Ihre maximale Länge darf 50 % der Traufen-  
länge der betroffenen Dachseite nicht überschreiten (Dachüberstände von mehr als  
0,60 m pro Dachseite bleiben bei der in Ansatz zu bringenden Traufenhöhe unbe-  
rücksichtigt).

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 min-  
destens 1,50 m einhalten. Die Gesamtlänge aller Dacheinschnitte einer Dachseite darf  
50 % der Traufenhöhe der betroffenen Dachseite nicht überschreiten (Dachüber-  
stände von mehr als 0,60 m pro Dachseite bleiben bei der in Ansatz zu bringenden  
Traufenhöhe 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 Anla-  
gen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist im Bereich zwischen der  
dem Vorgarten vorgelagerten Straßenbegrenzungslinie und der hinteren Baugrenze  
die Oberkante des dem Vorgarten des Grundstückes vorgelagerten Bürgersteigs als  
Bezugshöhe anzunehmen. Im Übrigen gilt die natürliche, vorhandene Geländehöhe.  
Die ausgebauten Bürgersteighöhe kann grundstücksbezogen beim Amt für Tief- und  
Straßenbau der Stadt Hückelhoven nachgefragt werden.

**Der Bebauungsplan 7-087-1, Kleingladbach, Stephanusstraße  
ist mit Bekanntmachung vom 18.12.2015 rechtsverbindlich geworden.**

## **7. Passiver Lärmschutz**

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 m<sup>2</sup> 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 „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionschutz – LAI ([www.lai-immissionschutz.de](http://www.lai-immissionschutz.de)) zu erfolgen.

## **Hinweise**

- Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der „Kleingladbacher Störung“ und ihrer entsprechenden Gegensprünge zur Ausbisslinie. In diesem Bereich der noch aktiven Verwerfungszone ist mit Kleinbeben im tieferen Untergrund zu rechnen. Des Weiteren sind Hebungs- und Senkungsbewegungen u.a. mit Bauwerkbeeinträchtigungen im Bereich dieser Verwerfung nicht auszuschließen.

**Der Bebauungsplan 7-087-1, Kleingladbach, Stephanusstraße  
ist mit Bekanntmachung vom 18.12.2015 rechtsverbindlich geworden.**

**Bebauungspläne 7-087-0 und 7-087-1,  
Kleingladbach, Stephanusstraße**

-Textliche Festsetzungen-



- 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 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“.
- Das Plangebiet ist durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.
- Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden. Die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG) sind zu beachten.
- Auf die Pflicht zur Beachtung der Bodenschutzgesetze (LBodSchG und BBodSchG) wird hingewiesen.
- Die Bestimmungen des Nachbarschutzgesetzes (NachbG NRW) sind bei Pflanzungen zu beachten).

**Der Bebauungsplan 7-087-1, Kleingladbach, Stephanusstraße  
ist mit Bekanntmachung vom 18.12.2015 rechtsverbindlich geworden.**

**Bebauungspläne 7-087-0 und 7-087-1,  
Kleingladbach, Stephanusstraße**

-Textliche Festsetzungen-



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

Die Beseitigung des Niederschlagwassers 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 14 282) einsehbar.

**Der Bebauungsplan 7-087-1, Kleingladbach, Stephanusstraße  
ist mit Bekanntmachung vom 18.12.2015 rechtsverbindlich geworden.**