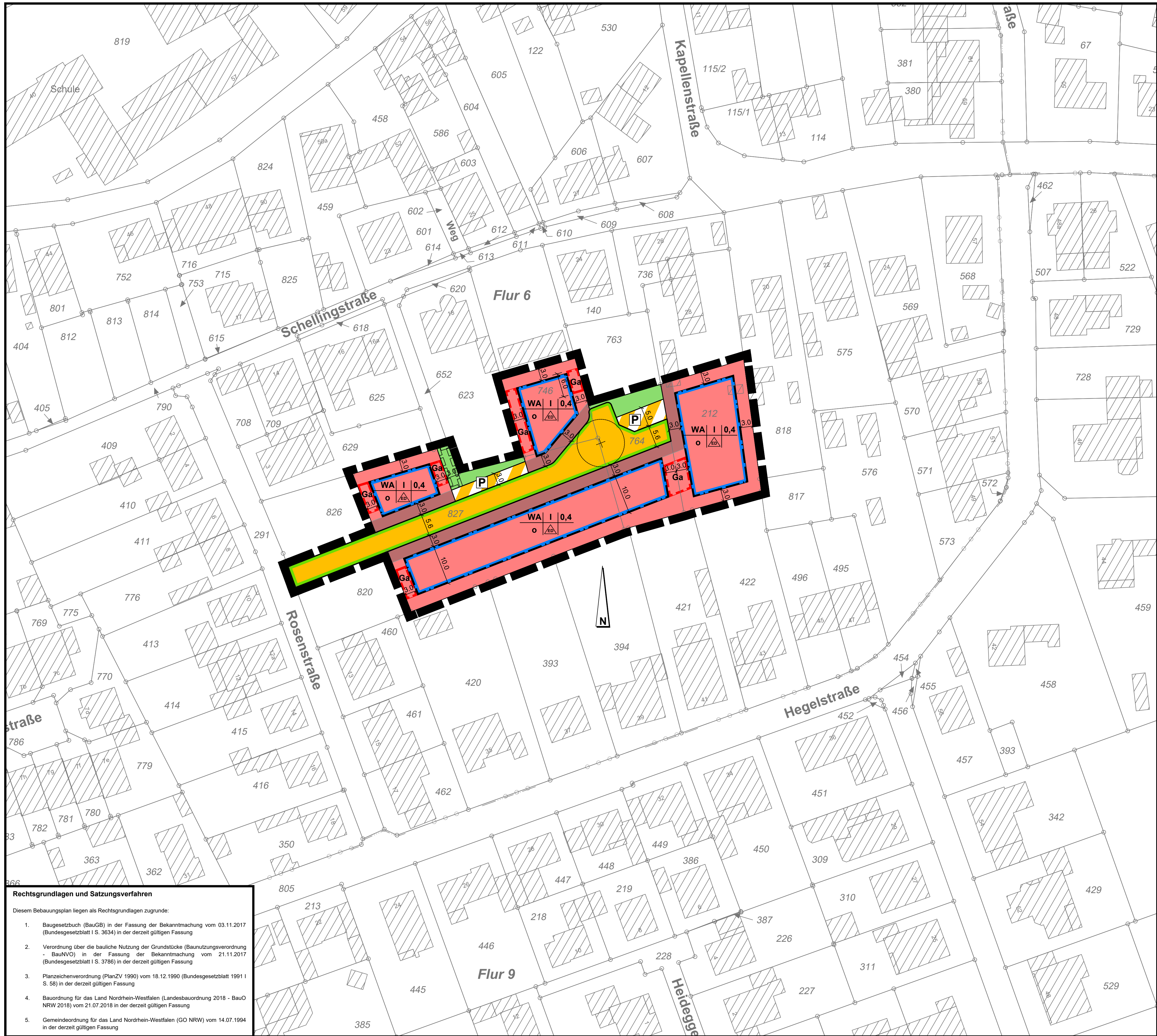


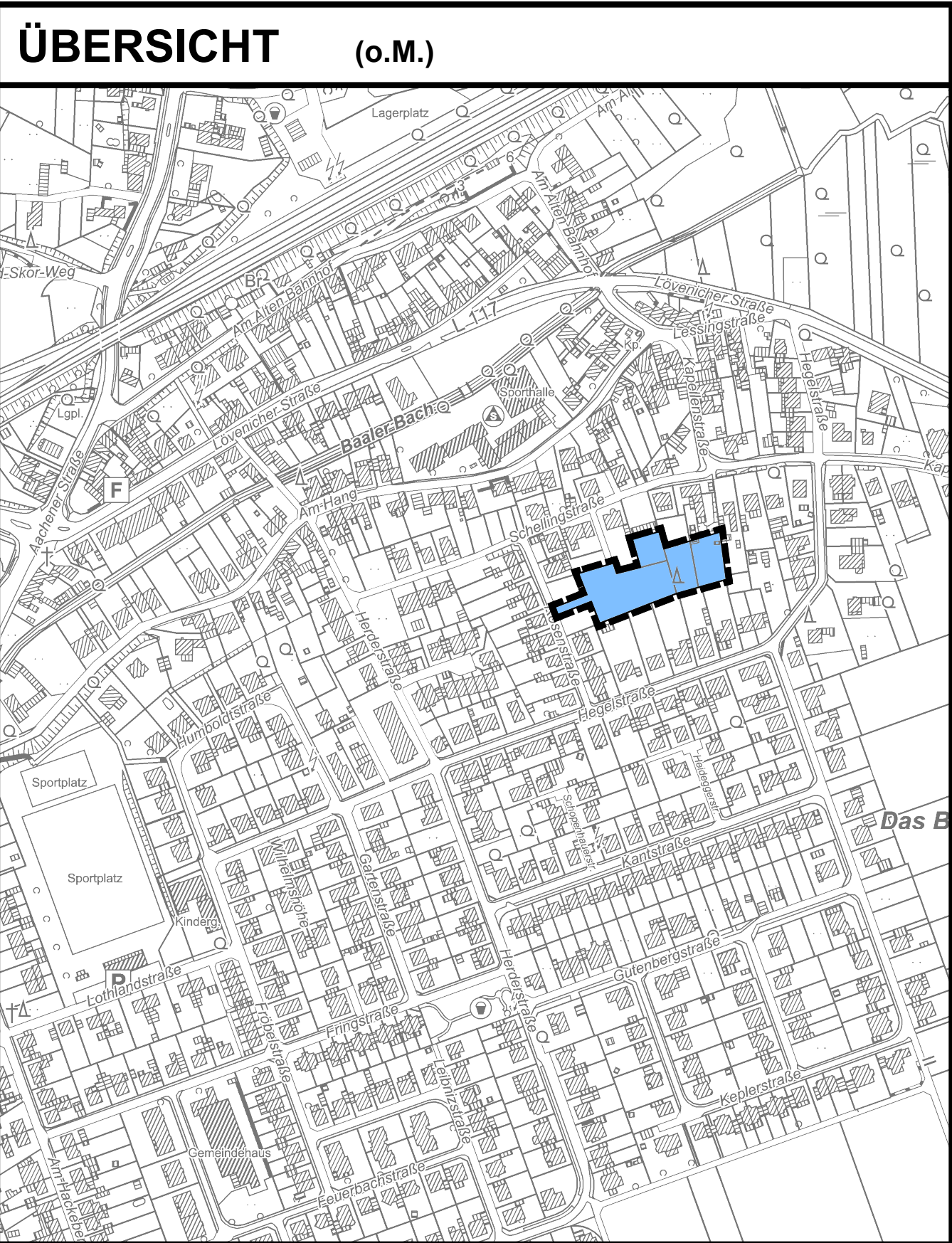
BEBAUUNGSPLAN 2-062-0, BAAL, ROSENSTRASSE



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 (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (Bundesgesetzblatt I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanZV 1990) vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt 1991 I S. 39) 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



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 - 15 BauNVO**
 - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden folgende im BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **nicht** zugelassen:

 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
 - Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 – 21 BauNVO**
 - Grund- und Geschossflächenzahl**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4.
 - Vollgeschosse**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA ist maximal ein Vollgeschoss (l) zulässig.
 - Grundlage für die Bemessung der Höhen von baulichen Anlagen, Gebäuden und deren Bestandteilen**

Für die Bemessung der Gebäudehöhen, sowie die Bemessung aller Abstandsfächen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen für bauliche Anlagen ist als Bezugshöhe die Oberkante der fertigen Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen.

Als Ausgangshöhe für die Bemessung aller Höhen (z.B. Abstandsfächen) außerhalb der überbaubaren Flächen ist die natürliche Geländeoberfläche anzunehmen. Ausnahmen können unter den Vorgaben s. Pkt. 5.4 zugelassen werden.
 - Gebäudehöhenbeschränkung**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA wird eine maximale Traufhöhe (TH) von 4,30 m und die maximale Firsthöhe (FH) von 7,00 m festgesetzt.

Zudem wird im WA eine maximale Gebäudehöhe von 4,50 m für Gebäude mit einem Flachdach festgesetzt.

Bei einer Errichtung eines Gebäudes mit einem Flachdach kann die maximale Gebäudehöhe von 4,50 m für Anlagen, die der Energieversorgung dienen um bis zu 2 m überschritten werden.

Der für die Ermittlung der Traufhöhe notwendige Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante-Dachhaut (außen) definiert. Unter Firsthöhe ist die oberste Begrenzung bei einer einzelnen Dachseite oder bei zwei oben zusammenstoßenden Dachseiten zu verstehen.
 - Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Hausgruppen sind ausgeschlossen.

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO**
 - Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO**

Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den zeichnerisch ausdrücklich hierfür festgesetzten Flächen zulässig. In den zeichnerisch festgesetzten „Ga“ Flächen sind Garagen, Carports und sonstige überdachte oder offene Stellplätze zulässig.

Zwischen einer Garage und der vorgelagerten Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten (Stauraum). Dieser Stauraum kann als zusätzlicher Stellplatz angelegt werden, auch wenn sich diese Fläche innerhalb der festgesetzten Vorgärten (s. Pkt. 4.3) befindet.
 - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO**

Im Bereich der gekennzeichneten Vorgartenbereiche (s. Pkt. 4.3) sind mit Ausnahme von „Garagen“, Carport- und Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen und Müllbehälterstränken sowie Wärmepumpen Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig.

Hinsichtlich der Errichtung von technischen Anlagen z.B. Wärmepumpen wird auf die aktuell gültige Rechtslage hingewiesen.

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 Grundstücksfläche zulässig (maximale Gesamtgröße von 25 m²).
 - Definition des Vorgartens**

Als Vorgarten gilt der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Bereich der Baugrundstücke.
 - Gestalterische Festsetzungen**
 - Dachform / Dachneigung**

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche 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 Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband (www.erftverband.de) in Bergheim geben.
 - 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 Traufhöhe der betroffenen Dachseite nicht überschreiten (Dachüberstände von mehr als 60 cm pro Seite bleiben bei der in Ansatz zu bringenden Traufhöhe unberücksichtigt).

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 mindestens 1,50 m einhalten. Die Gesamtlänge aller Dacheinschnitte darf 50 % der Traufhöhe der betroffenen Dachseite nicht überschreiten (Dachüberstände von mehr als 60 cm pro Seite bleiben bei der in Ansatz zu bringenden Traufhöhe unberücksichtigt).
 - Einfriedigungen**

In den Vorgärten (s. Pkt. 4.3) sind Einfriedigungen bis 1,00 m Höhe zulässig.
 - Geländeabtragung/-auffüllung**

Die Existenz von Kampfmitteln im Bereich dieses Plangebietes nicht ausgeschlossen werden kann, ist eine Absuchung nach Kampfmitteln erforderlich. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Insbesondere bei Ausbearbeiten 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 „Merkblatt für Bauingenieure“ der Bezirksregierung Düsseldorf-Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Rheinland empfohlen.
 - Vorgärten**

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Vorgärten sind grundstücksbezogen zu einem Anteil von mindestens 30 % der Vorgartenfläche mit Anpflanzungen und Einsteilen zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser Teilfläche ist eine Versiegelung sowie die flächige Gestaltung und Belagung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial unzulässig.
- Entwässerung**
 - Schmutzwasserbeseitigung**

Die Beseitigung des Schmutzwassers hat durch Anschluss an den Mischwasserkanal in der Schellingstraße zu erfolgen.
 - Regenwasserbeseitigung**

Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücke sowie der Straßenverkehrsfläche ist dem öffentlichen Mischwasserkanal in der Schellingstraße zuzuleiten.

Hinweise

Gehölzfüllungen:
Grundsätzlich sind alle Gehölze und Gebüsche zwischen Oktober und Februar zu fällen. Hierdurch wird die Tötung oder Verletzung europäischer Brutvögel verhindert. Auch das liegende Astmaterial der bereits gefällten Fichten ist außerhalb der Brutzeiten zwischen September und März zu räumen.

Bodenschutz:
Der Schutz des Mutterbodens ist gem. § 202 BauGB zu gewährleisten.
Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gem. DIN 19731 getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunterliegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenschichtlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen.

Bodenausbau:
Der nicht im Baugebiet verbleibend und zur Abfuhr vorgesehen ist, soll sachgerecht für Rekultivierung und Aufwertung stark beanspruchter Nutzflächen verwendet werden.
Zur Versickerung vorgesehene Flächen dürfen nicht befahren werden.
Im Bereich der Kompensationsflächen ist der Boden in möglichst großem Umfang in naturnahem Zustand zu belassen (kein Abtrag, kein Befahren).

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.

Hinweise (Fortsetzung)

Baugrundverhältnisse:
Auf Grund unterschiedlicher Bodenaufschüttungen auf den Flächen ist für die Standsicherheit der jeweiligen zu errichtenden Gebäude, zur Festlegung von gründungstechnischen Maßnahmen, eine auf die Planung abzustimmende Baugrundbeurteilung erforderlich.
Der Planbereich befindet sich in einem früheren Entwicklungsbereich des Steinkohlbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers 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 Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Der Planbereich liegt teilweise im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sumpfungmaßnahmen.
Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserverdichtungsanstieg 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 einstufen sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Grundwasserverhältnisse:
Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche 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 Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband (www.erftverband.de) in Bergheim geben.

Kampfmittelbeseitigung:
Da die Existenz von Kampfmitteln im Bereich dieses Plangebietes nicht ausgeschlossen werden kann, ist eine Absuchung nach Kampfmitteln erforderlich. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Insbesondere bei Ausbearbeiten 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 „Merkblatt für Bauingenieure“ der Bezirksregierung Düsseldorf-Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Rheinland 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.

Gerauschemissionen:
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. 2-062-0

BEZ.: ROSENSTRASSE

M.: 1:500
GEMARKUNG: BAAL

STADTTEIL: BAAL
FLUR: 6

VERMERKE

DIE FLURKARTE BASIERT AUF EINEM AUSZUG AUS DER AUTOMATISIERTEN LIEGENSCHAFTSKARTE DES VERMESSUNGS- UND KATASTERAMTES DES KREISES HEINSBERG VOM APRIL 2023.

HEINSBERG, DEN
(SIEGEL) KREISVERMESSUNGSDIREKTOR

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 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.

HÜCKELHOVEN, DEN
DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG
(SIEGEL) CHRISTOPH BREUER M.A.

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 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 DURCH BESCHLUSS DES RATES AM ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

HÜCKELHOVEN, DEN
DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG
(SIEGEL) 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 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

HÜCKELHOVEN, DEN
DER BÜRGERMEISTER
(SIEGEL) BERND JANSEN

HÜCKELHOVEN, DEN
DER BÜRGERMEISTER
(SIEGEL) BERND JANSEN

PLANZEICHEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
0,4	Grundflächenzahl (§§ 16 u. 17 BauNVO)	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)	Ga Zweckbestimmung: Garagen, Carports und Stellplätze
o	Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Hückelhoven und den Versorgungsträgern zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
40	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)		Vorgartenbereich
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
Straßenbegrenzungslinie		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
P Öffentliche Parkfläche	OFFENLAGE VOM 26.06.2023 BIS 26.07.2023	

61 SPH
STAND: APRIL 2023
STADT HÜCKELHOVEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 2-062-0
AMT FÜR STADTPLANUNG UND LIEGENSCHAFTEN
BAAL, ROSENSTRASSE