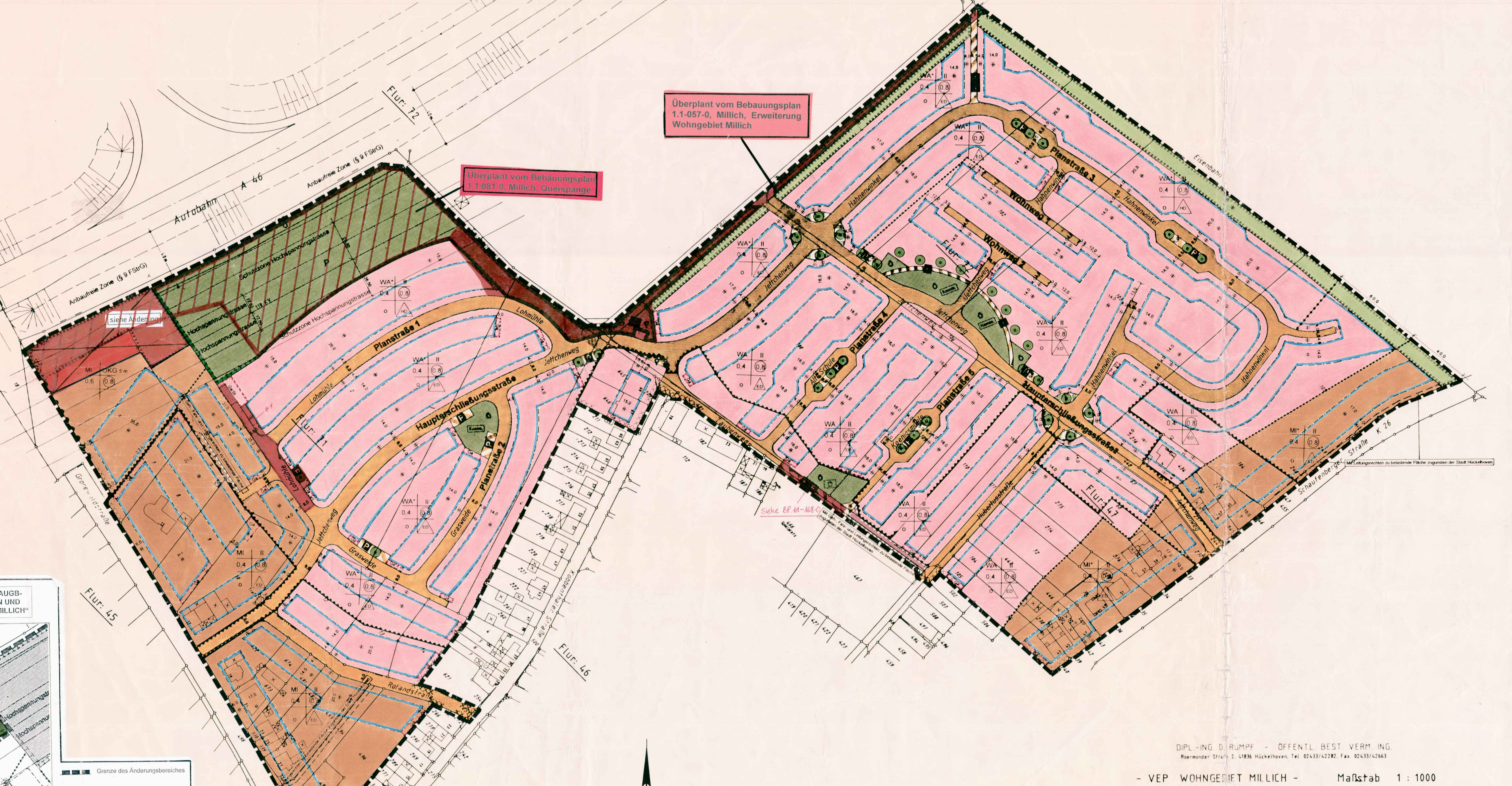
STADT HÜCKELHOVEN SATZUNG NACH §7 BAUGB-MASSNAHMENGESETZ ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "WOHNGEBIET MILLICH"

HÜCKELHOVEN
ZUKUNFT ZWISCHEN RHEIN UND MAAS



Der Rat der Stadt Hückelhoven hat in seiner Sitzung am 20.03.1997 die Änderung der Satzung zum *"Wohngebiet Millich"* gemäß der Verfügung der Bezirksregierung vom 11.03.1997 zur Genehmigung dieser Satzung beschlossen.

Hückelhoven, den 03.04. 1997

[Unterschrift]
Bürger meister

M 1: 1.000

DIPL.-ING. D. RUMPF - ÖFFENTL. BEST. VERM. ING.
Roermonder Straße 2, 41836 Hückelhoven, Tel. 02433/42282, Fax. 02433/42663

- VEP WOHNGEBIET MILLICH - Maßstab 1 : 1000
Gemarkung: Hückelhoven-Ratheim Gesch. B. Nr.: 960087

Die dargestellten Flurstücke unterliegen teilweise dem laufenden Flurbereinigungsverfahren " Hückelhoven -11846- ".
Die Grenzen dieser Flurstücke sind noch nicht rechtskräftig.
Grenzänderungen sind bis zum Abschluß des Flurbereinigungsverfahrens möglich.

gefertigt am 20.08.1996

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgrund des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der beim Satzungsbeschluß gültigen Fassung, in Verbindung mit der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der beim Satzungsbeschluß gültigen Fassung und der **Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW Nr. 29 S. 218), berichtigt am 12.10.1995 (GV NW S. 982)

Planzeichen - PlanzV 90 -

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 BauNVO

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- WA* — Allgemeine Wohngebiete mit besonderen textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- MI* — Mischgebiete mit besonderen textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO

- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse: als Höchstgrenze
- z.B. 0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- z.B. (0,8) — Geschoßflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- OKG 5 m — Höhe baulicher Anlagen: Oberkante Gebäudehülle (max. 5 m oberhalb definierter Bezugsebene)

BAUWEISE
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO

- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- HD — nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

- Kindergarten

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
- P — Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche
- F+R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- C — Zweckbestimmung: Recycling-Container
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
  Hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Ö — Öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- Komm. — Zweckbestimmung: Kommunikationsfläche
- P — Private Grünflächen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Ga / St — Zweckbestimmung: Garagen, Stellplätze
- **Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Fläche** *(zugunsten: siehe Eintragungen im Plan)* (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Fläche bei schmalen Flächen
- Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches der Satzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächen-zahl	Geschoßflächen-zahl
Bauweise	Bauweise

- VEP — Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplan-bereiches

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der als *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzten Bauflächen die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen **nicht zulässig**.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der als Mischgebiet festgesetzten Bauflächen Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sowie die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO **nicht zulässig**.

1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind innerhalb der *Allgemeinen Wohngebiete* maximal 2 Wohnungen pro Grundstück zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die bei Satzungsbeschluß bereits vorhandenen Gebäude.

1.5 Gemäß § 22 Abs. 4 wird festgesetzt, daß in den Baugebieten, in denen Hausgruppen und Doppelhäuser festgesetzt sind, die Gesamtlänge der Hausgruppen 40 m nicht überschreiten darf.

1.6 In den Baugebieten, in denen Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt sind, sind Garagen, Carports und sonstige überdachte oder offenen Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür zeichnerisch ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig.

1.7 In den Baugebieten, in denen neben Doppelhäusern auch Hausgruppen festgesetzt sind, ist je Baugrundstück nur 1 Garage oder 1 Carport oder 1 offener Stellplatz zulässig. Ausgenommen davon sind Gemeinschaftsstellplätze, Garagenhöfe o.ä. Gemeinschaftsanlagen zur Unterbringung notwendiger Stellplätze gem. § 51 BauO NW.

In den Baugebieten, in denen neben Doppelhäusern auch Hausgruppen festgesetzt sind, sind Garagen, Carports und sonstige überdachte oder offene Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür zeichnerisch ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig. Carports und Stellplätze sind zusätzlich in den Bereichen zwischen der Straßenverkehrsfläche und der vorderen Baugrenze zulässig.

In den Baugebieten, in denen neben Doppelhäusern auch Hausgruppen festgesetzt sind, dürfen Garagen in Form von Gemeinschaftsgaragen oder Garagenhöfen ebenfalls in den Bereichen zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Baugrenze errichtet werden. In diesem Fall ist eine direkte Einfahrt in die Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht zulässig; Garagenhöfe, Gemeinschaftsstellplätze u.ä. Gemeinschaftsanlagen zur Unterbringung von Stellplätzen dürfen nur über eine gemeinsame Zufahrt von höchstens 6 m Breite an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen werden. Der Abstand zwischen Garagen als Garagenhöfe und Straßenverkehrsfläche muß mindestens 1,50 m betragen. Die Fläche zwischen diesen Garagen und der öffentlichen Verkehrsfläche ist zu begrünen. Die textliche Festsetzung 1.8 ist bei Garagenhöfen, Gemeinschaftsstellplätzen u.ä. Gemeinschaftsanlagen zur Unterbringung notwendiger Stellplätze nicht anzuwenden.

1.8 Vor jeder Garage und jedem Carport muß ein Stauraum von mindestens 5 m zwischen Abschluß der Gebäudehülle von Garage/Carport und der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen werden. Dies gilt nicht für Carports zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze in den Baugebieten, in denen neben Hausgruppen auch Doppelhäuser festgesetzt sind.

1.9 Gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.v. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Bereichen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen unzulässig. Dies gilt auch für Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die zulässigen Garagen, Carports und Stellplätze gem. der textlichen Festsetzungen 1.6 und 1.7.

1.10 Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, in den Baugebieten ausnahmsweise zulässig.

1.11 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden folgende erforderlichen Schalldämmaße ($R'_{w,res}$) für die Außenfronten der Häuser (Fassaden / Fenster und Dachflächen) festgesetzt:

	$R'_{w,res}$
Mischgebiete im Bereich Gronewaldstraße (MI):	> 40 dB
Mischgebiete im Bereich Schaufenberger Straße (MI*):	> 35 dB
Allgemeine Wohngebiete * (WA*):	> 35 dB
sonstige Allgemeine Wohngebiete (WA):	> 30 dB

1.12 Für die zeichnerische Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Mischgebietes an der Gronewaldstraße gilt: Die Oberkante der Gebäudehülle (OKG) wird mit höchstens 5 m über der angrenzenden öffentlichen Straße (Gronewaldstraße), gemessen auf der Grundstücksgrenze zu dieser Straße, festgesetzt. Bei uneinheitlichem Höhenniveau gilt die größte gemessene Höhenlage.

2. Grünordnerische Festsetzungen

2.1 An den zeichnerisch festgesetzten Standorten entlang der öffentlichen Grünfläche im Kreuzungsbereich Haupterschließungsstraße / Wohnweg 2 sind in den Gärten der angrenzenden privaten Baugrundstücke Einzelbaumpflanzungen aus großkronigen Laubbaumhochstämmen der nachfolgenden Pflanzenliste vorzunehmen.

Pflanzenliste: Scharlach-Kastanie (Aesculus carnea "Briotii")
Ho. 3 x v.m.B. 14-16 cm Stammumfang in 1 m Höhe

2.2 Entlang der Erschließungsstraßen (Haupterschließungsstraße, Planstraßen 1 bis 5, Hubertusstraße, Rolandstraße) sind in den Vorgärten der privaten Baugrundstücke Einzelbaumpflanzungen aus kleinkronigen Laubbaumhochstämmen der nachfolgenden Pflanzenliste vorzunehmen. Je Grundstück ist ein Baum zu pflanzen. Je Straße ist gemäß der Pflanzenliste nur eine Baumart zu verwenden.

Pflanzenliste:

Haupterschließungsstr.:	Stadtbirne (Pyrus calleryana „Chanticleer")
Planstraßen 1 und 2:	Baumhasel (Corylus colurna)
Planstraße 3:	Mehlbeere (Sorbus aria)
Planstraßen 4 und 5:	Feldahorn (Acer campestre)
Rolandstraße:	Säulenhainbuche (Carpinus betulus „Fastigiata")
Hubertusstraße:	Mehlbeere (Sorbus aria)

Ho. 2 x v.o.B., 10-12 cm Stammumfang in 1 m Höhe

2.3 Die Pflanzen für die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind aus der nachfolgenden Artenliste zu wählen. Die Baumpflanzungen sind mit Pflanzen der nachfolgenden Artenliste zu unterpflanzen. Wenn es aus verkehrsplanerischen Gründen notwendig ist, kann vom zeichnerisch festgesetzten Standort abgewichen werden.

Pflanzenliste:

Baumarten:	~~Linde (Tilia euchlora)~~
	Scharlach-Kastanie (Aesculus carnea "Briotii")
	Ho. 3 x v.m.B. 14-16 cm Stammumfang in 1 m Höhe
Unterpflanzung:	Wildrose in Arten
	Hartriegel (Cornus) in Arten
	Schneeball (Viburnum) in Arten

2.4 Für die Bepflanzung der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten **privaten** *Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft* sowie der *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a sind die Arten aus der folgenden Liste zu wählen:

Artenliste:

Bäume 1. Ordnung:	Bäume 2. Ordnung:
Traubeneiche (Quercus petraea)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Stieleiche (Quercus robur)	Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Winterlinde (Tilia cordata)	Speierling (Sorbus domestica)
	Feldahorn (Acer campestre)

Sträucher und Gehölze:

Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
eingr. Weißdorn (Corylus avellana)
zweigr. Weißdorn (Crataegus monogyna)
Schlehe (Prunus spinosa)
Hundsrose (Rosa canina)
Salweide (Salix caprea)

Pflanzabstand:

Im Bereich von freiwachsenden Hecken und Strauchgruppen beträgt der Pflanzabstand 1,50 m. Bäume 1. Ordnung sind im Abstand von mind. 10 m und Bäume 2. Ordnung von mind. 8 m zu pflanzen.

Für Aufforstungsflächen ist Pflanzenmaterial aus anerkannten Forst- und Fachbaumschulen zu verwenden.

Für die als *Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* festgesetzten Flächen innerhalb der *Öffentlichen Grünflächen* werden keine textlichen Festsetzungen getroffen (Anpflanzung erfolgt durch Amt für Agrarordnung).

2.5 Für die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen innerhalb des Schutzbereiches der Hochspannungsleitung und der nordwestlich angrenzenden Fläche bis zur Plangebietsgrenze gilt:

Es sind in diesem Bereich Wechsel und Saumbeziehungen zu entwickeln, d.h. offene Wildgrasflächen sind mit Einzelsträuchern und Gehölzen sowie freiwachsenden Feldhecken (Feldgehölze) zu kombinieren. Innerhalb des Schutzbereiches der Hochspannungsleitung ist das Anpflanzen von Bäumen 1. und 2. Ordnung nicht zulässig.

2.6 Für Stellplätze und Garagenzufahrten innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Dazu zählen auch Rasengittersteine und Pflasterung mit Rasenfugen und vergleichbare Befestigungen.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 und § 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NW wird festgesetzt, daß auf den an die Bahnanlagen angrenzenden Grundstücken eine Einfriedigung auf der Grenze zum bahneigenen Grundstück errichtet werden muß, die geeignet sein muß, ein Betreten der Bahnanlagen zu verhindern.

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Darstellung dem Zustand vom Mai 1996 entspricht.
Hückelhoven, den 25.02. 1997
[Stempel] [Unterschrift]
Rumpf (öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Festsetzungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.
Hückelhoven, den 25.02. 1997
[Stempel] [Unterschrift]
Rumpf (öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Die rechnerische Festlegung der Erschließungsstraßen erfolgte über CAD durch das
Ingenieurbüro Herbst
Kaiserstraße 100
52134 Herzogenrath
auf der Grundlage der Katasterunterlagen im CAD-Format des Öffentlich Bestellten Vermessungsingenieurs.

Der Bauausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 03.09.1996 gemäß § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG vom 28.04.1993 (BGBl. S. 622) beschlossen, die Satzung für das Baugebiet "Millich" aufzustellen.
Hückelhoven, den 25.02.1997 ~~1996~~
Der Stadtdirektor
Im Auftrag
[Stempel: STADT HÜCKELHOVEN KREIS HEINSBERG] [Unterschrift]
Müller-Dick, Dipl.-Ing.

Die Bürgerbeteiligung hat stattgefunden vom 23.09.1996 bis 08.10.1996
Die Satzung hat offengelegen in der Zeit vom 23.09. 1996 bis 08.10.1996
Hückelhoven, den 25.02.1997 ~~1996~~
Der Stadtdirektor
Im Auftrag
[Stempel: STADT HÜCKELHOVEN KREIS HEINSBERG] [Unterschrift]
Müller-Dick, Dipl.-Ing.

Der Rat der Stadt hat die Satzung gemäß § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG vom 28.04.1993 (BGBl. S. 622) am 07.11. 1996 beschlossen.
Hückelhoven, den 26.02.1997 ~~1996~~
[Unterschrift]
Bürgermeister

Die Satzung gemäß § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG vom 28.04.93 (BGBl. S. 622) wurde am 27. Febr. 1997 ~~1996~~ angezeigt.
Zu dieser Satzung gehört die Verfügung vom 11. März 1997
Az 35.2-12-5201-20.13/97
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag
[Stempel] Schmitz
Köln, den 11. März 1997

Die Satzung gemäß § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG vom 28.04.93 (BGBl. S. 622) ist durch Bekanntmachung vom 27.03. 1997 rechtsverbindlich geworden.
Hückelhoven, den 03.04. 1997
[Unterschrift]
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der bei Satzungsbeschluß gültigen Fassung.
Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 6 Mai 1993 (BGBl. I S. 622)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der bei Satzungsbeschluß gültigen Fassung.
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, '91 S. 58)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.1995 (GV NW S. 1199)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218), berichtigt am 12.10.1995 (GV NW S. 982)

Bearbeitung durch
Norbert Metz
Immobilien GmbH

WALDHAUSEN Bauträger und Baubetreuung GmbH
Wir erstellen exclusive und individuelle Wohnhäuser