

# Bebauungsplan 1-157-0, Hückelhoven, Brassertstraße

- Textliche Festsetzungen -

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellen
- nicht zulässig sind.

### 2. Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

Für die Hauptgebäude (Flächen mit der Ziffer 1) gilt, daß die historischen Trauf- und Firsthöhen einzuhalten sind.

Die Höhe der Anbauten (Flächen mit den Ziffern 2,3,4,5,6,7 und 8) wird wie folgt festgesetzt:

#### Flächen mit der Ziffer 2

Die Anbauten (Flächen mit der Ziffer 2) dürfen in folgenden Bauweisen errichtet werden:

- als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zwischen Haupthaus und historischem Anbau mit einer Höhe unterhalb der Traufe des Haupthauses; bei giebelständigen Häusern ist die Höhe der Traufe des nächstliegenden traufständigen Hauses anzunehmen, oder
  - als Verlängerung der historischen Anbauten Richtung Haupthaus mit den Maßen der historischen Anbauten (s.u.).
- Als Traufhöhen gelten hier die tatsächlichen Traufkanten der Dachrinne.

#### Flächen mit der Ziffer 3

Die Traufe der historischen Anbauten (Flächen mit der Ziffer 3) darf ein Maß von 2,90 m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens des zugehörigen Haupthauses nicht überschreiten.

Die Firsthöhe der historischen Anbauten an die Haupthäuser darf das historische Maß nicht überschreiten.

(ca. 4,70 m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens des zugehörigen Haupthauses)

#### Flächen mit der Ziffer 4 und 5

Die Anbauten (Flächen mit der Ziffer 4 und 5) dürfen in folgender Bauweise errichtet werden:

- als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zwischen Haupthaus und historischem Anbau mit einer Firsthöhe unterhalb der Traufe des Haupthauses

#### Fläche mit der Ziffer 6

Der Anbau (Fläche mit der Ziffer 6) darf in folgender Bauweise errichtet werden:

- als Flachdach oder flachgeneigtes Dach im Anschluß an das Haupthaus mit einer Firsthöhe unterhalb der Traufe des Haupthauses.

#### Flächen mit der Ziffer 7 (Brassertstr. 29/31)

Die historischen Anbauten (Flächen mit der Ziffer 7) müssen in folgender Bauweise erhalten bleiben:

- als Satteldach mit einer Firsthöhe von max. 3,85 m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens des Haupthauses. Die Traufhöhe zur Straße ist zu erhalten.

#### Flächen mit der Ziffer 8 (Brassertstr. 29/31)

Die Anbauten (Flächen mit der Ziffer 8) dürfen in folgender Bauweise errichtet werden:

- als Pultdach anschließend an das historische Satteldach (Fläche mit der Ziffer 7) oder als Flachdach.

### 3. Garagen, Stellplätze und Carports (gem. § 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur innerhalb der mit "Ga" gekennzeichneten Flächen zulässig.

Stellplätze sind nur innerhalb der mit "St" gekennzeichneten Flächen zulässig.

### 4. Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen (wie Gartenhäuser, Schuppen o.ä.) sind nur bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> zulässig. Nebenanlagen sind als einseitige Grenzbebauung zulässig. Zu weiteren Grundstücksgrenzen muß ein Grenzabstand von mind. 2,50 m eingehalten werden.

### 5. Erhaltung von Schnitthecken

Auf den im Bebauungsplan als "Erhalten von Schnitthecken" gekennzeichneten Streifen sind die bestehenden Schnitthecken zu erhalten und abgängige Pflanzen jeweils in einer der nachfolgenden Arten zu ersetzen:

- Liguster - Ligustrum vulgare
- Hainbuche - Carpinus betulus
- Rotbuche - Fagus sylvatica

(Pflanzqualität: Heckenpflanze, o.B., 2 x verpflanzt, mind. 60-80 cm Höhe Pflanzdichte: 5 Pflanzen/lfdm, zweireihig versetzt)

## B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 86 BauO NW)

### 1. Fassadengestaltung, Material, Farbe

Für Haupthäuser gilt:

Die zum Straßenraum orientierten Fassaden und die seitlichen Fassaden der Endhäuser sind einschließlich der Tür- und Fensteröffnungen in ihrer Gesamtheit zu erhalten. Zusätzliche Tür- und Fensteröffnungen und die Vergrößerung oder Verkleinerung von Öffnungen sind nicht zulässig. Die Rückführung ursprünglich vorhandener historischer Öffnungen ist erlaubt.

Die Außenwände der baulichen Anlagen sind als Backsteinmauerwerk mit Natursteinsockel zu erhalten. Es darf kein Putz oder deckender Anstrich aufgebracht werden.

# Bebauungsplan 1-157-0, Hückelhoven, Brassertstraße

- Textliche Festsetzungen -

## Für Anbauten gilt:

Die Außenwände der baulichen Anlagen sind als Backsteinmauerwerk zu gestalten.

Die rückwärtigen Anbauten (Flächen 4 und 5) müssen gegenüber dem historischen Anbau durch einen Versatz nach innen von mindestens 12 cm optisch getrennt werden.

Im Bereich der Eckgebäude (Endhäuser) müssen Haupthaus (Fläche 1) und Anbau (Flächen 5 und 8) durch einen Versatz nach innen von mindestens 12 cm optisch getrennt werden.

## 2. Fenstergestaltung

### 2.1. Fenster, Format, Material, Farbe

#### Für das Haupthaus gilt:

Als Material für die Fenster kann Holz oder Kunststoff verwendet werden. Als Farbe für die Fenster ist nur weiß zulässig.

Die großen rechteckigen Fenster in den Giebeln und auf den Rückseiten müssen einmal senkrecht massiv geteilt sein (Aufteilung in zwei gleiche Flügel). Die kleinen Fenster sind nicht zu teilen.

Die profilierten Stahlbetonüberdeckungen der Öffnungen sind in der historischen Form zu erhalten und dürfen nicht verputzt oder überstrichen werden.

#### Für Anbauten gilt:

In den rückwärtigen Fassaden der historischen Anbauten (Flächen mit der Ziffer 3) ist max. ein Fenster in den Abmessungen von ca. 140 cm Höhe und 100 cm Breite zulässig. In den seitlichen Fassaden der Eckhäuser (Flächen mit der Ziffer 5 und 8) sind Fenster nur in den für das Haupthaus vorhandenen bzw. zulässigen Formaten und Teilungen (s.o.) zu verwenden. ; als Material für die Fenster ist Holz oder Kunststoff in der Farbe weiß zu verwenden.

Die Außenwände im Bereich der Flächen 4 und 6 können komplett als Glasflächen in Verbindung mit Stahl, Holz- oder Kunststoffkonstruktionen gestaltet werden.

### 2.2 Rollläden

Es sind nur helle Kunststoffrollläden zulässig, wenn die Rollläden einschließlich Kästen in die Laibung des Fensters integriert eingebaut werden. Weder Führungsschienen noch Rollladenkästen dürfen über die Fassade hinausragen.

## 3. Türegestaltung, Material, Farbe

Die Haustüren sind zu erhalten oder wie in der nachfolgenden Art beschrieben anzufertigen:

- Holztüren mit senkrechtem Lichtausschnitt, mind. ca. 60x150 cm groß mit 3 senkrechten massiven oder aufgesetzten Sprossen. Die Holzteile sind deckend zu streichen. Als Farbton wird nur weiß zugelassen.
- Kunststofftüren oder Aluminiumtüren in der Gestaltung wie a)

Ausnahmen von dieser Regelung sind im Einzelfall in Absprache mit der unteren Denkmalbehörde möglich.

## 4. Eingangsbereiche

In den Eingangsbereichen sind Vordächer und Verblendungen nicht zulässig. Die Treppenanlagen sind samt Seitenwangen in der vorhandenen Form zu erhalten oder in gleicher, historischer Form zu erneuern. Die Treppenstufen sind in Beton auszubilden, die seitlichen Mauerchen sind in Backstein zu belassen und dürfen nicht verputzt oder gestrichen werden.

## 5. Dachgestaltung

Das Dach ist in der vorhandenen Form als Mansarddach einschließlich Überständen etc. zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Dacheindeckung ist mit einem roten Ziegel oder Dachbetonstein mit nicht glasierter Oberfläche auszuführen.

Bei einer Sanierung der Dächer kann aus Gründen der Wärmedämmung die Dachhaut um max. 10 cm angehoben werden, wenn die geringfügigen Höhenversprünge zu den benachbarten Dachflächen durch dachziegelartig ausgeformte Übergangsstücke ausgeglichen werden bzw. alle Dächer einer Hausgruppe gleichzeitig neu gedeckt werden. Die Übergangsstücke sind den Dachpfannen farblich anzugleichen. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Zink auszuführen. Die Dachüberstände sind in der vorhandenen Form, d.h. von unten mit Holz verkleidet, zu erhalten oder zu erneuern. Sonnenkollektoren o.ä. sind nicht zulässig.

Die Dachdeckung der historischen Anbauten hat analog den Dächern der Hauptgebäude zu erfolgen.

## 6. Dachgauben / Dachflächenfenster

Die vorhandenen Dachgauben im Bereich der Haupthäuser sind zu erhalten bzw. in der ursprünglichen Form wiederherzustellen. Zusätzliche Dachgauben sind nicht zulässig. Dachflächenfenster sind nicht zulässig.

## 7. Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Schnitthecken zulässig (siehe Schnittheckenliste).

Entlang sonstiger privater Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen als nicht geschlossene (transparente) Einfriedungen (Metallgitter, Maschendraht, Latten etc.) bis zu einer Höhe von 1,80 m oder als Schnitthecken auszubilden.

Mauern oder geschlossene (nicht transparente) Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind nur im Bereich der Terrassen oder Hofflächen unmittelbar am Gebäude zulässig. Sie dürfen eine Länge von 4,00 m und eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

Schnitthecken folgender Arten sind zulässig:

- |           |   |                   |
|-----------|---|-------------------|
| Liguster  | - | Ligustrum vulgare |
| Hainbuche | - | Carpinus betulus  |
| Rotbuche  | - | Fagus sylvatica   |

## HINWEISE

1. Die in der Plangrundlage dargestellten Bäume unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Hückelhoven

2. Für die Baudenkmäler gilt das Erlaubnisverfahren gem. § 9 Denkmalschutzgesetz NW

**Der Bebauungsplan 1-157-0, Hückelhoven, Brassertstraße  
ist mit Bekanntmachung vom 28.03.2003 rechtsverbindlich geworden.**

**Bebauungsplan 1-157-0,  
Hückelhoven, Brassertstraße**

- Textliche Festsetzungen -

Skizzen zu den textlichen Festsetzungen

Brassertstr. 20-48



Seitenansicht Bestand



Seitenansicht mit  
seitlichem Anbau



Gartenansicht mit  
mittigem Anbau

Gartenansicht mit  
seitlichem Anbau

Brassertstr. 29/31

