

**Dipl.-Ing. Stefan Pricken**  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Stockdorfer Straße 24  
 42857 Remscheid  
 Telefon (02191) 97 53 - 1  
 Telefax (02191) 97 53 - 30  
 Email: info@vermessung-pricken.de

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung der Plangrundlage mit dem amtlichen Kataster und dem gegenwärtigen Zustand übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.  
 (§ 11 (1) der Planzeichenverordnung BGBl. I Nr. 3 vom 18.12.1990 S. 58, zuletzt geändert BGBl. I Nr. 39 vom 22.07.2011 S. 1509)

Öffentl. best. Verm. Ing.

**Verfahrensvermerke 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 70 „Kölner Straße“**

Der Rat der Stadt Hückeswagen hat am 25.11.2014 die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 „Kölner Straße“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Hückeswagen, den .....

Bürgermeister

Der Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt der Stadt Hückeswagen hat am 29.01.2015 den Entwurf des Änderungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung beschlossen. Der Entwurf sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.02. bis 18.03.15 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Niederschrift vorgebracht werden können, am 09.02.2015, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hückeswagen, den .....

Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hückeswagen, den .....

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Hückeswagen hat alle vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft und abgewogen.

Hückeswagen, den .....

Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 70 „Kölner Straße“ wurde vom Rat der Stadt Hückeswagen als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde gebilligt.

Hückeswagen, den .....

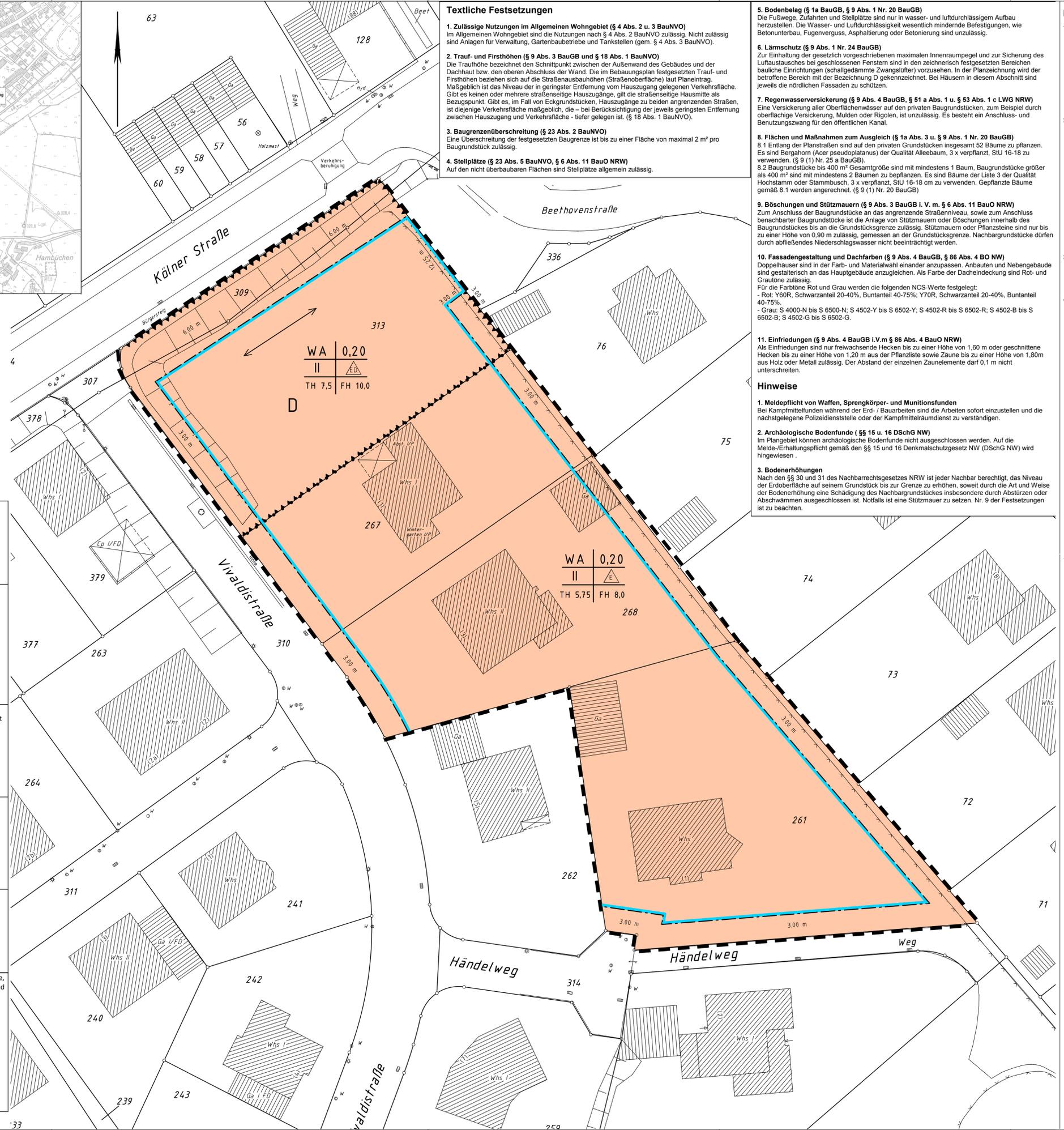
Bürgermeister

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes 70 „Kölner Straße“ als Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Damit ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes 70 „Kölner Straße“ am ..... in Kraft getreten.

Hückeswagen, den .....

Bürgermeister



- Textliche Festsetzungen**
- Zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 Abs. 2 u. 3 BauNVO)**  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Nicht zulässig sind Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (gem. § 4 Abs. 3 BauNVO).
  - Trauf- und Firsthöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO)**  
Die Traufhöhe bezieht sich den Schnittlinien zwischen der Außenwand des Gebäudes und der Dachhaut bzw. den oberen Abschluss der Wand. Die im Bebauungsplan festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Straßenausbauhöhen (Straßenoberfläche) laut Planeintrag. Maßgeblich ist das Niveau der in geringster Entfernung vom Hauszugang gelegenen Verkehrsfläche. Gibt es keinen oder mehrere straßenseitige Hauszugänge, gilt die straßenseitige Hausmitte als Bezugspunkt. Gibt es, im Fall von Eckgrundstücken, Hauszugänge zu beiden angrenzenden Straßen, ist diejenige Verkehrsfläche maßgeblich, die – bei Berücksichtigung der jeweils geringsten Entfernung zwischen Hauszugang und Verkehrsfläche - tiefer gelegen ist. (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
  - Baugrenzenüberschreitung (§ 23 Abs. 2 BauNVO)**  
Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze ist bis zu einer Fläche von maximal 2 m² pro Baugrundstück zulässig.
  - Stellplätze (§ 23 Abs. 5 BauNVO, § 6 Abs. 11 BauO NRW)**  
Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Stellplätze allgemein zulässig.

- Bodenbelag (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
Die Fußwege, Zufahrten und Stellplätze sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
- Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
Zur Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen maximalen Innenraumpegel und zur Sicherung des Luftaustausches bei geschlossenen Fenstern sind in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen bauliche Einrichtungen (schalldämmte Zwangslüfter) vorzusehen. In der Planzeichnung wird der betroffene Bereich mit der Bezeichnung D gekennzeichnet. Bei Häusern in diesem Abschnitt sind jeweils die nördlichen Fassaden zu schützen.
- Regenwasserversickerung (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 51 a Abs. 1 u. § 53 Abs. 1 c LWG NRW)**  
Eine Versickerung aller Oberflächenwasser auf den privaten Baugrundstücken, zum Beispiel durch oberflächige Versickerung, Mulden oder Rigolen, ist unzulässig. Es besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang für den öffentlichen Kanal.
- Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 u. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
8.1 Entlang der Planstraßen sind auf den privaten Grundstücken insgesamt 52 Bäume zu pflanzen. Es sind Bergahorn (Acer pseudoplatanus) der Qualität Alleebaum, 3 x verpflanzt, StU 16-18 zu verwenden. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).  
8.2 Baugrundstücke bis 400 m² Gesamtgröße sind mit mindestens 1 Baum. Baugrundstücke größer als 400 m² sind mit mindestens 2 Bäumen zu bepflanzen. Es sind Bäume der Liste 3 der Qualität Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm zu verwenden. Gepflanzte Bäume gemäß 8.1 werden angerechnet. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Böschungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 11 BauO NRW)**  
Zum Anschluss der Baugrundstücke an das angrenzende Straßenniveau, sowie zum Anschluss benachbarter Baugrundstücke ist die Anlage von Stützmauern oder Böschungen innerhalb des Baugrundstückes bis an die Grundstücksgrenze zulässig. Stützmauern oder Pflanzsteine sind nur bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig, gemessen an der Grundstücksgrenze. Nachbargrundstücke dürfen durch abfließendes Niederschlagswasser nicht beeinträchtigt werden.
- Fassadengestaltung und Dachfarben (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 4 BO NW)**  
Doppelhäuser sind in der Farb- und Materialwahl einander anzupassen. Anbauten und Nebengebäude sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Als Farbe der Dacheindeckung sind Rot- und Grautöne zulässig.  
Für die Farbtöne Rot und Grau werden die folgenden NCS-Werte festgelegt:  
- Rot: Y60R, Schwarzanteil 20-40%, Buntanteil 40-75%,  
- Grau: S 4000-N bis S 6500-N; S 4502-Y bis S 6502-Y; S 4502-R bis S 6502-R; S 4502-B bis S 6502-B; S 4502-G bis S 6502-G.
- Einfriedigungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)**  
Als Einfriedigungen sind nur freiwachsende Hecken bis zu einer Höhe von 1,60 m oder geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m aus der Pflanzliste sowie Zäune bis zu einer Höhe von 1,80m aus Holz oder Metall zulässig. Der Abstand der einzelnen Zaunelemente darf 0,1 m nicht unterschreiten.

- Planzeichenerklärung**
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)**
- |         |   |
|---------|---|
| WA      | reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)                                |
| II      | Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO) |
| 0,2     | Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)            |
| TH 7,5  | maximale Traufhöhe in Meter, hier z.B. 7,5 m                  |
| FH 10,0 | maximale Firsthöhe in Meter, hier z.B. 10,0 m                 |
- Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
  - Hauptfluchtlinie
  - nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

**Erläuterung der Nutzungsschablone**

Art der Baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB § 3 BauNVO	WA	II	max. zulässige Vollgeschosse gem. § 9 Abs. 1 BauGB § 16 u. 20 BauNVO
Maß der Baulichen Nutzung § 16 Abs. 2 BauNVO	0,2	△	Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO § 22 BauNVO
max. zulässige Traufhöhe (TH) gem. § 9 Abs. 1 BauGB § 16 BauNVO	TH 7,5	FH 10,0	max. zulässige Firsthöhe (FH) gem. § 9 Abs. 1 BauGB § 16 BauNVO

- sonstige Festsetzungen**

- Schallschutzbauwerke (Abschnitt D) (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

- Abgrenzung des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung

**Liste 3: Bäume**

Acer campestre	Feld-Ahorn	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Salix alba	Silber-Weide
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Tilia cordata	Winter-Linde
Betula pendula	Hänge-Birke	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Fagus sylvatica	Rotbuche	Ulmus glabra	Berg-Ulme
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Populus tremula	Zitter-Pappel, Espe	Ulmus minor	Feld-Ulme

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 15.07.2014.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 11.06.2013.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 zuletzt geändert am 20.05.2014
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 zuletzt geändert am 07.08.2013
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) des Landes Nordrhein Westfalen vom 21.07.2000 zuletzt geändert am 16.03.2010

**Stadt Hückeswagen**



**Entwurf**

**1. Änderung Bebauungsplan Nr. 70  
"Kölner Straße"**

Maßstab 1:250 09. Dezember 2014