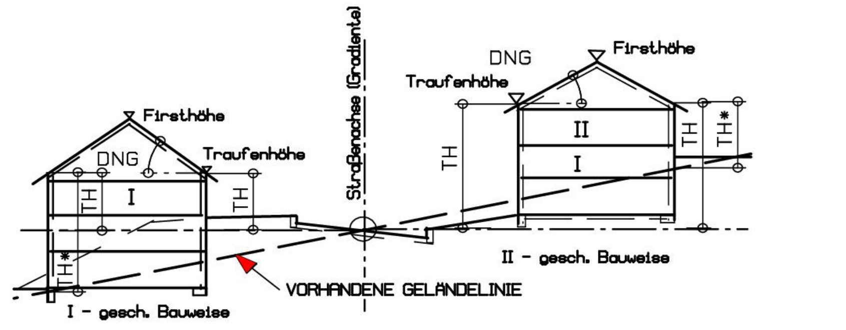
B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 39, Hambüchener Weg- Krähenhöhe.

a) Festsetzungen gemäß § 9 BauGB:

1.) Höhenlage der baulichen Anlage



Traufenhöhen: TH = ... m

SKIZZE ZUR HÖHENFESTSETZUNG IM BEBAUUNGSPLAN

Die im Bebauungsplan festgesetzten Traufenhöhen beziehen sich auf die angegebenen geplanten Straßen- oder Wegehöhen Mitte Haus in Fahrbahnmitte. Zwischenhöhen können interpoliert werden. (Straßen- bzw. Wegehöhen in m ü. NN.angegeben ▽).

TH* die mit * markierten Traufenhöhen beziehen sich auf die alten (vorhandenen) Geländehöhen, die aus den eingetragenen Höhenschichtlinien zu ermitteln sind.

Der Traufenpunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluß der Wand.

Die genauen Gradientenhöhen der geplanten Verkehrsflächen können aus den Straßenausbauplänen (siehe Anlagepläne zu dem Erschließungsvertrag) entnommen werden.

2.)Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a Baugesetzbuch)

G1 Gestaltungsmaßnahme G1: „Pflanzung von Straßenbäumen entlang der Erschließungsstraßen im Baugebiet".
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 43 Mehlbeeren (Sorbus aria), Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm.

G2 Gestaltungsmaßnahme G2: „Anpflanzung von Hochstammgehölzen in den drei Grünflächen im Inneren des Baugebietes".
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Anpflanzung von je drei Winterlinden (Tilia cordata), Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang: 18 – 20 cm,

Anpflanzung von Hainbuchenhecken

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Auf den mit C, D, E, F, C gekennzeichneten Flächen sind Hainbuchenhecken anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Je laufenden Meter sind zwei Sträucher (Hainbuche, Carpinus betulus Größe: leichte Heckenpflanzen , 1 x verpflanzt, ohne Ballen, 80-100 cm) zu setzen.
Rechtsgrundlage:

Anpflanzung von Obstbäumen auf privaten Grundstücken

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Auf der mit F, E, D, C, F gekennzeichneten Fläche sind zwei Obstbäume (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

K2 Kompensationsmaßnahme K2: „Anlage von Grünflächen im Innern des Baugebietes"
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Im Bereich des Hambüchener Weges wird die vorhandene Baum- und Strauchhecke ergänzt. Die Anpflanzung ist auf Dauer zu erhalten.
Für die Pflanzung sind folgende heimische und bodenständige Gehölze zu verwenden:

Bäume:

- Feld- Ahorn (Acer campestre)
- Winter – Linde (Tilia cordata)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)

Pro 20 Meter ist eine Winterlinde der Sortierung 16 – 18 cm (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen) zu setzen.
Die übrigen Gehölze sind als Heisterware der Sortierung 150 – 200 cm Größe (2 x verpflanzt, ohne Ballen) in unregelmäßigen Abständen in die Strauchpflanzung einzubringen.
Die Winter- Linden sind als Einzelbaumpflanzung mit Dreibock, Gießring und Kokosbindung zu versehen.

Sträucher:

- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Haselnuß (Corylus avellana)
- Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
- Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Faulbaum (Frangula alnus)
- Schlehe (Rhamnus frangula)
- Hunds- Rose (Rosa canina agg.)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

Die Anpflanzung ist auf Dauer zu erhalten, als öffentliche Grünfläche erfolgt die Unterhaltung durch die Stadt Hückeswagen.

K3 Kompensationsmaßnahme K3: „Anpflanzung von **Laubbäumen auf den privaten Baugrundstücken."**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

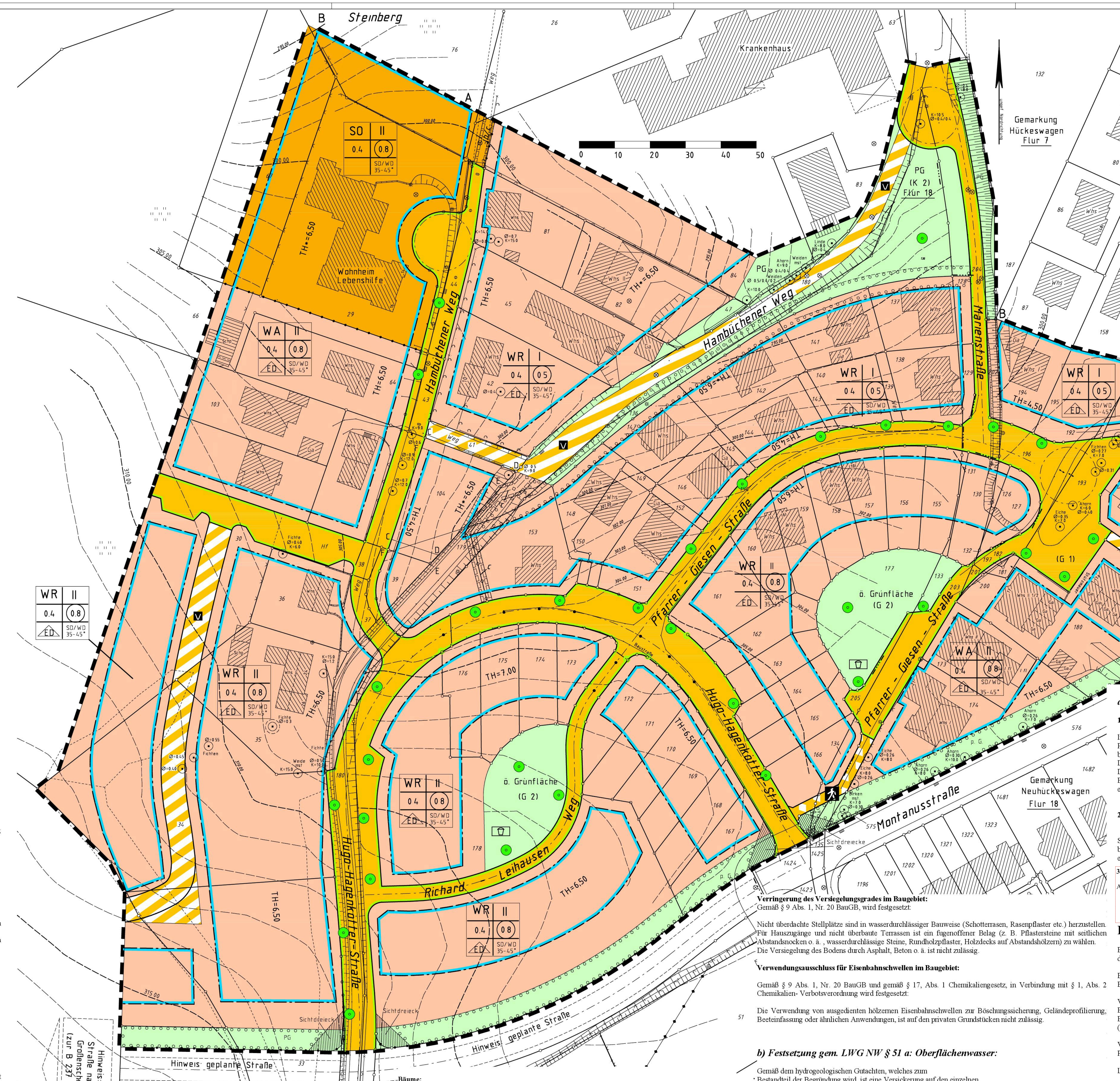
Je Baugrundstück ist ein heimischer Laubbaum aus der Auswahl der nachfolgend aufgeführten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für Baugrundstücke mit weniger als 320 qm Grundfläche entfällt diese Regelung.

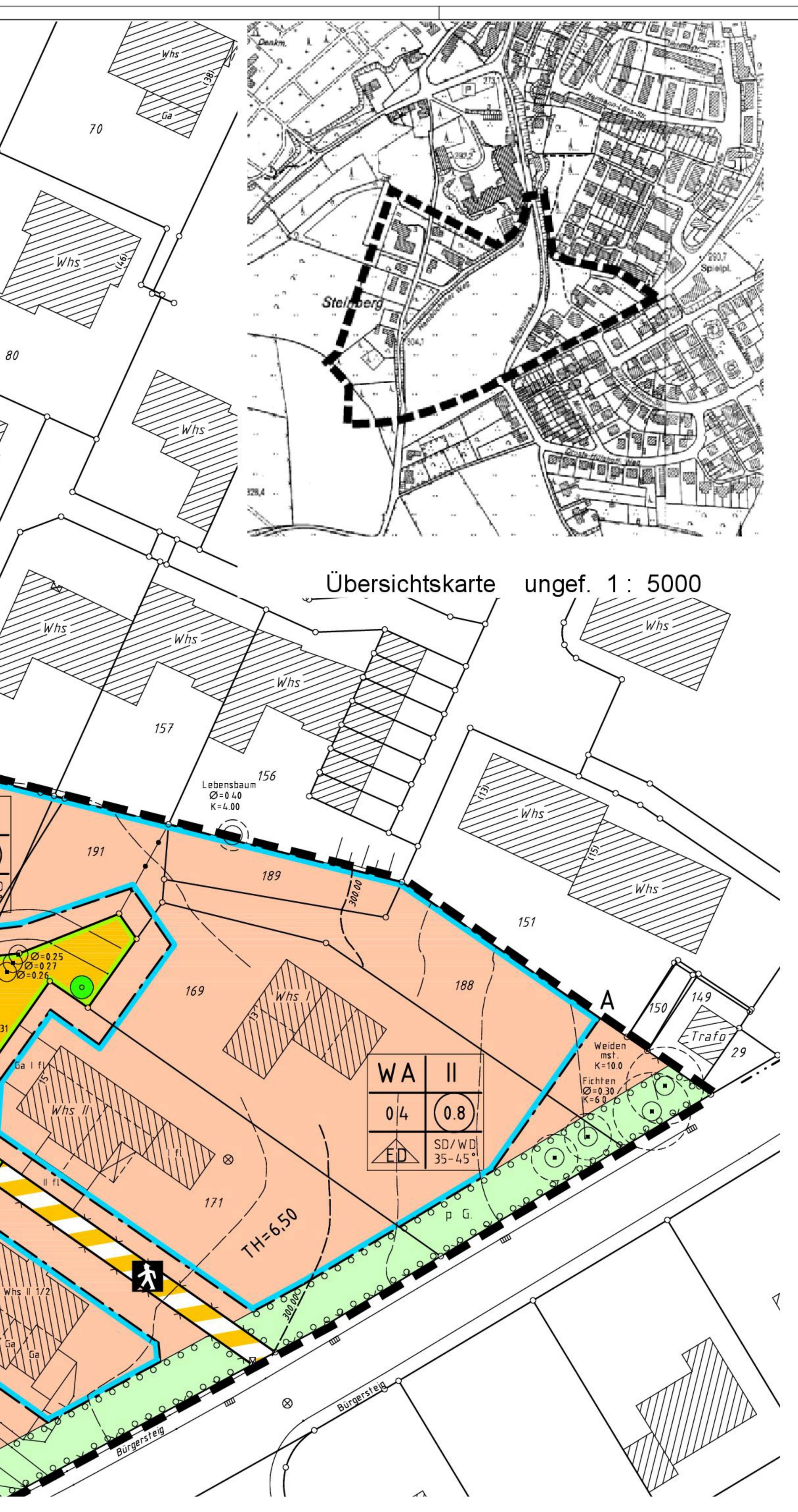
Bäume:

- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Holzapfel (Malus sylvestris)
- Mehlbeere (Sorbus intermedia und Sorbus aria)
- Traubenkirsche (Prunus padus)

Erhalt von vorhandenen Hecken:
Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB, wird festgesetzt:

Die westlich des Droste- Hülshoff- Weges entwickelte Wildhecke und die dort vorhandene Weißdornhecke sind zu erhalten. Während der Bauphase sind die Schutzbestimmungen der DIN 18 920 zu beachten bzw. anzuwenden.





Verringerung des Versiegelungsgrades im Baugebiet:
Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB, wird festgesetzt:

Nicht überdachte Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasenpflaster etc.) herzustellen. Für Hauszugänge und nicht überbaute Terrassen ist ein fugenoffener Belag (z. B. Pflastersteine mit seitlichen Abstandsnocken o. ä. , wasserdurchlässige Steine, Rundholzpflaster, Holzdecks auf Abstandshölzern) zu wählen. Die Versiegelung des Bodens durch Asphalt, Beton o. ä. ist nicht zulässig.

Verwendungsausschluss für Eisenbahnschwellen im Baugebiet:

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB und gemäß § 17, Abs. 1 Chemikaliengesetz, in Verbindung mit § 1, Abs. 2 Chemikalien- Verbotsverordnung wird festgesetzt:

Die Verwendung von ausgedienten hölzernen Eisenbahnschwellen zur Böschungssicherung, Geländeprofilierung, Beeteinfassung oder ähnlichen Anwendungen, ist auf den privaten Grundstücken nicht zulässig.

b) Festsetzung gem. LWG NW § 51 a: Oberflächenwasser:

Gemäß dem hydrogeologischen Gutachten, welches zum Bestandteil der Begründung wird, ist eine Versickerung auf den einzelnen Baugrundstücken nur begrenzt möglich.
Deshalb wird das Wasser einem Regenwasserkanal zugeführt und zusammen mit dem Oberflächenwasser der Straße in den nahen Vorfluter, dem Weierbach bzw dem Seitenarm des Sohler-Baches zugeleitet.

c) Festsetzungen gemäß BauNVO (1990):

Die Geltungsbereichsgrenzen zwischen den Punkten A und B ist zugleich Baugrenze. (gem. §23 (2) und (3) BauNVO

Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzte Baugrenze hinaus ist bis zu einem Maß von 1,0 m zulässig. Die Breite der vortretenden Bauteile darf 3,0 m nicht überschreiten.
(gem. § 23 (3) BauNVO)

d) Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW (1995)

1) Dachformen, Drempel, Dachaufbauten:

Innerhalb des gesamten Wohnbereiches sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 35° bis 45 ° zulässig, siehe Planeintragung. Auf den Garagen sind auch Flachdächer zulässig. Bei Garagenzeilen ab 3 Stück sind die Dächer zu begrünen.
Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, unter Beachtung der festgesetzten Traufenhöhe.
Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben bis maximal 3,00 m Breite zulässig. Sie dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten, bezogen auf die jeweilige Dachfläche, höchstens 60 % der Firstlänge betragen und dürfen vom Giebel einen Abstand von 1,50 m nicht unterschreiten.

2) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (Mülltonnenplatz, Gerätebox u. dgl.):

Sofern entsprechende Anlagen nicht innerhalb der Gebäude untergebracht werden können, sind sie zu begrünen und baulich zu gestalten. Die Begrünung soll einen Sichtschutz bilden, so daß sie von der Erschließungsseite nicht eingesehen werden können.

3) Grundstückseinfriedigungen, Vorgärten gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW 2018

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sind Einfriedungen, die zur Verkehrsfläche hin orientiert sind:

1 von der Grundstücksgrenze bis zu einer Entfernung von 0,30 m zur Grundstücksgrenze in einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig.
2 ab einer Entfernung von 0,30 m zur Grundstücksgrenze mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NW S. 439

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetztes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.06.1994 (GV. NW. S.474, ber. S. 702)

Gesetz zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm – LEPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.10.1989 (GV. NW. S.485, ber. S. 648)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG–) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW S. 218b)

STADT HÜCKESWAGEN

3 ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR: 39 A

Gebiet: Hambüchener Weg

M 1 500

Der Rat der Schloss-Stadt Hückeswagen hat am 23.06.2020 die Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 A „Hambüchener Weg" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Hückeswagen, den .... Bürgermeister	Der Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt der Schloss-Stadt Hückeswagen hat am .... den Entwurf des Änderungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung beschlossen. Der Entwurf sowie die Begründung haben in der Zeit vom .... bis .... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am .... 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 Schloss-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 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 A „Hambüchener Weg" wurde vom Rat der Schloss-Stadt Hückeswagen als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans wurde gebilligt. Hückeswagen, den .... Bürgermeister	Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 A „Hambüchener Weg" 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 Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Damit ist die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 A „Hambüchener Weg" am .... in Kraft getreten. Hückeswagen, den .... Bürgermeister

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141)

Art der baulichen Nutzungen (§ 9 (1) Nr 1 BauGB)

- WS Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)
- WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- WB Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)
- MD Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- MK Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
- GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- GI Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
- SO Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
- SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) z.B. Klinikgebiete
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. Gliederung innerhalb eines Baugebietes gem. § 1 (4) BauNVO oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 16 (5) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- III Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze (§ 17 (4) BauNVO)
- (V) zwingend (§ 17 (4) BauNVO)
- III–V als Mindest- und Höchstgrenze
- Höhe baulicher Anlagen in .... m über einem Bezugspunkt als Mindest- und/ oder Höchstgrenze
- Traufhöhe TH, Firsthöhe FH; Oberkante Ok, Unterkante Uk; zwingend z. B. (Ok)
- GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) 1,0 (GRZ)
- GFZ Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO) (3,0) (GFZ zwingend)
- BMZ Baumassenzahl (§ 21 BauNVO) 10,0 (BMZ zwingend)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- a Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) siehe textliche Festsetzung
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- o Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- g Geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
- H nur Hausgruppen zulässig
- DH nur Doppelhäuser u. Hausgruppen zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Bauliche Anlagen (Wohnhaus) vorhanden
- Bauliche Anlagen (Wirtschaftsgebäude) vorhanden
- Bauliche Anlagen geplant
- Bauliche Anlagen beseitigen
- Bauliche Anlagen unterirdisch

Verkehrsflächen (§ 9 Abs 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Straßenbegrenzungslinie; " ist zugleich Flurst. Grenze; " ist zugleich Baulinie; " ist zugleich Baugrenze
- Öffentliche Parkfläche
- Parkbucht (Hinweis)
- Verkehrsgrünflächen (Hinweis)
- v Verkehrsbegleitgrün
- Fußgängerbereich
- z.B. Einfahrt; z.B. Einfahrtsbereich; z.B. Bereich ohne Ein - und Ausfahrt
- Schienengebundene Verkehrsfläche
- Vorgeschlagene Flurstücksgrenzen (Hinweis)
- Vorgeschlagene Gebäude (Hinweis)
- V Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 und Abs. 6 BauGB)

- Elektrizität
- Gas
- Wasser
- Abwasser
- T Trafo

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- oberirdisch
- unterirdisch
- z.B. Ruhrgas Fernleitung mit Schutzstreifen

Grünflächen (§ 9 Abs 1 Nr. 15 und Abs. 6)

- ÖG öffentliche, PG private Grünflächen
- Zweckbestimmung: Parkanlage; Spielplatz; Spielanlagen (Spielbereiche A, B, C (RdErl. des Innenministers NW vom 31. 7. 1974 (MBl. NW 1974 S. 1072) geändert durch RdErl.des Innenministers NW vom 29. 3. 1978 MBl. NW vom 2. 3. 1978)

Nutzungsarten

- Gartenland
- Grünland
- Laubwald
- Nadelwald
- Mischwald

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB) — Anpflanzen z. B.: Bäume, Sträucher
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB) — Erhaltung z. B.: Bäume, Sträucher
- nachrichtlich: Bäume

Zeichenerklärung allgemein

- Kreisgrenze (Stadtgrenze)
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Gebäudeumrißlinie
- Nutzungsgrenze
- Eisenbahngleis mit Weiche (Eisenbahn)
- Straßenbahngleis
- Oberirdische Leitung Starkstrom
- Oberirdische Leitung Strom
- Unterirdische Leitung Wasser (W Ø 1000)
- Abwasserkanal Schmutzwasserleitung
- Abwasserkanal Regenwasser
- Abwasserkanal Mischwasserleitung
- Mauer mit Angabe der Stärke (0.24)
- Zaun
- Hecke
- Verkehrsschild
- Haltestelle
- Ampelanlage
- Böschung
- Grenzpunkte
- Laterne
- Umformer
- Schaltkasten
- Mast
- Schacht
- Kanaldeckel
- Hydrant oberirdisch
- Hydrant unterirdisch
- Straßensenkkasten, Gully
- Schieber (W = Wasser G = Gas)

Regelung für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet (§ 172 Abs. 1 BauGB)
- D Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Einzelanlagen (unbeweglich Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Zu erhaltende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr 26 und Abs. 6 BauGB)

Mit Geh - , (gr) Fahr - (fr) und Leitungsrechten (lr) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr 21 und Abs. 6 BauGB)

- Bei schmalen Flächen
- a zugunsten der Anlieger
- b zugunsten der Allgemeinheit
- c zugunsten der Versorgungsträger

Festsetzungen gemäß Landesbauordnung (nachrichtlich)

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- PD Pultdach
- D 30°-40° Dachneigung
- Firstrichtung

siehe örtliche Bauvorschriften

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- TG Tiefgarage