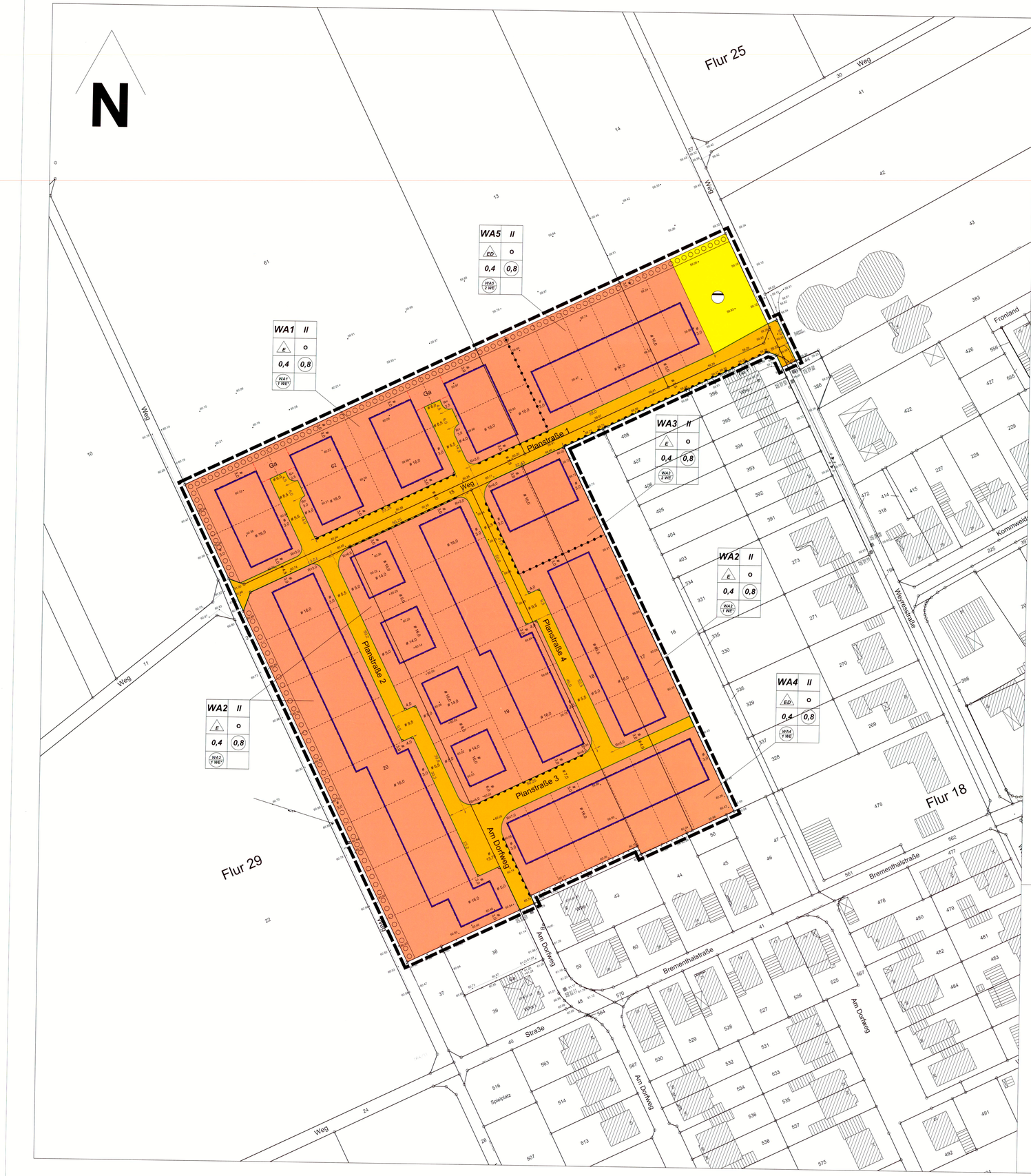
Stadt Heinsberg

Bebauungsplan Nr. 70
"Dremmen - Am Welkesberg"

M.: 1 : 500



Textliche Festsetzungen

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.09.2004, zuletzt geändert am 22.07.2011 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** *gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

   Allgemeine Wohngebiete *gem. § 4 BauNVO*
   Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. **Höhe baulicher Anlagen** *gem. § 9 Abs. 2 BauGB; § 18 BauNVO*

2.1 Oberkante Erdgeschossfußboden
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
Der Bezugspunkt ist die Bordsteinoberkante der Verkehrsfläche vor der Mitte des jeweiligen Grundstückes. Es gilt diejenige Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt.
In Fällen, in denen sich vor der Grundstücksmitte keine Verkehrsfläche befindet, ist die nächstgelegene Bordsteinoberkante als Bezugspunkt heranzuziehen.

2.2 Zulässige Trauf- und Firsthöhen
I-geschossige Bebauung:
Die max. zulässige Traufhöhe TH beträgt 4,50 m, die maximal zulässige Firsthöhe FH beträgt 9,35 m.
II-geschossige Bebauung:
Die max. zulässige Traufhöhe TH beträgt 6,00 m, die maximal zulässige Firsthöhe FH beträgt 9,35 m.

2.3 Definition der Traufhöhe
Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfußboden und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut. Bei Ausbildung einer Attika bei Flachdächern darf die Oberkante der Attika die maximale Traufhöhe um 0,50 m überschreiten. Bei Pultdächern bezeichnet die Traufhöhe die Schnittlinie mit der niedrigeren Außenwand.

2.4 Definition der Firsthöhe
Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfußboden und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante.

3. **Zulässige Zahl der Wohneinheiten** *gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB*
   WA 1 und WA 2:
   Innerhalb der WA 1 und WA 2 ist eine zweite Wohnung zulässig, wenn diese 65 m² Wohnfläche nicht überschreitet und ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen wird.
   WA 3 und WA 5:
   Innerhalb der WA 3 und WA 5 sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt jeweils als ein Wohngebäude.
   WA 4:
   Innerhalb des WA 4 ist nur eine Wohnung pro Wohngebäude zugelassen.

4. **Garagen und Stellplätze** *gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO*
   Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und zwischen der seitlichen Verlängerung der rückwärtigen Baugrenze und der Verkehrsfläche, von der das Grundstück angefahren wird, zulässig. Innerhalb des WA 1 sind Garagen und Stellplätze auch innerhalb der für Garagen gekennzeichneten Flächen zulässig.
   Die Garagen- und Carportzufahrten sind mit einer Mindestlänge von 5,00 m als zusätzlicher Stellplatz herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Carports, die in den Flächen für Garagen innerhalb des WA 1 realisiert werden.
   Der seitliche Abstand von Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen.

5. **Nebenanlagen** *gem. § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO*
   Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser mit mehr als 16 m² Grundfläche, Schwimmbecken, Schwimmhallen mit mehr als 30 m² Grundfläche und Anlagen für die Kleintierhaltung mit mehr als 6 m² Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.
   Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig.

6. **Verkehrsflächen** *gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*
   Die zur Herstellung der Straßen notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

7. **Grünordnerische Festsetzungen** *gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB*

7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Die innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit naturnahe Strauchgehölzen gemäß Pflanzliste 1 mit einem Gehölz je laufenden Meter einreihig mit Versatz von 0,5 bis 1,0 m zu bepflanzen. Die nachbarrechtlichen Grenzabstände sind einzuhalten. Die Anpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft mit einer Mindesthöhe von 1,50 m zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

7.2 Anpflanzen von Einzelbäumen
Innerhalb der WA 1 und WA 5 und innerhalb des WA 2 westlich der Planstraße 2 ist pro Grundstück ein Einzelbaum der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die nachbarrechtlichen Grenzabstände sind einzuhalten. Die Anpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzungen sind zu ersetzen.

B Gestalterische Festsetzungen *gem. § 9 Abs. 4 BauGB; § 86 BauONRW*

1. **Gestaltung der Fassaden und Dächer**
   Bei Doppelhäusern sind die Fassaden und Dächer beider Haushälften in Material, Farbe, Firstrichtung, Dachneigung und -höhe einheitlich zu gestalten.
   Für die Dacheindeckung dürfen lediglich nicht glänzende, matte Materialien verwendet werden. Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen sind auf den Dächern zulässig.

2. **Dachformen und Dachneigungen**

   I-geschossige Bebauung:
   Bei eingeschossigen Wohn- und Nebengebäuden sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° - 20° und Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25° - 40° zulässig.
   Innerhalb der WA 1, 3 und 5 sind auch eingeschossige Gebäude mit Flachdach zugelassen, wenn mehr als 50% der Gebäudegrundfläche eine Traufhöhe von mindestens 5,50 m aufweist.

   II-geschossige Bebauung:
   Bei zweigeschossigen Wohn- und Nebengebäuden sind Flachdächer sowie Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20° - 30° zulässig.
   Innerhalb WA 4 sind auch Pultdächer mit einer Dachneigung von 15°- 20° zulässig.

   Pultdächer können mit einem Gegenpult über maximal 30% der Gebäudegrundfläche errichtet werden. Die Neigung des Gegenpultes darf 15° - 30° betragen.
   Maximal 30% eines geneigten Daches darf bezogen auf die Gebäudegrundfläche als eingeschossiges Flachdach oder als Pultdach ausgeführt werden.

3. **Dachaufbauten und Dacheinschnitte**
   Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte einer Gebäudeseite darf maximal die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge betragen.
   Dachaufbauten müssen zum Giebel bzw. untereinander einen Mindestabstand von 1,25 m einhalten. Dachaufbauten sind grundsätzlich nur in horizontaler Ebene zulässig und dürfen nicht in das obere Viertel der Dachhöhe reichen.
   Zwerchhäuser sind zulässig, wenn ihre Breite ein Drittel der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreitet. Ihre Firste dürfen nicht in das obere Viertel des Hauptdaches reichen.

4. **Stellplätze und Zufahrten**
   ~~Alle Stellplätze und Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.~~

5. **Einfriedungen**
   Straßenseitige Einfriedungen als bauliche Anlagen und seitliche Einfriedungen im Vorgartenbereich dürfen eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten. Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zugelassen.
   Hecken sind nur unter Verwendung von Laubgehölzen zulässig (siehe Pflanzliste 2). Ihre Höhe darf 1,20 m nicht überschreiten.
   Einfriedungen bis zu 1,80 m Höhe sind zulässig, wenn der Vorgarten in mehr als 5,00 m Länge, gemessen parallel zur Straßenverkehrsfläche, dem Haus- oder Nutzgartenbereich zuzuordnen ist. Entsprechende Vorgärten sind mit Ausnahme des Bereiches östlich der Planstraße 2 mit derjenigen Bereichen identisch, für die zeichnerisch eine Ein- und Ausfahrtsbeschränkung festgesetzt wurde.

6. **Vorgärten**
   Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudefluchtund der Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt.
   Innerhalb des Vorgartens sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landerecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen.
   Ausgenommen sind nicht überdachte Stellplätze, Stützmauern, Einfriedungen und Abfallbehälter. Eventuelle Abfallbehälter sind einzuhausen oder allseitig zu begrünen.

C Hinweise

1. **Erdbebenzone**
   Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse S gemäß der 'Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen' des Bundeslandes NRW, Juni 2006 zur DIN 4149.

2. **Niederschlagswasser**
   Das anfallende Niederschlagswasser der bebauten und der befestigten Grundstücksflächen sowie der Verkehrsflächen wird dem Regenwasserversickerungsbecken innerhalb der festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung zugeleitet.
   Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

3. **Bodendenkmäler**
   Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 53385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0, Fax 02425 / 9039-199 unverzüglich zu melden.
   Auf die §§ 13 - 19 DSchG wird hingewiesen.

4. **Maßnahmen zum Artenschutz**
   Die innerhalb des Umweltberichtes unter 2.1.2 'Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt' aufgeführten notwendigen Maßnahmen sind vor Baubeginn zu beachten.

D Pflanzlisten

Pflanzliste 1A - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(Bereich Abwasserbeseitigung)

Strauchgehölze: Pflanzgröße: Höhe 125 bis 175 cm, 2 x verpflanzt, Pflanzabstand 1,00 m mit Versatz von 0,50 bis 1,00 m

Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Sambucus nigra	Holunder
Corylus avellana	Haselnuss	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Crataegus monogyna	Weißdorn	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen		

Pflanzliste 1B - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(Bereich Allgemeine Wohngebiete)

Strauchgehölze: Pflanzgröße: Höhe 125 bis 175 cm, 2 x verpflanzt, Pflanzabstand 1,00 m mit Versatz von 0,50 bis 1,00 m

Acer campestre 'Nanum'	Kleiner Feld-Ahorn
Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Amelanchier ovalis 'Pumila'	Kleine-Felsenbirne
Aronia melanocarpa	Apfelbeere
Buddleja davidii	Schmetterlingsstrauch
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Hedera helix Arborescens	Strauch-Efeu
Ligustrum vulgare	Liguster
Ligustrum vulgare 'Lodense'	Zwerg-Liguster
Lonicera xylosteoides 'Clavey's Dwarf'	Heckenkirsche 'Clavey'
Pladelphus coronarius	Bauernjasmin
Philadelphus coronarius 'Dame Blanche'	Gartenjasmin
Pyracantha coccinea	Feuerdorn
Ribes alpinum 'Schmidt'	Berg-Johannisbeere
Ribes sanguineum 'Atrorubens'	Blut-Johannisbeere
Rosa spec.	Wildrosen versch. Sorten
Spiraea vanhouttei	Prachtt-Spiere
Syringa microphylla 'Superba'	Kleinblütriger Flieder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus 'Compactum'	Kugel-Schneeball
Weigela Hybr. 'Bristol Snowflake'	Weiße Weigelie

Pflanzliste 2 - Heckeneinfriedungen

Pflanzgröße: Höhe: 100 bis 120 cm, 2 x verpflanzt

Berberis vulgaris (und Varianten)	Berberitze, Sauerdorn
Chaenomeles Hybr.	Scheinquitte
Ligustrum vulgare 'Atrovirens' (und Varianten)	Liguster
Pyracantha coccinea	Feuerdorn
Rosa spec.	Rosen (als Schnittrhecke)
Spiraea vanhouttei	Prachtspiere (Sorten)
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche (grünes Laub)
Fagus sylvatica 'Purpurea'	Buche (rotes Laub)
Buxus sempervirens	Buxbaum

Pflanzliste 3 - Einzelbäume auf Grundstücken

Ausgangs-/Pflanzgröße: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang min. 12 14 cm

Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn 'Elsrijk'
Acer platanoides 'Cleveland'	Kegelförmiger Spitz-Ahorn
Acer platanoides 'Columnare Dilá'	Spitz-Ahorn 'Columnare Dilá'
Acer platanoides 'Crimson Sentry'	Rotblättriger Säulen-Ahorn
Acer platanoides 'Globosum'	Kugel-Ahorn
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche (Kompakte Form)
Crataegus lavallei 'Carriere'	Apfel-Dorn
Fagus sylvatica 'Purple Fountain'	Säulenbuche 'Purple Fontain'
Fraxinus excelsior 'Greessink'	Schmalkronige Esche
Fraxinus excelsior 'Nana'	Kugel-Esche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Malus sylvestris. (Züchtungen) z. B.: 'Hillieri', 'Professor Sprenger', 'Red Sentinel', 'Rudolph'	Zierapfel (nach Form und Farbe)
Prunus cerasifera 'Nigra'	Blut-Pflaume
Robinia pseudoacacia 'Frisia'	Gold-Akazie
Sorbus aria 'Majestica'	Mehlbeerbaum 'Majestica'
Sorbus arnoldiana 'Kirsten Pink'	Rosa Arnolds-Eberesche
Sorbus aucuparia 'Fastigiata'	Säulen-Eberesche
Sorbus domestica	Speierling, Sperbe
Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde 'Rancho'
Ulmus glabra 'Pendula'	Schirm-Ulme

Alternativ können lokaltypische Obstbäume gepflanzt werden.

Verfahrensdaten

Als Planunterlage wurde die Katasterkarte im Maßstab 1:500 (Stand 05.08.2011) verwendet. Es wird bescheinigt, dass die städtebauliche Planung geometrisch eindeutig ist.

Alsdorf, den 11. JULI 2012

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. Bedorf ÖbVI. bestl. Vermessungsingenieur

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 70 "Dremmen - Am Welkesberg" erfolgte durch das Büro RaumPlan, Aachen.

Aachen, den 11.06.2012

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 "Dremmen - Am Welkesberg" ist durch den Planungs- und Verkehrsausschuss am 16.12.2011 beschlossen worden.
2. Die Aufstellung wurde am 24.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Die vorgezogene Beteiligung der Bürger hat am 16.01.2012 stattgefunden.
3. Die Träger öffentlicher Belange wurden vom 13.12.2011 bis 03.02.2012 zu der Planung gehört.
4. Der Entwurf wurde vom Planungs- und Verkehrsausschuss am 24.04.2012 beschlossen und hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 28.04.2012 in der Zeit vom 08.05.2012 bis 08.06.2012 öffentlich ausgelegen.
5. Der Rat der Stadt Heinsberg hat am 26.06.2012 über die Anregungen und Bedenken beschlossen.
6. Der Rat der Stadt Heinsberg hat den Bebauungsplan am 26.06.2012 als Satzung beschlossen.

Heinsberg, den 16.07.2012

Der Bürgermeister
Im Auftrage

Ltd. Stadtrechtsdirektor

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 70 "Dremmen - Am Welkesberg" stimmt mit dem Beschluss des Rates vom 26.06.2012 überein. Das Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO is eingehalten worden.

Heinsberg, den 16.07.2012

Der Bürgermeister
Im Auftrage

Ltd. Stadtrechtsdirektor

Ausfertigung:
Die Stadt Heinsberg hat den Bebauungsplan Nr. 70 "Dremmen - Am Welkesberg" am 26.06.2012 als Satzung beschlossen.
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein.

Heinsberg, den 23.07.2012

Bürgermeister

Der Beschluss des Rates der Stadt Heinsberg über den Bebauungsplan Nr. 70 "Dremmen - Am Welkesberg" ist am 26.07.2012 bekannt gemacht worden.

Heinsberg, den 30.07.2012

Der Bürgermeister
Im Auftrage

Ltd. Stadtrechtsdirektor

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WA4 / 1 WE — Anzahl der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten pro Hauseinheit (siehe textl. Festsetzungen)

1 WE* — 2. Wohneinheit bis 65 m² Wohnfläche möglich

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB und § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für die Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 des BauGB)

Flächen für die Abwasserentsorgung

Zweckbestimmung Regenwasserversickerung

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

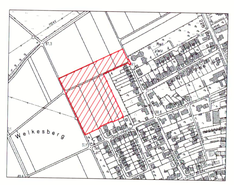
Bestandsangaben und Kartensignaturen

Flurstücksgrenze

23 — Flurstücksnummer

43 — Gebäude mit Hausnummer

Übersichtskarten - ohne Maßstab


Weg
Weg
Weg