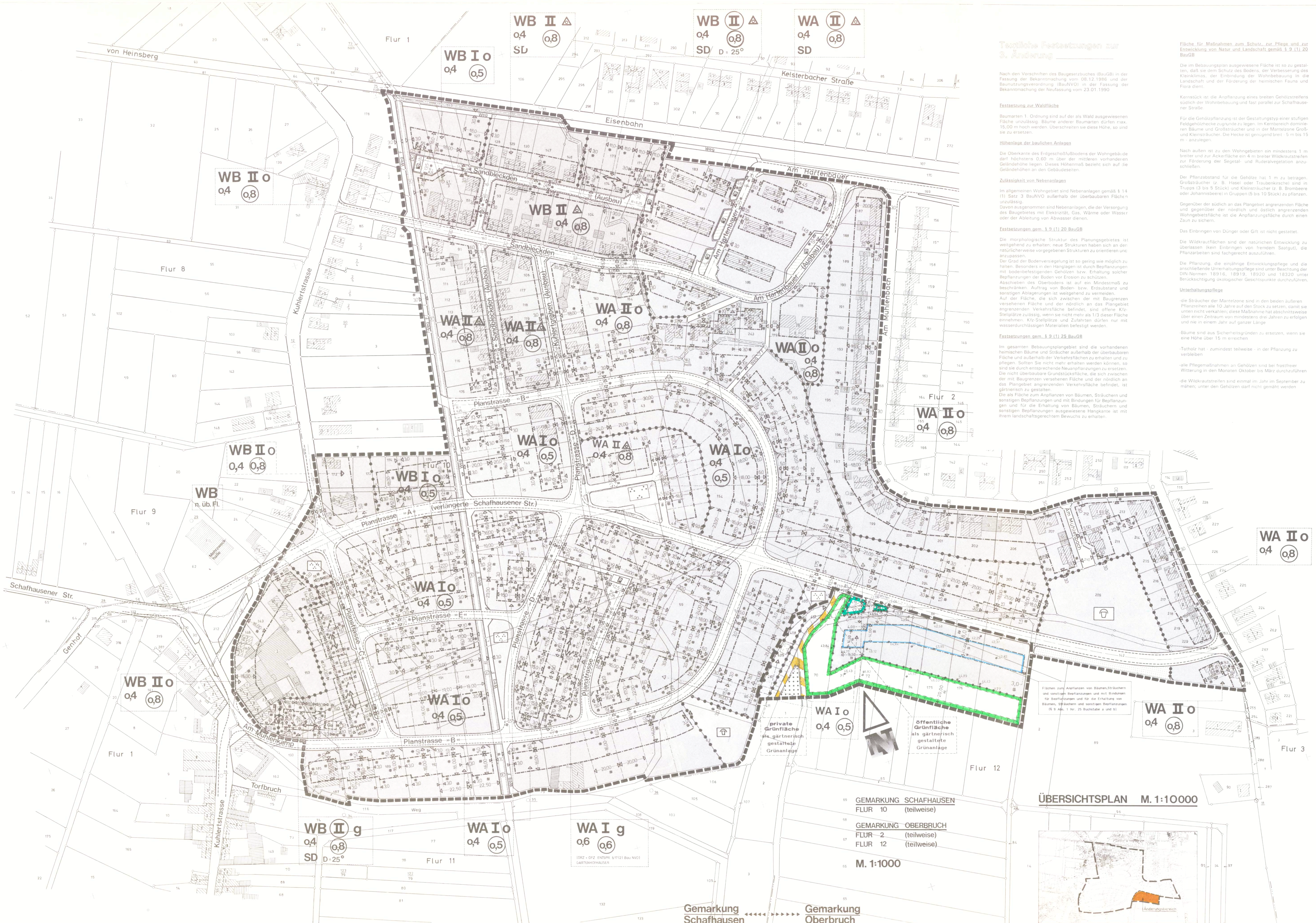




Textliche Festsetzungen zur 3. Änderung

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990

Festsetzung zur Waldfläche

Baumarten 1. Ordnung sind auf der als Wald ausgewiesenen Fläche anzulassen. Bäume anderer Baumarten dürfen max. 15,00 m hoch werden. Überschreiten sie diese Höhe, so sind sie zu ersetzen.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf höchstens 0,60 m über der mittleren vorhandenen Geländeoberfläche liegen. Dieses Höhenmaß bezieht sich auf die Geländehöhe an den Gebäudesitzen.

Zulässigkeit von Nebenanlagen

Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) Satz 3 BauNVO außerhalb der überbauten Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme oder Wasser oder der Ableitung von Abwasser dienen.

Festsetzungen gem. § 9 (1) 20 BauGB

Die morphologische Struktur des Planungsbereiches ist weitgehend zu erhalten. Die natürliche Entwicklung zu überlassen (kein Einbringen von fremden Säugeln), die Pflanzenarten und -lagereihenfolge zu erhalten. Der Grad der Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Besonders in den Hanglagen ist durch Bepflanzungen mit bodenfesten Gehölzen bzw. Erdausbreitern und sonstigen Anlagungen der Boden vor Erosion zu schützen. Abschneiden des Oberbodens ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Auftrag von Boden bzw. Erdausbreitern und sonstigen Anlagungen ist weitgehend zu vermeiden. Auf der Fläche, die sich zwischen der mit Baugrenzen versehenen Fläche und der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsfläche befindet, sind offene Kitz-Spielplätze zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/3 dieser Fläche einnehmen. Kitz-Spielplätze und Zufahrten dürfen nur mit wasserundurchlässigen Materialien befestigt werden.

Festsetzungen gem. § 9 (1) 23 BauGB

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind die vorhandenen heimischen Bäume und Sträucher außerhalb der überbauten Fläche und außerhalb der Verkehrsflächen zu erhalten und zu pflegen. Sollten Sie nicht mehr erhalten werden können, so sind sie durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Die nicht überbaute Grundstücksfläche, die sich zwischen der mit Baugrenzen versehenen Fläche und der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsfläche befindet, ist gärtnerisch zu gestalten. Die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesene Hangkante ist mit ihrem landschaftsrechten Bewuchs zu erhalten.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche ist so zu gestalten, daß sie dem Schutz des Bodens, der Verbesserung des Kleinklimas, der Einbindung der Wohnbebauung in die Landschaft und der Förderung der heimischen Fauna und Flora dient.

Kernstück ist die Anpflanzung eines breiten Gehölzreihens südlich der Wohnbebauung und fast parallel zur Schafhauser Strasse.

Für die Gehölzreihung ist der Gestaltungssatz einer stufenförmigen Gehölzreihe zugrunde zu legen. Im Kernbereich dominieren Bäume und Großsträucher und in der Mantelzone Groß- und Kleinsträucher. Die Reihe ist geschnitten: 3 m bis 15 m - anzuzeigen.

Nach außen ist zu den Wohngebieten ein mindestens 1 m breiter und zur Ackerfläche ein 4 m breiter Widkurstreifen zur Förderung der Segel- und Rudelvegetation anzuschließen.

Der Pflanzabstand für die Gehölze hat 1 m zu betragen. Großsträucher (z. B. Hasel oder Traubenkirsche) sind in Trupps (3 bis 5 Stück) und Kleinsträucher (z. B. Brombeere oder Johannisbeere) in Gruppen (5 bis 10 Stück) zu pflanzen.

Gegenüber der südlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche und gegenüber der nördlich und östlich angrenzenden Wohnbebauung ist die Anpflanzungsfläche durch einen Zaun zu sichern.

Das Einbringen von Dünger oder Gift ist nicht gestattet.

Die Wildkrautflächen sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen (kein Einbringen von fremden Säugeln), die Pflanzenarten und -lagereihenfolge zu erhalten.

Die Planung, die empfindliche Entwicklung und die anschließende Unterhaltungspflege sind unter Beachtung der DIN-Normen 18916, 18919, 18920 und 18921 unter Berücksichtigung wesentlicher Gesichtspunkte durchzuführen.

Unterhaltungspflege

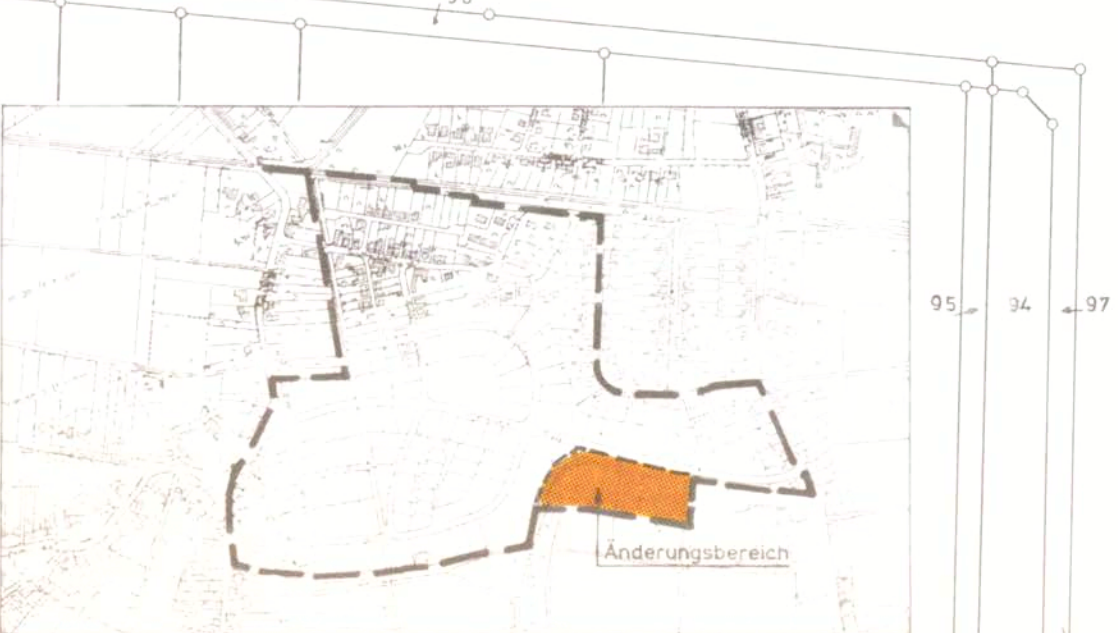
Die Sträucher der Mantelzone sind in den beiden äußeren Pflanzreihen alle 10 Jahre auf den Stock zu setzen, damit sie unten nicht verholten; diese Maßnahme hat abschnittsweise über einen Zeitraum von mindestens drei Jahren zu erfolgen und nie in einem Jahr auf ganzer Länge.

Bäume sind aus Sicherheitsgründen zu ersetzen, wenn sie eine Höhe über 15 m erreichen.

Totholz hat - zumindest teilweise - in der Planung zu verbleiben.

Die Pflegemaßnahmen an Gehölzen sind bei frostfreier Witterung in den Monaten Oktober bis März durchzuführen. Die Wildkrautflächen sind einmal im Jahr im September zu mähen, unter den Gehölzen darf nicht gemäht werden.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10000



LEGENDE

- GEMARKUNGSGRENZE
- FLURGRENZE
- FLURSTÜCKSGRENZE (VORHANDEN)
- FLURSTÜCKSGRENZE (VORGESCHLAGEN)
- GRENZE DES BAULICHEN BEGÜNDUNGsbereichs
- STRASSENbegrenzungslinie
- BAUGRENZE
- BAUGRENZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- ALLGEMEINES WOHNgebiet
- BESONDERES WOHNgebiet
- GRÜNPFLANZE ALS GÄRTNERISCH GESTALTETE GRÜNPFLANZE
- GRÜNPFLANZE ALS KINDERSPIELPLATZ
- GRÜNPFLANZE ALS GARTEN
- FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN
- OFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- FUßWEG
- ZONE DER WILDKRAUTFLÄCHE (HOCHSTRECKUNG)
- ZONE DER WILDKRAUTFLÄCHE (ZWINGEND)
- BUNDLICHENZAHN
- GESCHÜTTELTE FLÄCHE
- OFFENE BAUWEISE
- KLEINER WILDKRAUTFLÄCHE
- KLEINER WILDKRAUTFLÄCHE
- SATTELDACH
- DACHNEIGUNG (ZWINGEND)
- FRIEDSTREICHUNG
- GRENZBEREICHUNG
- VERMASSUNG MIT HILFSLINIEN
- NACHHERHERSTELLUNG DER ANLAGE (NACH WÄRMEDURCHGANGSMESSUNG)
- GRENZE DES ÄNDERUNGsbereichs
- FLÄCHE FÜR WALD
- VERKEHRSFLÄCHE MIT EINER ZWISCHENBESTIMMUNG
- Ein- bzw. Ausfahrtbereich
- WIRTSCHAFTSFLÄCHE
- WIRTSCHAFTSFLÄCHE
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe a und b)

Dieser Plan wurde nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufmessung hergestellt. Es wird bezeugt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Heinsberg, den 28.04.1994

Der Bürgermeister
Heinsberg

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes hat mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach der öffentlichen Bekanntmachung am 20.11.1993 in der Zeit vom 30.11.1993 bis 30.12.1993 öffentlich ausgestellt.

Heinsberg, den 28.04.1994

Der Bürgermeister
Heinsberg

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 11 BauGB am 31.12.1994 angezeigt worden. Zu diesem Plan steht die Verfügung vom 30.12.1994 AZ. 35.2.12-5211-2045/94

Köln, den 30.12.1994

Bezirksregierung Köln
im Auftrag
Schmidt

STADT HEINSBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. HS 7

»SANDBLECKDEN / MÜHLENKAMP«

MASSTAB 1:1000

REGELQUERSCHNITTE M 1:100



TEXTTEIL

Der Bebauungsplan ist ein öffentlich-rechtliches Instrument der Stadtplanung. Er dient der Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Der Bebauungsplan ist ein öffentlich-rechtliches Instrument der Stadtplanung. Er dient der Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

X X X geändert nach der Offenlage zur 3. Änderung

Hinweis:

Der Bebauungsplan ist ein öffentlich-rechtliches Instrument der Stadtplanung. Er dient der Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 3 (1) BauGB am 20.04.1994 über die vorgeschriebenen Zustände richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Heinsberg, den 28.04.1994

Der Bürgermeister
Heinsberg

Der Rat der Stadt Heinsberg hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB öffentlich bekanntgemacht.

Heinsberg, den 28.04.1994

Der Bürgermeister
Heinsberg

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 17.09.1994 gemäß § 12 BauGB öffentlich bekanntgemacht worden.

Heinsberg, den 21.09.1994

Der Bürgermeister
Heinsberg

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 3 (1) BauGB am 23.12.1991 über die vorgeschriebenen Zustände richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Heinsberg, den 28.04.1994

Der Bürgermeister
Heinsberg

Der Rat der Stadt Heinsberg hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB öffentlich bekanntgemacht.

Heinsberg, den 28.04.1994

Der Bürgermeister
Heinsberg

3. ÄNDERUNG