

# Stadt Heinsberg



## Bebauungsplan Nr. 42 "Schleidener Aue" 1. Änderung M.: 1: 500

### Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung  
§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und  
§16 (2) i. V. m. §17 (1) BauNVO
- WA Allgemeines Wohngebiet
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - 0,6 Geschossflächenzahl
  - I, II Geschosshöhe, Höchstgrenze

Grundsstücksmindstgrößen 750 m² §9 (1) Nr. 3 BauGB  
Wohnheiten je Baugrundstück §9 (1) Nr. 6 BauGB

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

- ▲ nur Einzelhäuser zulässig
- ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Abgrenzung von Art und Maß der baulichen Nutzung

Verkehrsfächchen  
§9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfäche

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
— Grenze des Änderungsbereichs

- Flächen für Stellplätze oder Garagen §9 (1) Nr. 4 BauGB
- Erhalten von Bäumen §9 (1) Nr. 25b BauGB

### Hinweise

Die Verankerungsmägen müssen entsprechend dem Arbeitsblatt ATV A 138 für ein fünfjähriges Regenereignis bemessen werden. Die Mägen-Rippen sind teilweise anzubringen. Der Runderlass des MBR, neuam.Nr.V vom 15. Mai 1999 zur Durchführung des §14 Landeswassergesetz NRW ist insbesondere auch hinsichtlich der Abstände zu Gebäuden und Grundstücksgrenzen zu beachten. Es ist ein Mindestabstand von > 2,00m zum Nachbargrundstück einzuhalten. Der Abstand zwischen Verankerungsmägen und unterirdischen Gebäuden beträgt mindestens 0,20m.

**Dachneigung:**  
Die Dachneigung wird zwischen 20° und 40° festgesetzt. Flachdächer sind erlaubt, wenn sie maximal 25 % der Gebäudegrundfläche bedecken. Dachgauben sind zulässig. Die Dachneigung von Schiepe- und Seitendachgauben darf wie bei den Hauptdächern zwischen 20° und 40° betragen. Zulässig sind aber auch Flachdach- oder als Satteldach bzw. Torrendach ausgebaute Gauben. Mehrere Gauben oder Dachflächenfenster übereinander sind nicht zulässig.

**Höhenlage der baulichen Anlagen:**  
Die Oberkanten der fertigen Erdgeschossfußböden der Gebäude dürfen, in Bereichen zulässiger eingeschossiger Bebauung, im Mittel höchstens 0,80 m über der mittleren Höhe der grundstückseigenen Straßenebene liegen. Bei Grundstücken im nordöstlichen Pangebiet WA II, bei denen das vorh. Geländeebene höher als das fertige Straßenniveau liegt, darf die fertige Erdgeschossfußbodenhöhe, bezogen auf die der Erschließungsstraße zugewandeten Baugrenze, maximal 0,80 m oberhalb der natürlichen (gewachsenen) Geländeoberfläche liegen. Bei den mit „KG“ gekennzeichneten Grundstücken werden die Kellergeschosse nicht auf die Anzahl der Vollgeschosse angerechnet.

**Garagen:**  
Garagen und Carports müssen zur Straßenebene den gleichen Mindestabstand wie die zugehörige Wohnbebauung erhalten. Garagen, Carports und Stellplätze sind maximal bis zu hinteren Baugrenze zulässig.

**Niederschlagswasser:**  
Das Niederschlagswasser von Dach- oder Hofflächen muss auf dem Baugrundstück über Mägen mit darunterliegenden Riegeln versickert werden.

**Zufahrten und Zufahrten:**  
Zufahrten und Zugänge sind aus sicherem Pflaster, Pflaster mit sickerartigen Fugen oder begrünt herzustellen. Jedes Grundstück muss in einer Breite von mindestens 4,00 m an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen.

**Nebenanlagen:**  
Weitergehend Durchblick gewährnde Einfriedungen wie z. B. Maschendrahtzäune, Drahtgitterzäune usw. aber auch Hecken dürfen unmittelbar an der Straßenebene bis zu 1,80 m hoch ausgeführt werden. Durchblick vermindere Einfriedungen als Mauer, geschlossene Holzgitterzäune usw. dürfen an der Straßenebene eine Höhe von 0,80 m nicht übersteigen. Sie zu einem Abstand von 2,00 m von der Straße dürfen solche Anlagen linear auf maximal 1,80 m erhöht werden. Die Bereiche zwischen Straßenebene und allen Arten von Einfriedungsanlagen müssen dauerhaft eingegrünt werden. Nebenanlagen sind in den Vorgärten ab einem Straßenabstand von 5,00 m zulässig.

**Geschossflächenzahl:**  
Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände werden bei der Berechnung der Geschossflächenzahl mitgerechnet.

**Geländeprofil:**  
Das vorhandene Geländeprofil ist zu erhalten.

**Ökologischer Ausgleich:**  
Auf jedem Grundstück ist mindestens ein großkröniger Baum der Artenliste B1 (die nach 20 Jahren einen Kronendurchmesser von mindestens 8 m erreichen) in der Qualität Höchststamm, Stammumfang 12 - 14 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**Archäologische Bodenfunde:**  
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Niederrhein, Zenthofstr. 45, 52388 Niederrhein, Tel.: 02425/939-0, Fax: 02425/939-109 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**Artenliste B1**

Acer platanoides	Spitzhorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus carnea	Blukastanie
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Alnus cordata	italienische Erle
Betula nigra	Schwarzbirke
Betula pendula	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Eichelkastanie
Corylus colurna	Baumhasel
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Populus tremula	Espe
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia vulgaris „Pallida“	Kaiserlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

### Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

**Wohnheiten je Gebäude:**  
Im Planungsbereich ist je Gebäude eine Wohninheit zulässig. Einliegewohnungen sind bis zu einer Größe von 25 % der möglichen Geschossflächenzahl, aber maximal in einer Größe von 70 m² Geschossfläche zulässig.

**Mindestgrundstückgröße:**  
Baugrundstücke dürfen ein Mindestmaß von 750 m² nicht unterschreiten.

**Art der baulichen Nutzung:**  
Zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO, Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

**Gebäudehöhe:**  
Die zulässige Traufhöhe in den Bereichen mit eingeschossiger Bebauung wird auf ein Maximummaß von 4,00 m und in zweigeschossigen Bereichen auf 6,00 m festgesetzt. Die Traufhöhe ist als Schrittpunkt der Außenwandaußenkante mit der Oberkante der Dachneigung definiert und bezieht sich auf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Die zulässige Traufhöhe in diesen Bereichen wird bei eingeschossiger auf maximal 8,00 m und bei Zweigeschossigkeit auf 9,00 m festgesetzt. Unter Traufhöhe ist die Oberkante des Firstziegels bzw. die höchste Stelle der sonstigen Dachneigung zu verstehen. Der Bezugspunkt ist wie bei der Traufhöhe zu wählen.

**Dachneigung:**  
Die Dachneigung wird zwischen 20° und 40° festgesetzt. Flachdächer sind erlaubt, wenn sie maximal 25 % der Gebäudegrundfläche bedecken. Dachgauben sind zulässig. Die Dachneigung von Schiepe- und Seitendachgauben darf wie bei den Hauptdächern zwischen 20° und 40° betragen. Zulässig sind aber auch Flachdach- oder als Satteldach bzw. Torrendach ausgebaute Gauben. Mehrere Gauben oder Dachflächenfenster übereinander sind nicht zulässig.

**Höhenlage der baulichen Anlagen:**  
Die Oberkanten der fertigen Erdgeschossfußböden der Gebäude dürfen, in Bereichen zulässiger eingeschossiger Bebauung, im Mittel höchstens 0,80 m über der mittleren Höhe der grundstückseigenen Straßenebene liegen. Bei Grundstücken im nordöstlichen Pangebiet WA II, bei denen das vorh. Geländeebene höher als das fertige Straßenniveau liegt, darf die fertige Erdgeschossfußbodenhöhe, bezogen auf die der Erschließungsstraße zugewandeten Baugrenze, maximal 0,80 m oberhalb der natürlichen (gewachsenen) Geländeoberfläche liegen. Bei den mit „KG“ gekennzeichneten Grundstücken werden die Kellergeschosse nicht auf die Anzahl der Vollgeschosse angerechnet.

**Garagen:**  
Garagen und Carports müssen zur Straßenebene den gleichen Mindestabstand wie die zugehörige Wohnbebauung erhalten. Garagen, Carports und Stellplätze sind maximal bis zu hinteren Baugrenze zulässig.

**Niederschlagswasser:**  
Das Niederschlagswasser von Dach- oder Hofflächen muss auf dem Baugrundstück über Mägen mit darunterliegenden Riegeln versickert werden.

**Zufahrten und Zufahrten:**  
Zufahrten und Zugänge sind aus sicherem Pflaster, Pflaster mit sickerartigen Fugen oder begrünt herzustellen. Jedes Grundstück muss in einer Breite von mindestens 4,00 m an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen.

**Nebenanlagen:**  
Weitergehend Durchblick gewährnde Einfriedungen wie z. B. Maschendrahtzäune, Drahtgitterzäune usw. aber auch Hecken dürfen unmittelbar an der Straßenebene bis zu 1,80 m hoch ausgeführt werden. Durchblick vermindere Einfriedungen als Mauer, geschlossene Holzgitterzäune usw. dürfen an der Straßenebene eine Höhe von 0,80 m nicht übersteigen. Sie zu einem Abstand von 2,00 m von der Straße dürfen solche Anlagen linear auf maximal 1,80 m erhöht werden. Die Bereiche zwischen Straßenebene und allen Arten von Einfriedungsanlagen müssen dauerhaft eingegrünt werden. Nebenanlagen sind in den Vorgärten ab einem Straßenabstand von 5,00 m zulässig.

**Geschossflächenzahl:**  
Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände werden bei der Berechnung der Geschossflächenzahl mitgerechnet.

**Geländeprofil:**  
Das vorhandene Geländeprofil ist zu erhalten.

**Ökologischer Ausgleich:**  
Auf jedem Grundstück ist mindestens ein großkröniger Baum der Artenliste B1 (die nach 20 Jahren einen Kronendurchmesser von mindestens 8 m erreichen) in der Qualität Höchststamm, Stammumfang 12 - 14 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**Archäologische Bodenfunde:**  
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Niederrhein, Zenthofstr. 45, 52388 Niederrhein, Tel.: 02425/939-0, Fax: 02425/939-109 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**Artenliste B1**

Acer platanoides	Spitzhorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus carnea	Blukastanie
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Alnus cordata	italienische Erle
Betula nigra	Schwarzbirke
Betula pendula	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Eichelkastanie
Corylus colurna	Baumhasel
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Populus tremula	Espe
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia vulgaris „Pallida“	Kaiserlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

### Verfahrensdaten

Dieser Plan wurde nach Kälteertragsuntersuchung und öffentlicher Auslegung hergestellt. Er wird beschleunigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der erlaubten baulichen Planung gemeinschaftlich einseitig ist.

Heinsberg, den 16.12.2007  
gez. Birkenbach

**Verfahrensweg:**

1. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 Schleidener Aue ist durch den Planungsausschuss und Verkehrsausschuss am 21.05.2007 beschlossen worden.
2. Die Aufstellung wurde am 09.06.2007 öffentlich bekannt gemacht. Der öffentliche und schriftliche Beteiligungsprozess der Bürger hat am 19.06.2007 stattgefunden.
3. Die Träger öffentlicher Belange wurden vom 24.05. bis 28.05.2007 zu der Planung gehört.
4. Der Entwurf wurde vom Planungsausschuss am 20.09.2007 beschlossen und hat nach schriftlicher Bekanntmachung in der Zeit vom 02.10. bis 02.11.2007 öffentlich ausliegen.
5. Der Rat der Stadt Heinsberg hat am 14.12.2007 über die Anträge und Beschlüsse beschlossen.
6. Der Rat der Stadt Heinsberg hat den Bebauungsplan am 14.12.2007 als Satzung beschlossen.

Heinsberg, den 17.12.2007  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag  
Schneider  
Lfd. Stadtrechtsdirektor

*Schneider*  
Lfd. Stadtrechtsdirektor

Der Rat der Stadt Heinsberg hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 Schleidener Aue am 14.12.2007 als Satzung beschlossen. Der öffentliche und schriftliche Beteiligungsprozess der Bürger hat am 19.06.2007 stattgefunden.

Heinsberg, den 16.12.2007

*Schneider*  
Lfd. Stadtrechtsdirektor

Der Rat der Stadt Heinsberg hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 Schleidener Aue am 14.12.2007 als Satzung beschlossen. Der öffentliche und schriftliche Beteiligungsprozess der Bürger hat am 19.06.2007 stattgefunden.

Heinsberg, den 17.12.2007  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag  
Schneider  
Lfd. Stadtrechtsdirektor

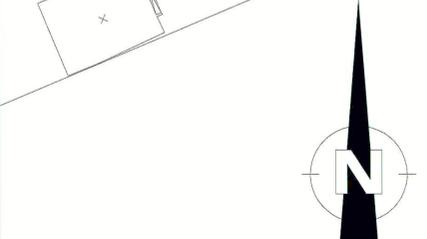
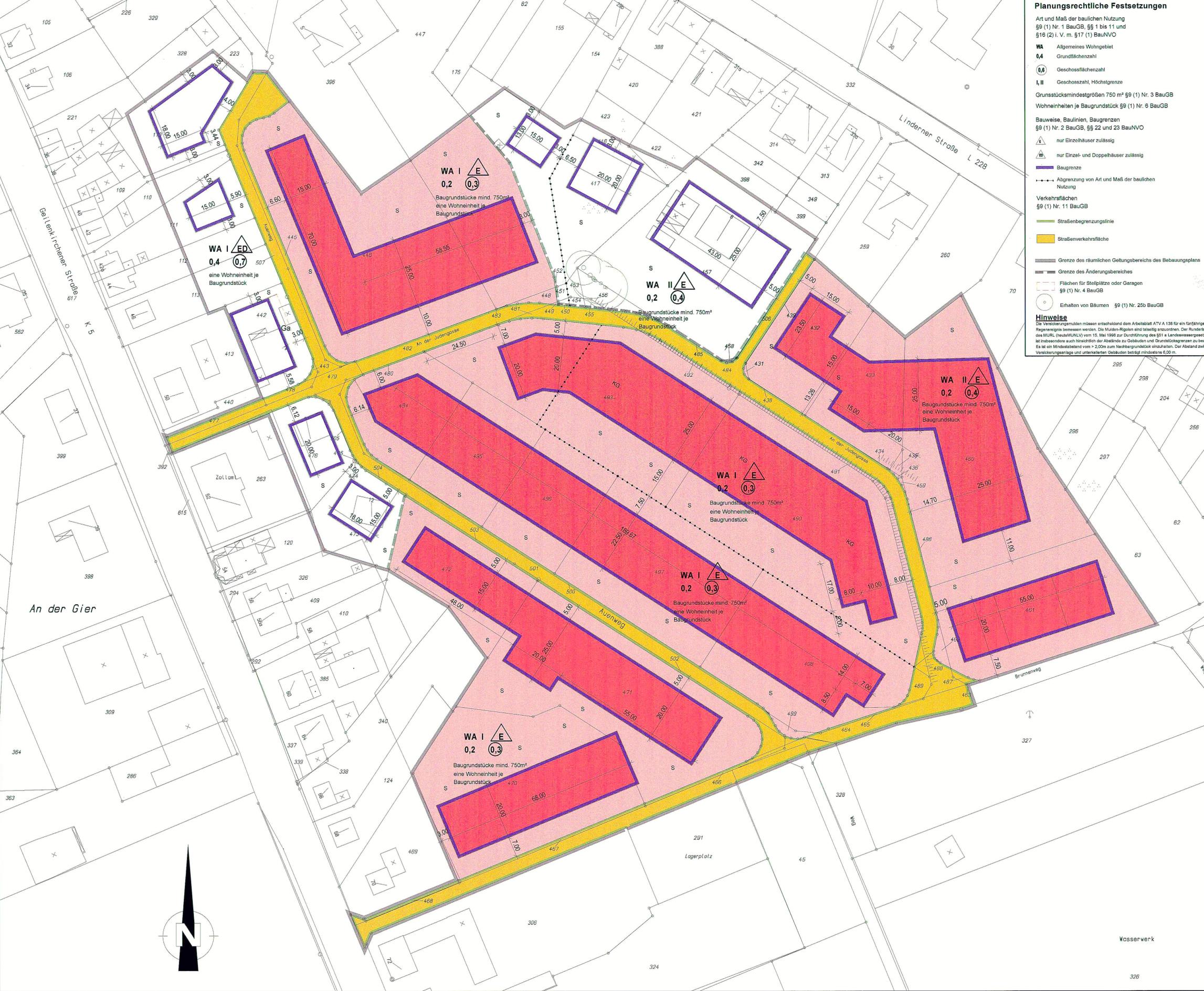
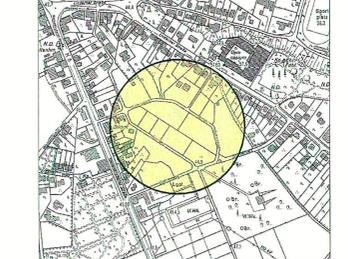
*Schneider*  
Lfd. Stadtrechtsdirektor

Der Beschluss des Rates der Stadt Heinsberg über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 Schleidener Aue ist am 22.12.2007 bekannt gemacht worden.

Heinsberg, den 27.12.2007  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag  
Schneider  
Lfd. Stadtrechtsdirektor

*Schneider*  
Lfd. Stadtrechtsdirektor

### Auszug aus der Deutschen Grundkarte, ohne Maßstab



Wasserwerk