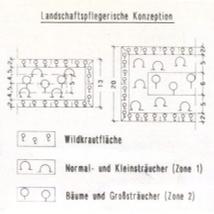


Gemarkung Dremmen  
Flur 18  
Maßstab 1:500



**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsfestsetzungen, -Einsparungen gemäß § 9 (1), Nr. 20 BauGB:**

1) Allgemeine Pflanzenliste  
Die besten Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen unter Einwirkung der DIN 19195...  
Zusätzlich: Stauden, Abwehrlinien, Feldgehäusen und wasserbindende Pflanzungen...  
Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten... mindestens 30%...  
Folgende Pflanzenarten werden empfohlen für einen neu zu schaffenden...  
Die Anforderungen sind ebenfalls eine Jahres- oder Jahreszeitenplanung der baulichen...  
2) Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Die natürliche Bäume sind zu erhalten und vor jeglichen Veränderungen durch...  
Die bei landschaftsplanerischen Konzeption zugrunde gelegten Anforderungen...  
Waldinventur  
Der allgemeine Waldinventur ist durch Misch-, Nadel-, Laubbau...  
Folgebäume  
Die detaillierte Folgebäume sind über eine lokale Bestandsaufnahme nach dem...  
In der Baugrenze (Zone 1, Karte 1) sollen insbesondere Pinus pinaster und...  
Für jeden Baum ist nur eine Art zu erlauben...  
3) Pflanzenlisten  
Die angegebenen Gärten und Kleingärten sind Mindestgrößen...  
Pflanzenliste 1: Heidecke  
Alle heimische Gehölze gelten als Arten der Pflanzenzone 3 bis zu...  
Pflanzenliste 2: Obstbaum  
Pflanzenliste 3: Obstbaum  
Pflanzenliste 4: Obstbaum  
Pflanzenliste 5: Obstbaum  
Pflanzenliste 6: Obstbaum  
Pflanzenliste 7: Obstbaum  
Pflanzenliste 8: Obstbaum  
Pflanzenliste 9: Obstbaum  
Pflanzenliste 10: Obstbaum  
Pflanzenliste 11: Obstbaum  
Pflanzenliste 12: Obstbaum  
Pflanzenliste 13: Obstbaum  
Pflanzenliste 14: Obstbaum  
Pflanzenliste 15: Obstbaum  
Pflanzenliste 16: Obstbaum  
Pflanzenliste 17: Obstbaum  
Pflanzenliste 18: Obstbaum  
Pflanzenliste 19: Obstbaum  
Pflanzenliste 20: Obstbaum  
Pflanzenliste 21: Obstbaum  
Pflanzenliste 22: Obstbaum  
Pflanzenliste 23: Obstbaum  
Pflanzenliste 24: Obstbaum  
Pflanzenliste 25: Obstbaum  
Pflanzenliste 26: Obstbaum  
Pflanzenliste 27: Obstbaum  
Pflanzenliste 28: Obstbaum  
Pflanzenliste 29: Obstbaum  
Pflanzenliste 30: Obstbaum  
Pflanzenliste 31: Obstbaum  
Pflanzenliste 32: Obstbaum  
Pflanzenliste 33: Obstbaum  
Pflanzenliste 34: Obstbaum  
Pflanzenliste 35: Obstbaum  
Pflanzenliste 36: Obstbaum  
Pflanzenliste 37: Obstbaum  
Pflanzenliste 38: Obstbaum  
Pflanzenliste 39: Obstbaum  
Pflanzenliste 40: Obstbaum  
Pflanzenliste 41: Obstbaum  
Pflanzenliste 42: Obstbaum  
Pflanzenliste 43: Obstbaum  
Pflanzenliste 44: Obstbaum  
Pflanzenliste 45: Obstbaum  
Pflanzenliste 46: Obstbaum  
Pflanzenliste 47: Obstbaum  
Pflanzenliste 48: Obstbaum  
Pflanzenliste 49: Obstbaum  
Pflanzenliste 50: Obstbaum  
Pflanzenliste 51: Obstbaum  
Pflanzenliste 52: Obstbaum  
Pflanzenliste 53: Obstbaum  
Pflanzenliste 54: Obstbaum  
Pflanzenliste 55: Obstbaum  
Pflanzenliste 56: Obstbaum  
Pflanzenliste 57: Obstbaum  
Pflanzenliste 58: Obstbaum  
Pflanzenliste 59: Obstbaum  
Pflanzenliste 60: Obstbaum  
Pflanzenliste 61: Obstbaum  
Pflanzenliste 62: Obstbaum  
Pflanzenliste 63: Obstbaum  
Pflanzenliste 64: Obstbaum  
Pflanzenliste 65: Obstbaum  
Pflanzenliste 66: Obstbaum  
Pflanzenliste 67: Obstbaum  
Pflanzenliste 68: Obstbaum  
Pflanzenliste 69: Obstbaum  
Pflanzenliste 70: Obstbaum  
Pflanzenliste 71: Obstbaum  
Pflanzenliste 72: Obstbaum  
Pflanzenliste 73: Obstbaum  
Pflanzenliste 74: Obstbaum  
Pflanzenliste 75: Obstbaum  
Pflanzenliste 76: Obstbaum  
Pflanzenliste 77: Obstbaum  
Pflanzenliste 78: Obstbaum  
Pflanzenliste 79: Obstbaum  
Pflanzenliste 80: Obstbaum  
Pflanzenliste 81: Obstbaum  
Pflanzenliste 82: Obstbaum  
Pflanzenliste 83: Obstbaum  
Pflanzenliste 84: Obstbaum  
Pflanzenliste 85: Obstbaum  
Pflanzenliste 86: Obstbaum  
Pflanzenliste 87: Obstbaum  
Pflanzenliste 88: Obstbaum  
Pflanzenliste 89: Obstbaum  
Pflanzenliste 90: Obstbaum  
Pflanzenliste 91: Obstbaum  
Pflanzenliste 92: Obstbaum  
Pflanzenliste 93: Obstbaum  
Pflanzenliste 94: Obstbaum  
Pflanzenliste 95: Obstbaum  
Pflanzenliste 96: Obstbaum  
Pflanzenliste 97: Obstbaum  
Pflanzenliste 98: Obstbaum  
Pflanzenliste 99: Obstbaum  
Pflanzenliste 100: Obstbaum

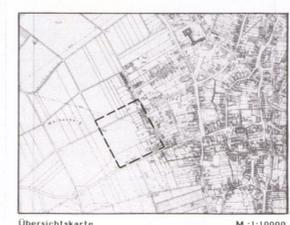
# STADT HEINSBERG BEBAUUNGSPLAN NR. 57 "Dremmen - An Wälchesberg"



M.:1:500

2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

ENTWURF: STADT HEINSBERG  
DER STADTDIREKTOR  
- PLANUNGS- u. HOCHBAUAMT -



- Planzeichen:**  
Nach der Planzeichenvorordnung
- Flurgrenze
  - Flurstücksgrenze (vorhandene)
  - Flurstücksgrenze (vorgeschlagene)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Baugrenze
  - Straßenverkehrsfläche
  - Allgemeines Wohngebiet
  - Zahl der Vollgeschosse
  - Offene Bauweise
  - Grundflächenzahl
  - Geschossflächenzahl
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Öffentliche Grünfläche
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
  - Versickerungsbecken (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
  - Leitung (unterirdisch)
  - Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
  - Private Grünfläche, sonstige Grünanlagen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für private Grünfläche)

**Textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 4 BauGB-NW:**  
Bei Gebäuden mit maximal einem Vollgeschoss plus einem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss ist eine Dachneigung bis 45° zulässig. Dampfel (Kniestock) dürfen hierbei eine Höhe von 0,80 m nicht übersteigen.  
Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen plus einem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss ist eine Dachneigung bis 30° zulässig. Dampfel (Kniestock) sind hierbei unzulässig.  
Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss plus einem Dachgeschoss ist eine Dachneigung bis 45° zulässig. Dampfel (Kniestock) dürfen hierbei eine Höhe von 1,50 m nicht übersteigen.

**Textliche Festsetzungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO):**  
Art der baulichen Nutzung  
Ausnahmen gemäß § 4 (3) 1, 2, 4 und 5 BauNVO sind nicht zugelassen.  
Höhegrenze der baulichen Anlagen  
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf höchstens 0,40 m über der Bordsteinoberkante liegen. Dieses Höhenmaß bezieht sich auf die Bordsteinoberkante, die straßenseitig in der Mitte eines jeden Grundstückes liegt.  
Gassen  
Gassen sind unmittelbar an den Erschließungsstraßen unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie anzuordnen.

**Textliche Festsetzung gemäß § 20 (3) BauNVO:**  
Flächen von Außenanlagen in Nicht-Vollgeschossen sind im Bebauungsplangebiet einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentritte und sonstiger Umfassungsfläche bei der Berechnung der Geschossflächenzahl mitzurechnen.

**Textliche Festsetzung gemäß § 51 a i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB:**  
Auf den Parzellen Nr. 176 und 320 ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, bebaut, bebaut, oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, an die öffentliche Kanalisation (Regenwasserkanal) anzuschließen.  
Auf allen übrigen Flächen ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, bebaut, bebaut, oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, auf dem jeweiligen Grundstück über Regen ("Kriegelbau") zu versickern.

**Textliche Festsetzung gem. § 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 1 Nr. 10 BauGB:**  
Die in den Bebauungsplan eingetragenen "Sichtschnecke" sind von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, freizuhalten. Befestigungen und Entfretigungen dürfen eine Höhe von 80 cm, bezogen auf die Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

**Hinweis:**  
Für die Einleitung von Niederschlagswasser von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungslage in den Untergrund ist beim Oberkreisdirektor des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

**Festsetzung als private Grünfläche mit Zweckbestimmung "sonstige Grünanlagen":**  
Festsetzung gem. § 9 (1) 25 BauGB für die private Grünfläche  
Der in baulichen Grünflächen ist in seiner Mitte mit einer zweijährigen Buche (Fagus sylvatica) zu bepflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt 1 m. Innerhalb der Reihe jeweils 1,5 m. Die Pflanzen sind auf Löss- oder Lösslehmböden zu setzen. Vorhandene Gehölze sind in die Reihe zu integrieren.  
Die in baulichen Grünflächen ist in seiner Mitte mit einer zweijährigen Buche (Fagus sylvatica) zu bepflanzen. Es sind zu gleichen Teilen Weibchen (Fagus sylvatica) und Männchen (Fagus sylvatica) zu setzen.  
Die Pflanzabstände zwischen den Bäumen beträgt 2 m. Innerhalb der Reihe jeweils 1,5 m. Die Pflanzen sind auf Löss- oder Lösslehmböden zu setzen. In der Mitte zwischen den Bäumen sind in Abständen von 7 m Einzelgehölze zu bepflanzen und mit einem Baumstumpf zu versehen. Hierzu sind die Arten Weibchen (Fagus sylvatica), Buche (Fagus sylvatica), Eiche (Quercus robur), Eiche (Quercus petraea), Eiche (Quercus agrifolia), Eiche (Quercus ilex), Eiche (Quercus pubescens), Eiche (Quercus robur), Eiche (Quercus petraea), Eiche (Quercus agrifolia), Eiche (Quercus ilex), Eiche (Quercus pubescens) zu bepflanzen.  
Die Bäume sind freigestellt zu pflanzen, vor Verfall und sonstiger Beschädigung zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Gehölze sind zu ersetzen.

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

Heinsberg, den 28.08.1997

gez. Birkenbach

Verfahrensvermerke

- Die Aufstellung und der Entwurf der 2. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Dremmen-An Wälchesberg" wurden vom Planungs- u. Verkehrsausschuß am 09.03.1999 beschlossen.
- Der Aufstellungsbescheid wurde am 20.03.1999 örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf hat nach örtlicher Bekanntmachung am 19.04.1999 in der Zeit vom 30.03.1999 bis 05.05.1999 öffentlich ausliegen.
- Die Träger öffentlicher Belange wurden vom 30.03.1999 bis 05.05.1999 zu der Planung gehört.
- Der Rat der Stadt Heinsberg hat am 26.05.1999 über die Anregungen und Bedenken beschlossen.
- Der Rat der Stadt Heinsberg hat den Bebauungsplan am 26.05.1999 als Satzung beschlossen.

Heinsberg, den 07.06.1999

Der Stadtdirektor  
in Vertretung  
Klarner  
Technischer Beigeordneter

Heinsberg, den 07.06.1999

Der Stadtdirektor  
in Vertretung  
Klarner  
Techn. Beigeordneter

**Ausfertigung:**  
Der Rat der Stadt Heinsberg hat die 2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Dremmen-An Wälchesberg" am 26.05.1999 als Satzung beschlossen. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbescheid überein.

Heinsberg, den 09.06.1999

Der Bürgermeister  
Knohl

Der Beschluß des Rates der Stadt Heinsberg über die 2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Dremmen-An Wälchesberg" ist am 12.06.1999 bekanntgemacht worden.

Heinsberg, den 14.06.1999

Der Stadtdirektor  
in Vertretung  
Klarner  
Technischer Beigeordneter