

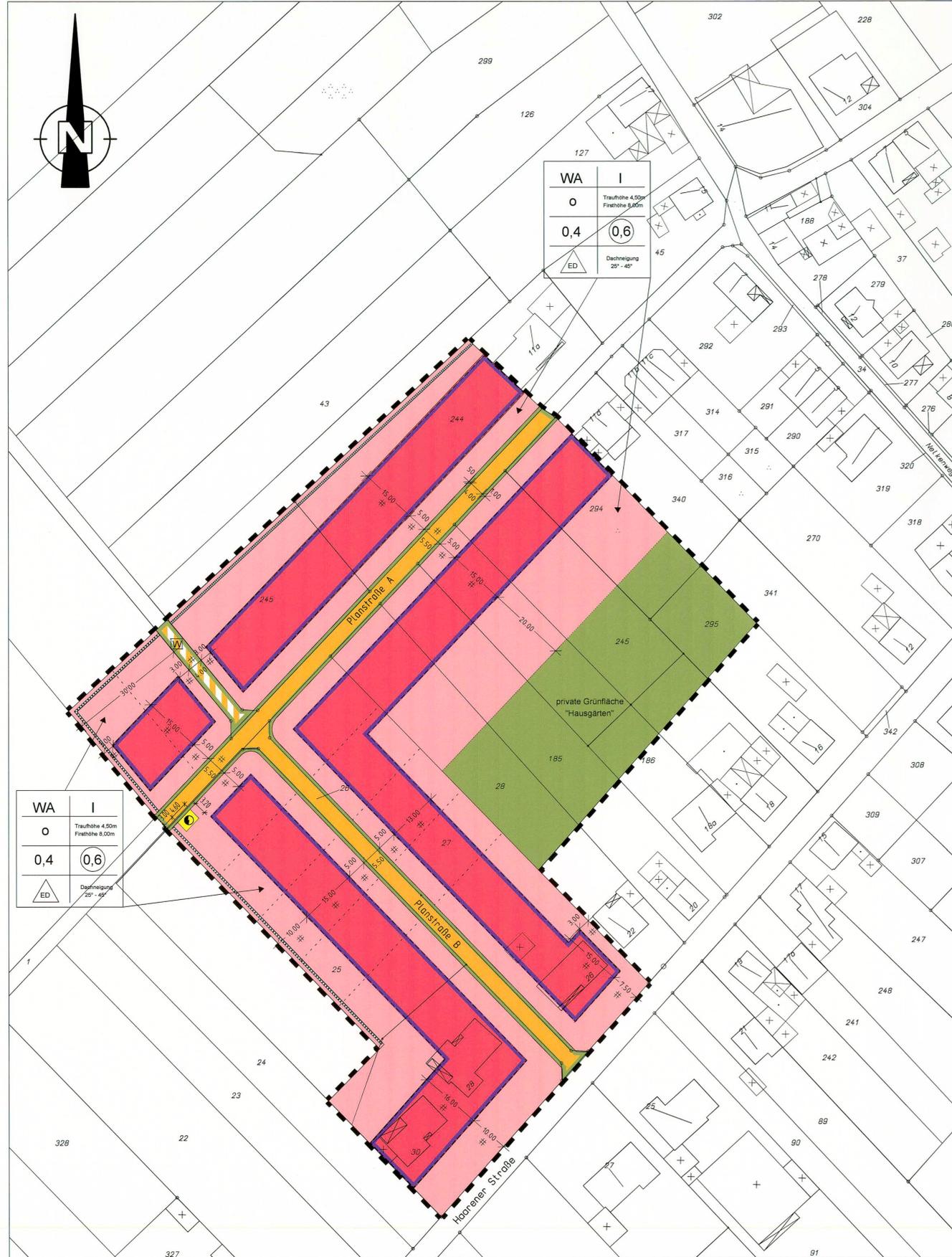


Stadt Heinsberg

Bebauungsplan Nr. 67

"Karken - Köllstraße / Haarener Straße"

M: 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	Anzahl der Vollgeschosse
o	offene Bauweise

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

	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

Verkehrsfächen

§9 (1) Nr. 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
	Wirtschaftsweg
	Straßenverkehrsfäche

Versorgungsanlagen

§9 (1) Nr. 12 BauGB

	Flächen für Versorgungsanlagen - Elektrizität
--	---

Grünflächen

§9 (1) Nr. 15 BauGB

	private Grünfläche "Hausgärten"
--	---------------------------------

§9 (1) Nr. 25 BauGB

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

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Textliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird im gesamten Plangebiet mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit einheitlich 0,6 festgesetzt.

Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände, sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitzurechnen.

Je Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

Dachformen, Dachneigungen und Höhenangaben

Die Dachneigung der Wohn- und Nebengebäude darf zwischen 25° und 45° betragen. Flachdächer sind zulässig. Die Dachneigungen von Giebeln dürfen maximal 60° betragen. Dächer dürfen nicht höher als 1,50 m sein.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf höchstens 0,50 m über der Bordsteinoberkante liegen. Dieses Höhenmaß bezieht sich auf die mittlere Höhe der Bordsteinoberkanten des jeweiligen Baugrundstückes.

Die Traufhöhen dürfen ein Maß von 4,50 m nicht übersteigen. Sie werden gemessen vom fertigen Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwandaußenkante mit der Oberkante der Dacheindeckung. Bei Flachdächern ist dies der höchste Punkt der Attika des Erdgeschosses. Die Firste dürfen eine Höhe von 8,00 m nicht überschreiten. Sie werden vom fertigen Erdgeschossfußboden bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung gemessen. Bei Flachdächern ist dies der höchste Punkt der Attika des zweiten Geschosses. Bei Ausführung des Obergeschosses mit Flachdach sind mindestens zwei sich gegenüberliegende Außenwände gegenüber der Erdgeschossaußenwand zurück zu setzen.

Art der baulichen Nutzung

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3, Nr. 1, 3 und 5 BauNVO sind nicht zugelassen.

Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich innerhalb der von Baugrenzen umgebenen Baufenster zulässig.

Einfriedigungen und Vorgärten

Soweit es sich um bauliche Anlagen oder Zäune handelt, darf die straßenseitige Einfriedigung 0,60 m Höhe nicht überschreiten.

Mauern als Einfriedigung müssen aus dem gleichen Material und der gleichen Farbe wie das Hauptgebäude hergestellt werden.

Hecken sind nur zulässig, wenn sie aus heimischen Laubgehölzen bestehen.

Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Bordsteinoberkante, die straßenseitig in der Mitte des jeweiligen Grundstückes liegt.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Zufahrten, Stellplätze, und Fußwegflächen, sind wasserdurchlässig und begrünt (z.B. Rasengittersteine, Schotterterrassen, wasserdurchlässige Pflaster mit mindestens 2 cm breiten Fugen) herzurichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Die nicht überbauten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauO NW gärtnerisch zu gestalten. Hierfür werden die Pflanzen der Pflanzenlisten 1 bis 4 empfohlen.

Nebenanlagen sind zur freien Landschaft hin mit geeigneten Gehölzen mindestens bis in Höhe der Nebenanlagen zu begrünen. Die Grenzen der neuen Baugrundstücke zur freien Landschaft sind mit Schnitthecken aus Gehölzen der Pflanzenliste 2 zu bepflanzen (4 Pflanzen pro lfdm). Die Hecken sind zu entwickeln und mit einer Mindestgröße von 1 m dauerhaft zu erhalten.

Pro Grundstück ist ein Hausbaum der Pflanzenliste 3 oder 4 an geeigneter Stelle im Gartenbereich zu pflanzen. Alternativ kann in größeren Gartenbereichen (freies Areal von mindestens 20 qm) der Baum durch einen Großstrauch der Pflanzenliste 1 (Solitär, Höhe ab 250 cm) ersetzt werden. In sehr beengten Situationen (Gartentiefe kleiner als 7 m) ist die Pflanzung eines schmalen Säulenbaumes der Vogelbeere (Sorbus aucuparia 'Fastigiata') oder der Hainbuche (Carpinus betulus 'Fastigiata Monument') in den in der Pflanzenliste 4 angegebenen Größen ausreichend. Für Grundstücke auf denen mindestens ein Altbau erhalten bleibt (gilt nur für Laubbäume), gilt die Pflanzverpflichtung erst nach Abgang des Altbau.

In der Mitte zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze („Vorgärten“) der neuen Baugrundstücke ist pro Grundstück ein geeigneter schmalkroniger Laubbau als Straßenbaum (Hochstamm mit einem Stammumfang ab 12 cm) zu pflanzen. Es werden Bäume der Pflanzenliste 5 empfohlen.

Bei allen Pflanzungen sind an den Grenzen des Planungsbereiches die nachbarrechtlichen Grenzabstände einzuhalten. Die Anpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Das Kompensationsdefizit wird planextern ausgeglichen. Die genauen Flächen und Maßnahmen und ihre Bilanzierung werden in einer Anlage dargestellt.

Pflanzenlisten

Die angegebenen Größen und Qualitäten sind Mindestgrößen bzw. Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung.

Pflanzenliste 1: Naturnahe Gartengehölze / Bauerngartengehölze (Straucher)

- Großsträucher
 - Amelanchier lamarckii, Felsenbirne
 - Amelanchier laevis, Felsenbirne
 - Corylus avellana, Haselnuß
 - Malus sylvestris in Sorten, Zierapfel
 - Syringa vulgaris, Flieder
 - Taxus baccata, Eibe

Normalsträucher

- Alle Beerenobststräucher
- Aronia melanocarpa, Apfelbeere
- Buddleia davidii, Schmetterlingsflieder
- Buxus sempervirens, Buxbaum
- Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
- Hydrangea macrophylla, Hortensie
- Hedera helix 'Arborescens', Strauchfarn
- Holodiscus discolor, Scheinspiree
- Kolkwitzia amabilis, Perlmutterstrauch
- Ligustrum vulgare, Liguster
- Philadelphus coronatus, Bauernjasmin
- Ribes alpinum, Alpenbeere
- Rosa spec., Wildrosen verschiedener Sorten
- Spiraea arguta, Spierstrauch
- Spiraea vanhouttei, Spierstrauch
- Syringa microphylla, Herbstflieder
- Weigelia florida, Glockenstrauch
- Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus, Wasserschneeball

Pflanzenliste 2: Heckenpflanzen

- Mindestpflanzengröße bei Pflanzung: leichter Strauch ab 70 cm, leichter Heister ab 80 cm
- Buxus sempervirens, Buxbaum
- Carpinus betulus, Hainbuche
- Cornus mas, Kornelkirsche
- Crataegus monogyna, Weißdorn
- Fagus sylvatica, Buche (auch als Blutbuche in rot)
- Ligustrum vulgare, Liguster
- Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
- Philadelphus coronarius, Falscher Jasmin
- Pyrus calleryana, Chantrelere, Zierbirne
- Taxus baccata, Eibe

Pflanzenliste 3: Obstbäume

- Apfel- und Pflaumenbäume, bei ausreichendem Platz auch Kirsch- und Birnenbäume beliebiger Sorte als Hochstämme mit mindestens 12 cm Stammumfang. Auch Zierapfel, Zierbirnen und Zierpflaumen, aber keine japanischen Zierkirschen.
- Besonders empfehlenswert sind die alten rheinischen Sorten (mindestens seit dem Jahr 1900 im Handel). Zu bevorzugen sind insbesondere lokaltypische Sorten. Beispiele für leicht erhaltliche alte rheinische Sorten sind:

Apfelsorten:

- Berlepsch, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel, Rote Sternrenette, Zuccalmaglio
- (Lokalsorten: Langbroicher Süßer = Bröcker Apfel, Schöner aus Brachelen, Schöner aus Linnich, Schöner aus Millich, Johannes Böttner, Burckhardts Renette, Schöner aus Millenberg, Eifeler Rambour)

Birnensorten:

- Gelinters Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise
- (Lokalsorten: Gängelker, Winterzwiebelbirne, Bocketer Grüne, Beggendorfer Lange, Bärder Graue)

Süßkirschen und Pflaumen:

- Große schwarze Knorpelkirsche, Hauszweitsche
- (Lokalsorten: Koröser Weichsel, Hattenrather wurzelechte Hauszweitsche)

Pflanzenliste 4: Kleinkronige Hausbäume

Es sind ausschließlich Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu verwenden.

Acer campestre 'Nanum', Kugel-Feldahorn

- Carpinus betulus 'Frans Fontaine', Säulen-Hainbuche
- Cornus mas, Kornelkirsche
- Crataegus monogyna 'Stricta', Säulen-Weißdorn
- Malus sylvestris in Sorten, Zierapfel
- Prunus cerasifera 'Nana', Blutpflaume
- Prunus cerasifera 'Hollywood', Essbare Blutpflaume
- Sorbus aucuparia var. Edulis, Essbare Vogelbeere
- Sorbus aucuparia var. Edulis, Essbare Vogelbeere

Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gem. § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zeitmofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425 / 9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Auf §§ 13 – 19 DSchG wird hingewiesen.

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

Heinsberg, den 18.12.2009

gez. Birkenbach
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Verfahrensvermerke

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Karken-Köllstraße/Haarener Straße“ ist durch den Planungs- und Verkehrsausschuss am 24.06.2008 beschlossen worden.
- Die Aufstellung wurde am 16.08.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Die vorgezogene Beteiligung der Bürger hat am 25.08.2008 stattgefunden.
- Die Träger öffentlicher Belange wurden vom 12.12.2008 bis 16.01.2009 zu der Planung gehört.
- Der Entwurf wurde vom Planungs- und Verkehrsausschuss am 17.06.2009 beschlossen und hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.06.2009 in der Zeit vom 30.06.2009 bis 29.07.2009 öffentlich ausliegen.
- Der Rat der Stadt Heinsberg hat am 11.12.2009 über die Anregungen und Bedenken beschlossen.
- Der Rat der Stadt Heinsberg hat den Bebauungsplan Nr. 67 „Karken-Köllstraße/Haarener Straße“ am 11.12.2009 als Satzung beschlossen.

Heinsberg, den 14.12.2009

Der Bürgermeister
Im Auftrage

Schönleber
Ltd. Stadtrechtsdirektor

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 67 „Karken-Köllstraße/Haarener Straße“ stimmt mit dem Beschluss des Rates vom 11.12.2009 überein. Das Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO ist eingehalten worden.

Heinsberg, den 14.12.2009

Der Bürgermeister
Im Auftrage

Schönleber
Ltd. Stadtrechtsdirektor

Ausfertigung:
Die Stadt Heinsberg hat den Bebauungsplan Nr. 67 „Karken-Köllstraße/Haarener Straße“ am 11.12.2009 als Satzung beschlossen. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein.

Heinsberg, den 15.12.2009

Dieder
Bürgermeister

Der Beschluss des Rates der Stadt Heinsberg über den Bebauungsplan Nr. 67 „Karken-Köllstraße/Haarener Straße“ ist am 02.01.2010 bekannt gemacht worden.

Heinsberg, den 04.01.2010

Der Bürgermeister
Im Auftrage

Schönleber
Ltd. Stadtrechtsdirektor

Auszug aus der Deutschen Grundkarte, ohne Maßstab

