



Kreisstadt Heinsberg

BEBAUUNGSPLAN NR. 71 „Heinsberg-WohnenPlus“

Textliche Festsetzungen

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz

Sachbearbeiter:
Dipl.-Ing. Marta Jakubiec

Erkelenz, den 25. April 2014



1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In dem gemäß § 4 Abs.1 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2, WA3, WA 4, WA 5 und WA 6) sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 **I-geschossige Bebauung:** Bei einer Ausführung der Dachform als Flachdach beträgt die max. zulässige Traufhöhe TH 3,50 m. Im WA 1 und WA 2 ist bei einer Ausführung der Dachform als geneigtes Dach eine Traufhöhe von max. TH 3,50 m und eine Firsthöhe von max. FH 6,50 m zulässig.
- 2.2 **II-geschossige Bebauung:** Im WA 1 und WA 2 beträgt die max. zulässige Traufhöhe TH 6,50 m bei einer Ausführung der Dachform als Flachdach.
- 2.3 **II-geschossige Bebauung mit Staffelgeschoss:** Im WA 3 ist eine Traufhöhe von max. TH 9,50 m zulässig (Dachform: Flachdach).
- 2.4 **III-geschossige Bebauung:** Im WA 4 beträgt die max. zulässige Traufhöhe TH 9,50 m (Dachform: Flachdach).

III-geschossige Bebauung mit Staffelgeschoss: Im WA 5 und WA 6 ist eine Traufhöhe von max. TH 13,00 m zulässig (Dachform: Flachdach).

- 2.5 **Oberkante Erdgeschossfußboden:** Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
- 2.6 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie am jeweiligen Baugrundstück.
- 2.7 **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.
- 2.8 **Definition der Firsthöhe:** Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfußboden und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante.

3. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 3.1 Im WA 1, WA2, WA 3 und WA 4 dürfen die Hausgruppen in offener oder abweichender Bauweise errichtet werden.
- 3.2 Innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen der WA 1, WA2, WA 3 und WA 4 dürfen bei abweichender Bauweise die einzelnen Hauseinheiten innerhalb der Hausgruppen an die seitlichen Grenzen herangebaut werden. Zu dem seitlich an die Hausgruppen angrenzenden Grundstücke ist ein Grenzabstand einzuhalten.
- 3.3 In der abweichenden Bauweise (WA 1-WA 4) dürfen die Hausgruppen eine Länge von 50 m überschreiten.

4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 und § 21 a BauNVO)

- 4.1 Im WA 2 – WA 6 sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenflächen i.S.d. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den Vorgartenbereichen der WA 2, WA 5 und WA 6 sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.d. § 12 Abs. 6 BauNVO jedoch unzulässig, soweit sie nicht als Flächen für Stellplätze, Garagen ausgewiesen sind.
- 4.2 In den Vorgartenbereichen der WA 1 sind Stellplätze Carports sowie Abfallbehälter zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Vorgartenbereiche sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenflächen i.S.d. § 14 BauNVO im WA 1 unzulässig.
- 4.3 Es wird festgesetzt, dass der seitliche Abstand der Garagen und Carports von öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 1,0 m betragen muss.
- 4.4 **Definition der Vorgartenbereiche:** Bereich auf der Hauseingangsseite zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie.

5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Gemäß DIN 4109 wird für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm der Lärmpegelbereich (III) für die Gebäudeebenen 1.-4. Obergeschoss zugrunde gelegt, dem die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel zugeordnet werden. Demnach sind für die in dem Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die in nachfolgender Tabelle 1 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die schalltechnischen Anforderungen gelten stets für die zu der jeweiligen Seite des Baufensters ausgerichteten Fassaden des Gebäudes, unabhängig von der Lage des Gebäudes innerhalb des Baufensters und des Abstandes der Fassaden zur jeweiligen Baugrenze.

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume* und ähnliches
III	61 bis 65	Erf. R'_{wres} des Außenbauteils in dB ≥ 35	≥ 30

*An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

- 5.2 Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Geräuschbelastung niedriger ausfällt als durch den Lärmpegelbereich definiert.

6. Maßnahmen zum Schutz der Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 6.1 Die Baufeldräumung für die beanspruchte Offenfläche und junge Gehölzsäume ist außerhalb der Brutperiode durchzuführen, also zwischen dem 1. August und 31. Januar. Die geräumten Flächen sind bis zum konkreten Baubeginn als vegetationsfreie Schwarzbrachen vorzuhalten. Hierzu sind die Flächen regelmäßig mechanisch zu bearbeiten (grubbern o. ä.).
- 6.2 Zeitraum für die Gehölzentnahme: Die Gehölze sind aus artenschutzrechtlicher Sicht in den Wintermonaten zwischen Anfang November und Ende Februar zu entnehmen.
- 6.3 Aufhängen von Fledermauskästen: Für den Verlust von potentiellen Sommerquartieren sind im Vorfeld adäquate Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen im Umfeld bereitzustellen. Zu empfehlen ist der Einsatz von 6 Fledermauskästen, welche im Quartierverbund möglichst im benachbarten Gehölzbestand aufzuhängen sind. Es sollten verschiedene Modelle kombiniert werden. Die Kästen sollten bevorzugt in einer Höhe zwischen 3 und 6 m, möglichst mit Ausrichtung nach Süden (Südost, Südwest) an lichten sonnigen Stellen an Wegen oder kleinen Freiflächen installiert werden. Beim Anbringen der Kästen ist auf eine ungehinderte Anflugmöglichkeit zu achten. Die Kästen sind ebenfalls bis Ende Februar zu installieren.

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 7.1 Im Bereich der mit FB 1 gekennzeichneten Flächen sind standorttypische Gehölze der Pflanzliste B in Form von freiwachsenden Hecken /Sträuchern und Bäumen II.-III Ordnung der Pflanzliste C, die zum Teil in die freiwachsende Hecke zu integrieren sind, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand der Gehölze beträgt 1,50 m x 1,50 m, der Pflanzabstand der Bäume muss zwischen 5 – 10 m liegen. Die Einzelbäume sind mit einem Pfahldreibock zu sichern. Die Flächen zwischen den Baum- oder Strauchbepflanzungen sind mit einer Raseneinsaat oder mit Bodendeckern zu bepflanzen.
- 7.2 Im Bereich der Flächen mit der Kennzeichnung FB2 ist eine mindestens 0,5 m breite geschnittene Hecke oder Sträucher aus einheimischen Gehölzen (Pflanzabstand 0,5 m, Mindestqualität 100/150) gemäß Pflanzliste B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungshöhe muss mindestens 1,00 m betragen.
- 7.3 Der Straßenbereich der Erschließungsstraße im südlichen Bereich ist von einem Grünbeet mit einer Breite von ca. 1,00 m einzufassen (FB3). Die Strauchpflanzungen in den Flächen mit der Kennzeichnung FB 3 sind gemäß Pflanzliste A mit einer Höhe von maximal 60 cm herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
- 7.4 Es wird festgesetzt, dass die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke gemäß Eingriffsbilanzierung gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind.
- 7.5 Innerhalb jedes Hausbaugrundstückes in WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 ist je begonnene 220 qm Grundstücksfläche ein Gehölz II. bzw. III Ordnung gemäß Pflanzliste D oder Obstbaum gemäß Pflanzliste E zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- 7.6 Die zeichnerisch festgesetzte Anpflanzung von Bäumen ist mit einer Baumart gemäß der Pflanzliste F durchzuführen. Der tatsächliche Standort der Bäume kann bis zu 5 m von der zeichnerischen Darstellung abweichen.
- 7.7 Die Fläche des Spielplatzes ist mit durch Ansaat einer standortgerechten Saatgutmischung (z.B. **RSM 2.3 oder gleichwertig**) als „Gebrauchsrasen-Spielplatzrasen) herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
- 7.8 Die Anpflanzung der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung nachzuweisen. Die Anpflanzung aller weiteren Begrünungsmaßnahmen ist zwei Jahre nach Fertigstellung der gesamten Baumaßnahme nachzuweisen.

PFLANZLISTE A

Sträucher	Lateinischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Berberitze Juliane	Berberis julianae
Thunberg-Berberitze	Berberis thunbergii
Kornelkirsche	Cornus mas
Strauch-Efeu "Arborescens"	Hedera helix "Arborescens"
Zwergliguster	Ligustrum vulgare "Lodense"
Heckenkirsche "Maigrün"	Lonicera nitida "Maigrün"
Heckenkirsche "Clavey's Dwarf"	Lonicera xylosteoides "Clavey's Dwarf"
Kirschlorbeer "Otto luyken"	Prunus laurocerasus "Otto Luyken"
Kirschlorbeer "Cherry Brandy"	Prunus laurocerasus "Cherry Brandy"
Feuerdorn "Soleil d'Or"	Pyracantha "Soleil d'Or"
Zwerg-Purpurweide	Salix Purpurea "Nana"
Weißer Zwergspiere	Spiraea "Albiflora"
Roter Spierstrauch	Spiraea "Darts red"

Pflanzqualität:

- Strauch 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 40-60 cm

PFLANZLISTE B

Sträucher/Heister	Lateinischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa

Hunds-Rose	Rosa canina
Korbweide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzqualität:

- Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm

PFLANZLISTE C

Bäume	Lateinischer Name
Baumhasel	Corylus columa (2.Ordnung)
Feldahorn	Acer campestre (2.Ordnung)
Hainbuche	Carpinus betulus (2.Ordnung)
Säulen – Hainbuche	Carpinus betulus "Fastigiata" (2.Ordnung)
Säulen – Spitzahorn	Acer platanoides "Columnare" (2.Ordnung)
Walnuss	Juglans regia (2.Ordnung)
Vogelkirsche	Prunus avium (2.Ordnung)
Kegel – Feldahorn	Acer campestre "Elstrijk" (3.Ordnung)
Zierapfel	Malus floribunda (3.Ordnung)
Wildbirne	Pyrus communis „Beech Hill“ (3.Ordnung)
Mehlbeere	Sorbus aria (3.Ordnung)
Weißdorn	Crataegus monogyna (3.Ordnung)
Rotdorn	Crataegus laevigata "Paul`s Scarlett" (3.Ordnung)

Pflanzqualität:

- Bäume 2. Ordnung, Hochstamm, 4x verpfl., mit Ballen, STU 16 – 18 cm
- Bäume 3. Ordnung, Hochstamm, 3x verpfl., mit Ballen, STU 12 – 14 cm

PFLANZLISTE D

Bäume	Lateinischer Name
Kugel-Feldahorn	Acer campestre 'Nanum' (3.Ordnung)
Säulen -Hainbuche	Carpinus betulus 'Frans Fontaine' (3.Ordnung)
Kugelesche	Fraxinus Excelsior 'Nana' (3.Ordnung)
Zierapfel (Vielblütiger Apfel)	Malus floribunda (3.Ordnung)
Holzapfel	Malus sylvestris (3.Ordnung)
Kleifrüchtiger Zierapfel	Malus toringo sargenitii (3.Ordnung)
Blutpflaume	Prunus cerasifera 'nigra' (3.Ordnung)
Blutpflaume 'Hollywood'	Prunus cerasifera 'hollywood' (3.Ordnung)
Kugel-Kirsche	Prunus fruticosa 'globosa' (3.Ordnung)
Traubenkirsche 'Tiefurt'	Prunus padus 'tiefurt' (3.Ordnung)

Scharlachkirsche	Prunus sargentii 'Rancho' (3.Ordnung)
Spiegelrindenkirsche	Prunus schmittii (3.Ordnung)
Zierkirsche Spire	Prunus Spire (3.Ordnung)
Vogelbeere Edulis	Sorbus aucuparia 'Edulis' (3.Ordnung)
Vogelbeere fastigiata	Sorbus aucuparia 'Fastigiata' (3.Ordnung)
Kleinkronige Winterlinde	Tilia cordata 'Rancho' (3.Ordnung)

Pflanzqualität:

- Privatgärten Bäume: Hochstamm, 3x verpfl., mit Ballen, STU 12 – 14 cm

PFLANZLISTE E:

Obstbäume	
Apfel	Fruchtreife
Prinzenapfel	früh
Weißer Klarapfel	früh
James Grieve	früh
Apfel aus Cronsels	früh
Geheimrat Oldenburg	mittel-früh
Dülmener Rosenapfel	mittel
Jakob Lebel	mittel
Goldparmäne	mittel
Rote Sternrenette	mittel-spät
Zuccalmaglios Renette	spät
Grüner Boskoop	spät
Roter Boskoop	spät
Landsberger Renette	spät
Ontario	spät
Rheinischer Winterrambour	spät
Kaiser Wilhelm	spät
Rheinischer Bohnapfel	spät
Rheinische Schafsnase	mittel-spät
Pflaume	Fruchtreife
Bühler Frühzwetsche	früh
Hauszwetsche	spät
Nancymirabelle	mittel
Große grüne Reneclode	mittel

Pflanzqualität: (Flächenbedarf ca. 150-200m²/ Baum Streuobstwiesen)

- Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm

PFLANZLISTE F

Bäume	Lateinischer Name
Winterlinde	Tilia cordata „Greenspire“ (1.Ordnung)
Esche	Fraxinus excelsior „Geesink“ (1.Ordnung)
Fächerbaum/ Ginkobaum	Ginko biloba „Princeton Sentry“ (1.Ordnung)
Hainbuche	Carpinus betulus „Frans Fontaine“

	(1.Ordnung)
Erle	Alnus x spaethii (1.Ordnung)
Amberbaum	Liquidambar styraciflua „Moraine“ (2.Ordnung)
Amberbaum	Liquidambar styraciflua „Paarl“ (2.Ordnung)
Schmalkronige Stadtulme	Ulmus x hollandica „Lobel“ (2.Ordnung)

Pflanzqualität:

- Hochstamm, 3-4 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm

8. Externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- 8.1 Den Eingriffen auf den im Plan festgesetzten Bauflächen werden ca. 0,39 ha (Ökopunkte 15.469) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen außerhalb des Plangebietes zugeordnet.
- 8.2 Auf der Fläche, in der Stadt Heinsberg, Gemarkung Oberbruch, Flur 19, Flurstück 167, Tlfl. ist für die **Kompensation von insgesamt 7.204 Ökopunkten (gemäß der „Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ Ausgabe September 2008, LANUV)** ein Intensivacker in ein Extensivgrünland mit Obstbäumen umzuwandeln.
- 8.3 Auf der Fläche in der Gemeinde Kreuzau (Kreis Düren) Gemarkung Stockheim, Flur 24, Flurstücke 25 und 26 ist für die Kompensation von insgesamt 28.210 Ökopunkte (gemäß der „Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ Ausgabe September 2008, LANUV) ein Intensivacker in ein Extensivgrünland mit Gehölzstrukturen umzuwandeln.
- 8.4 Die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft betreut die Maßnahme und stellt diese in einen ökologisch funktionalen Gesamtzusammenhang.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauNVO)

- 9.1 Als Dachformen sind im WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 5° zulässig. Im WA 1 und WA 2 sind Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 5° und geneigte Dächer mit Neigungen von 30° - 40° zulässig.
- 9.2 Zwischen Straßenbegrenzung und Baugebieten sind nur Rasenkantensteine als Abgrenzung zulässig. Einfriedungen zwischen benachbarten Baugrundstücken dürfen im Bereich zwischen Gebäudevorderkante und Straßenbegrenzung eine Höhe von 0,6 m nicht übersteigen. Alle übrigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht übersteigen und sind nur als Hecken bzw. begrünte Stabgitterzäune mit dunkelgrüner Farbtönung auszuführen.
- 9.3 Die in der Planzeichnung entlang der nordöstlichen Grenze dargestellte Einfriedung ist als begrünter Sicherheitszaun (Stabgitterzaune oder vergleichbar) mit heimischen Hecken und Sträuchern gemäß Pflanzliste A mit einer Höhe bis 1,80 m über Gelände auszuführen.
- 9.4 Die Flachdächer der eingeschossigen Gebäude bzw. Baukörper des WA 1 und WA 2 sowie die Flachdächer der vorgesehenen Garagen und des Blockheizkraftwerkes im gesamten Plangebiet (WA

- 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6) sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Der Substrataufbau (Schichthöhe der Boden- bzw. Vegetationsschicht) muss mind. 5 cm betragen.
- 9.5 Die Carportanlagen einer jeweiligen Wohngruppe im WA 1, WA 3 und WA 4 sind architektonisch einheitlich zu gestalten.
- 9.6 Das in WA 3, WA 5 und WA 6 zulässige Staffelgeschoss ist ein Vollgeschoss, dessen Geschossfläche nicht mehr als 2/3 der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses überschreiten darf und das auf mindestens zwei gegenüberliegenden Fassadenseiten zurückspringt.

Hinweise

1. Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder die Rheinische Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, tel.: 02425-9039-0, Fax.: 024259039- 199, 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.

2. Baugrund

Bei der Errichtung von Gebäuden (Gründung und Statik des Bauwerkes) sind die Bemessungsbeiwerte der Erdbebenzone 2 und der Untergrundklasse S (S = Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) und der Baugrundklasse C (Feinkörniges Lockergestein) zugrunde zu legen. Die DIN 4149 ist zu beachten.

3. Grundwasser

Der Grundwasserstand befindet sich im Plangebiet bei ca. < 1,0 m unter Flur. Die Grundwasserverhältnisse können sich künftig auf Höhen < 0 m unter Flur d.h. geländenah zum Teil auch darüber einstellen.

Es wird dringend empfohlen, bei baulichen Maßnahmen Vorkehrungen gegen drückendes Wasser (**gemäß DIN 18195 „Bauwerksabdichtung“**) zu treffen sowie mittels vorhandener bzw. noch zu errichtender temporärer Grundwassermessstellen Beobachtungen der Grundwasserstandsentwicklungen durchzuführen.

Ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde darf keine Grundwasserabsenkung bzw. –ableitung – auch kein zeitweiliges Abpumpen – erfolgen, ferner darf keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintreten.

4. Schluffböden

Aufgrund der im Plangebiet vorkommenden Schluffböden ist in Abhängigkeit von den jeweiligen Witterungsverhältnissen mit dem Auftreten von Schicht- und Stauwasser zu rechnen. Daher sind entsprechende Tagwasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube/ Sicherung des jeweiligen Arbeitsergebnisses vorzuhalten. Bei allen Erdarbeiten ist die besondere Wasserempfindlichkeit der Schluffe zu beachten. Die Erdarbeiten sind witterungsabhängig, daher ist der Ablauf so zu planen, dass ungeschützte Flächen nicht längere Zeit freiliegen. Die schluffigen Böden sind insbesondere in Naßzeiten für Reifenfahrzeuge nicht befahrbar.

5. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen ist an die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang gemäß § 9 der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Heinsberg vom 26.03.2014).

6. Immissionsschutz

Die erforderlichen passiven Schutzmaßnahmen, die den Lärmpegelbereichen I-II entsprechen sind gemäß den Lärmkarten I-IV zu berücksichtigen.

7. § 9 Bundesfernstraßengesetz

In einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (Außenkante Mehrzweckstreifen) der Bundesstraße (Anbauverbotszone § 9 (2) FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (Außenkante Mehrzweckstreifen) der Bundesstraße (Anbaubeschränkungszone § 9 (2) FStrG) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

Der geplante Bau von Gehweg, Garagen, Stellplätze und Grünfläche entlang des Böschungfußes der Dammböschung B 221 sowie Gebäude innerhalb der Anbaubeschränkungszone sind mit der Straßenbauverwaltung frühzeitig vor Baubeginn abzustimmen.

8. Artenschutz:

Unter Umständen können im Siedlungsbereich Gullis/Lichtschächte für Kellerbereiche (insbesondere für Amphibien) und Glasscheiben (insbesondere für Vögel) als Tierfallen wirken. Dies gilt generell für Stadt- und Siedlungsbereiche- wie hier zutreffend- und bleibt in dem Risikobereich, der innerstädtisch immer gegeben ist. Gemäß Gutachten wird jedoch empfohlen, dass alle Keller-Lichtschächte vorsorglich mit feinen Schutzgittern versehen werden.

9. Bauordnungsrechtliche Genehmigung

Verfahren nach § 67 BauO NRW sind erst nach Fertigstellung und Abnahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt Heinsberg zulässig.

10. Bepflanzung und Nachbarrechtsgesetz

Im Hinblick auf die festgesetzten Anpflanzungen wird auf die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes NRW (insb. § 41 ff NachbG NRW) verwiesen.

11. Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen

Es sind die Bestimmungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen und die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt

4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP4) in den jeweiligen gültigen Fassungen unbedingt zu beachten).

12. Boden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Den Oberboden gilt es getrennt vom übrigen Bodenaushub in Mieten gemäß DIN 18915 zu lagern. Die Bestimmungen der DIN 18915 sind in der jeweiligen gültigen Fassung unbedingt zu beachten.

Für den Bebauungsplan gilt, dass nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

13. Einsehbarkeit von DIN

Die DIN 4109 ist im Rathaus der Stadt Heinsberg Apfelstraße 60, 52525 Heinsberg zu den Öffnungszeiten der Verwaltung einsehbar.

Erkelenz, 25.04.2014

