

Textliche Festsetzungen

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 27.07.2001 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993.

Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Sie sind demnach unzulässig.

Höhe baulicher Anlagen

gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf höchstens 0,5 m über der Bordsteinoberkante liegen.

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

Zulässige Trauf- und Firsthöhe

I-geschossige Bebauung:

Die max. zulässige Traufhöhe (TH) bei I-geschossigen Gebäuden beträgt 4,50 m und die max. zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 7,50 m. Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern entspricht der max. zulässigen Traufhöhe.

II-geschossige Bebauung:

Die max. zulässige Traufhöhe (TH) bei II-geschossigen Gebäuden beträgt 8,00 m und die max. zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 10,00 m. Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern entspricht der max. zulässigen Traufhöhe.

Definitionen

Traufhöhe:

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut bzw. bei Ausbildung einer Attika gilt die Oberkante der Attika. Die Traufhöhe bei Pultdächern bezeichnet die Traufhöhe der niedrigeren Seite.

Firsthöhe:

Als Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante definiert.

Bezugshöhe:

Als Bezugshöhe zur Bestimmung der First- und Traufhöhe gilt die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Garagen und Stellplätze

gem. § 12 Abs. 6 BauNVO

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Nebenanlagen

gem. § 14 Bau NVO

Nebenanlagen sind in den straßenseitigen Gartenbereichen (Raum zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie) nicht zulässig.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

Die nicht überbauten Flächen gem. §9 Abs. 1 Bau O NRW sind gärtnerisch mit heimischen Gehölzen zu gestalten.

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

Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW werden folgende Festsetzungen zur Gestaltung getroffen:

Fassaden

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind die Fassaden in Material und Farbe einheitlich zu gestalten und anzupassen.

Die Fassaden der Garagen und Carports sind in Farbe und Material der Gestaltung der Hauptgebäude anzupassen.

Dächer

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 45 Grad Dachneigung.

Die geneigten Dächer der Gebäude sind in Material, Farbe, Dachneigung und höhe einheitlich zu gestalten und anzupassen. Für die Dacheindeckung sind matte, nicht glänzende Materialien zu verwenden. Grelle, glänzende Farben sind nicht zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern zulässig, wenn sie sich gestalterisch einfügen. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte einer Gebäudeseite darf maximal die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge betragen.

Dachaufbauten müssen zum Giebel (Ortgang) bzw. untereinander einen Mindestabstand von 1,25 m einhalten.

Stellplätze und Zufahrten

Alle Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Einfriedungen und Vorgärten:

Straßenseitige Einfriedungen sind nicht zulässig. Mauern und Einfriedungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind in den gleichen Materialien und in der gleichen Farbe wie die Hauptgebäude herzustellen. Hecken dürfen nur aus heimischen Laubgehölzen bestehen.

Hinweise

Kampfmittelräumung

Erdarbeiten sind im Hinblick auf eventuelle Kampfmittelfunde mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Kampfmittelfunden sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Heinsberg zu informieren.

Grundwasserabsenkung

Eine Zunahme der Beeinflussung durch steigende bzw. senkende Grundwasserstände ist nicht auszuschließen.

Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Pflanzliste

Waldrandbepflanzung im Plangebiet:

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB ist ein Waldmantel auf 10m Breite aufzubauen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Ausgehend von den im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet bzw. private Grünfläche festgesetzten Bereichen ist der Waldmantel wie folgt aufzubauen:

Anpflanzung in 6 Reihen mit einem Reihenabstand von 2m und einem Pflanzabstand von 1,5m. Pflanzung der ersten und zweiten Pflanzreihe lückig auf ca. 50 % der Fläche mit Sträuchern, der dritten Pflanzreihe zu 100% mit Sträuchern, der vierten und fünften Pflanzreihe aus 60% Sträuchern und 40% Bäumen, der sechsten Pflanzreihe mit Bäumen.

Die Anpflanzung erfolgt in Gruppen von fünf bis zehn Stück der gleichen Gehölzart.

Verwendung der folgenden Arten und Qualitäten:

Bäume als Forstware 1+1, 80/120: Feldahorn, Traubenkirsche, Sträucher als I. Str.: 1/1, 80/120, Hasel, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Hundsrose.

Die verwendeten Pflanzen haben dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu entsprechen, sofern sie ihm unterliegen.