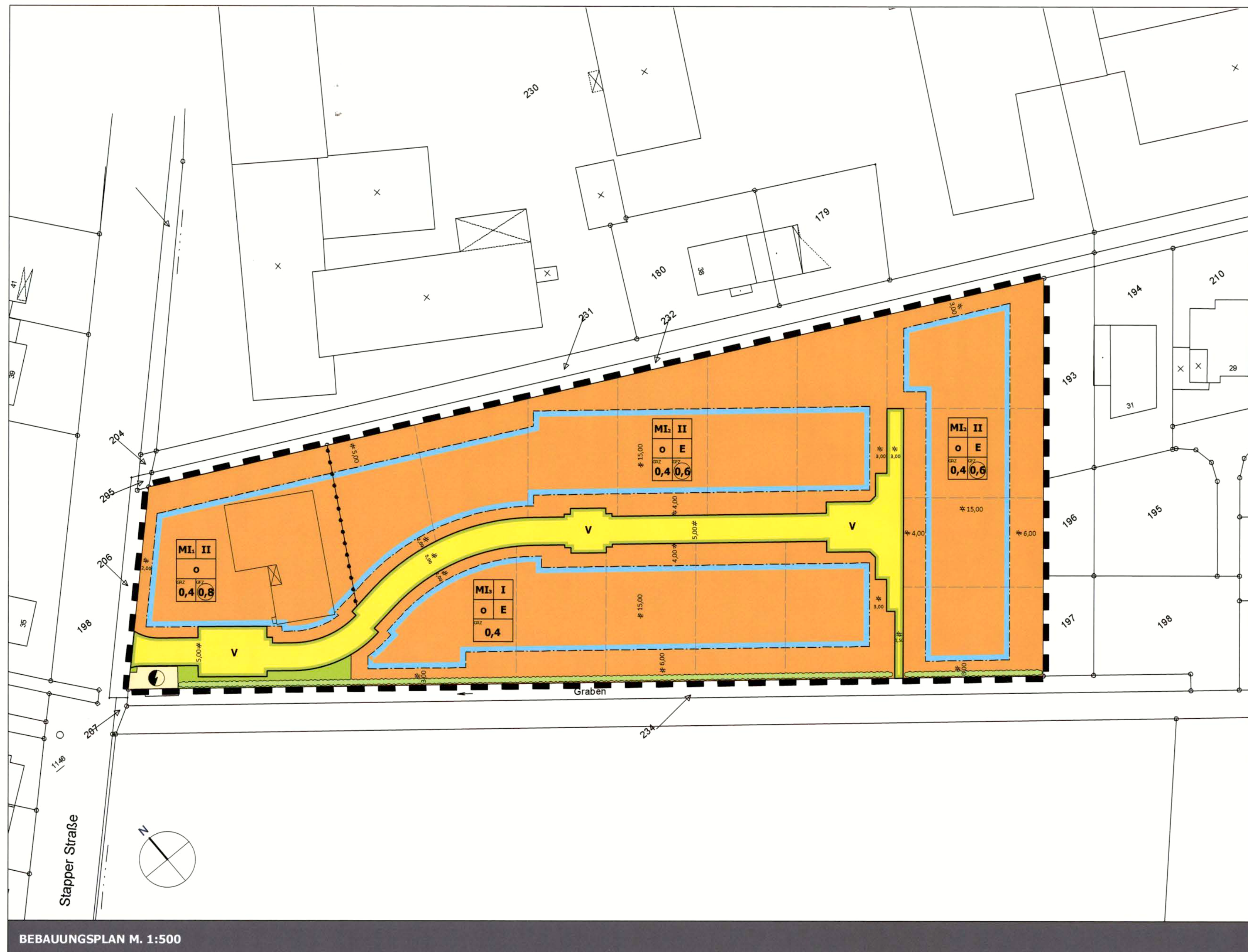


Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 20 - Kirchhoven - "An der Stapper Straße"



	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Art und Maß der baulichen Nutzung §9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und §16 (2 u. 5) LVm, §17 (1) BauNVO	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Nutzungsschablone
	Mischgebiet
	offene Bauweise
	Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
	nur Einzelhäuser zulässig
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen §9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO	
	Baugrenze
Nachrichtlich	nachrichtliche Grundstücksgrenzen
Verkehrsflächen §9 (1) Nr. 15 BauGB	
	Strassenbegrenzungslinie
	Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
Grünflächen §9 (1) Nr. 15 BauGB	
	öffentliche Grünfläche
Pflanzungen §9 (1) Nr. 25a und b BauGB	
	Hainbuchenhecke, Mindesthöhe 1,50 m
Fläche für Versorgungsanlagen §9 (1) Nr. 12 BauGB	
	Zweckbestimmung: Elektrizität
PLANZEICHEN	

Kompensationsfläche
gemäß Landschaftspflegegesetz
Stolberg vom 03.04.2013

Die externe Kompensationsfläche ist vollständig als Wald zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Ausgehend von den Aussenrändern sind mit der ersten Pflanzreihe folgende Abstände einzuhalten: 3 m.

Daran anschließend ist die Begrünung wie folgt aufzubauen:

Anpflanzung mit einem Reihenabstand von 2 m und einem Pflanzabstand von 1,25 m.

Im Nordwesten, Südwesten und Südosten Pflanzung eines Waldrandes mit Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung auf einer Breite von 10 m, in der ersten und zweiten Pflanzreihe Sträucher lüdig auf ca. 50 % der Fläche, Anordnung in Gruppen von fünf bis zehn Stück der gleichen Gehölzart. Daran anschließend Pflanzung einer Kernzone mit Bäumen, Anordnung in Reihen und Blöcken.

Verwendung der folgenden Arten und Qualitäten:

Bäume als Forstware 1+2, 120/150: Vogelkirsche, Stieleiche, Hainbuche, Traubenkirsche (Prunus padus, max. 36 Stück), Sträucher als 1. Str.: 1/1, 80/120: eher südexponiert: Hasel, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Hundrose, eher nordexponiert: Hasel, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Gem. Schneeball.

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

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

Warnhinweis: Einige der aufgeführten Pflanzen können für bestimmte Personengruppen problematisch (z.B. für Allergiker) oder gefährlich (z.B. Giftpflanzen für Kleinkinder) sein. Die Auswahl der Pflanzen ist daher immer auf die persönlichen Umstände abzustimmen. Gegebenfalls sollte fachlicher Rat eingeholt werden.

EXTERNE PFLANZLISTE



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 13. NOV. 2012
(Unterschrift, Siegel Vermessungsbüro)

Verfahrensdaten:

1. Die Aufstellung des Vorhaben- u. Erschließungsplanes Nr. 20 "Kirchhoven - An der Stapper Straße" wurde vom Planungs- und Verkehrsausschuss am 27.11.2012 beschlossen.

Die Aufstellung des Vorhaben- u. Erschließungsplanes Nr. 20 "Kirchhoven - An der Stapper Straße" stimmt mit dem Beschluss des Planungs- und Verkehrsausschusses vom 27.11.2012 überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO ist eingehalten worden.

Heinsberg, den 03.12.2012
Der Bürgermeister

2. Die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde am 01.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Die vorgezogene Beteiligung der Bürger hat am 10.12.2012 stattgefunden.

4. Die Träger öffentlicher Belange wurden vom 29.11.2012 bis 10.01.2013 zu der Planung gehört.

5. Der Entwurf wurde vom Planungs- u. Verkehrsausschuss am 29.04.2013 beschlossen und hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 04.05.2013 in der Zeit vom 14.05.2013 bis 13.06.2013 öffentlich ausgelegen.

6. Der Rat der Stadt Heinsberg hat am 17.07.2013 über die Anregungen und Bedenken beschlossen.

Heinsberg, den 19.07.2013
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Lfd. Stadtrechtsdirektor

7. Der Rat der Stadt Heinsberg hat den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 20 Kirchhoven - "An der Stapper Straße" am 17.07.2013 als Satzung beschlossen.

Der als Satzung beschlossene Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 20 Kirchhoven - "An der Stapper Straße" stimmt mit dem Beschluss des Rates vom 17.07.2013 überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO ist eingehalten worden.

Heinsberg, den 19.07.2013
Der Bürgermeister

Ausfertigung:
Der Rat der Stadt Heinsberg hat den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 20 Kirchhoven - "An der Stapper Straße" am 17.07.2013 als Satzung beschlossen.

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 20 Kirchhoven - "An der Stapper Straße" stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein.

Heinsberg, den 19.07.2013
Der Bürgermeister

Der Beschluss des Rates der Stadt Heinsberg über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 20 Kirchhoven - "An der Stapper Straße" ist am 10.08.2013 bekannt gemacht worden.

Heinsberg, den 26.08.2013
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Lfd. Stadtrechtsdirektor

VERFAHRENSDATEN

Textliche Festsetzungen
Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 27.07.2000, 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. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) aufgeführten Nutzungen nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Höhe baulicher Anlagen
gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf höchstens 0,50 m über der Bordsteinoberkante liegen. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Bordsteinoberkante, die straßenseitig in der Mitte des jeweiligen Grundstückes liegt.

Garagen und Stellplätze
gem. § 12 Abs. 6 BauNVO

Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Ausnahme:
Garagen und Carports sind in den Verkehrsflächen bzw. in den dem Graben zugewandten seitlichen Abstandsflächen nicht zulässig.

Die Garagenzufahrten sind mit einer Mindestlänge von 5,00 m, als zusätzlicher Stellplatz, herzustellen.

Zulässige Trauf- und Firsthöhe

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.

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

I-geschossige Bebauung:
Die max. zulässige Traufhöhe (TH) beträgt 4,00 m und die max. zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 8,50 m. Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern entspricht der max. zulässigen Traufhöhe. Bei Pultdächern beträgt die max. zulässige Firsthöhe 6,50 m.

Bei der Ausführung des Obergeschosses mit Flachdach -als Staffelfgeschoss- sind mindestens zwei gegenüberliegende Außenwände gegenüber der Erdgeschossaußenwände zurück zu versetzen.

II-geschossige Bebauung:
Die max. zulässige Traufhöhe (TH) beträgt 6,50 m und die max. zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 8,00 m. Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern entspricht der max. zulässigen Traufhöhe.

Nebenanlagen
gem. § 14 BauNVO

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

Zulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Geltungsbereich der mit MI und MI gekennzeichneten Nutzungen ist maximal eine Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die nicht überbauten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Bau N NW sind gärtnerisch zu gestalten.

Nebenanlagen sind zum Graben hin mit geeigneten Gehölzen mindestens bis zur Höhe der Nebenanlagen zu begrünen.

Die Grenze der neuen Baugrundstücke zum Graben ist mit einer Hainbuchenschnitthecke zu bepflanzen. Die Hecken sind zu entwickeln und mit einer Mindesthöhe von 1,50 m dauerhaft zu erhalten.

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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Gestaltung der Fassaden und Dächer

Bei Doppelhäusern sind die Fassaden und Dächer beider Haushälften in Material, Farbe, Dachneigung und höhe, Firstrichtung einheitlich zu gestalten und anzupassen.

Für die Dachdeckung sind matte, nicht glänzende Materialien zulässig. Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen sind auf den Dächern zulässig.

Dächer aus unbeschichtetem oder unbehandeltem Metall sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für Dachrandabschlüsse, Rinnen, Fallrohre und Verkleidungen geringen Umfangs.

Die Fassaden der Garagen sind in Farbe und Material der Gestaltung des Hauptgebäudes anzupassen.

Dachformen und Dachneigungen

Soweit es sich um bauliche Anlagen oder Zäune handelt, darf die straßenseitige Einfriedung und solche zwischen der Straßengrenze und der vorderen Baugrenze 0,60 m Höhe nicht überschreiten.

Bei eingeschossigen Wohngebäuden sind Flachdächer sowie geneigte Dächer Pult-, Sattel-, Walm und Zeltächer zulässig.

Bei der Ausführung des Obergeschosses mit Flachdach als Staffelfgeschoss sind mindestens zwei gegenüberliegende Außenwände gegenüber der Erdgeschossaußenwände zurück zu setzen.

II-geschossige Bebauung:
Bei zweigeschossigen Wohngebäuden sind Flachdächer sowie geneigte Dächer als Pult-, Sattel-, Walm und Zeltächer zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

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.

Dachaufbauten sind grundsätzlich nur in horizontaler Ebene, nicht übereinander, zulässig und dürfen nicht in das obere Viertel der Dachhöhe reichen.

Die Dachneigungen von Gauen dürfen maximal 45° betragen.

Traufseitig eingeschobene Giebel (Zwerchhäuser) sind zulässig, wenn ihre Breite ein Drittel der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreitet. Ihre Firste dürfen nicht in das obere Viertel des Hauptdaches reichen.

Einfriedungen und Vorgärten

Soweit es sich um bauliche Anlagen oder Zäune handelt, darf die straßenseitige Einfriedung und solche zwischen der Straßengrenze und der vorderen Baugrenze 0,60 m Höhe nicht überschreiten.

Mauern zur Einfriedung müssen aus dem gleichen Material und der gleichen Farbe wie das Hauptgebäude hergestellt werden.

Hecken sind nur zulässig, wenn sie aus heimischen Laubgehölzen gem. Pflanzliste 2 bestehen. Ihre Höhe darf 1,20 m nicht überschreiten.

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

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Kampfmittelräumung

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

Grundwasser

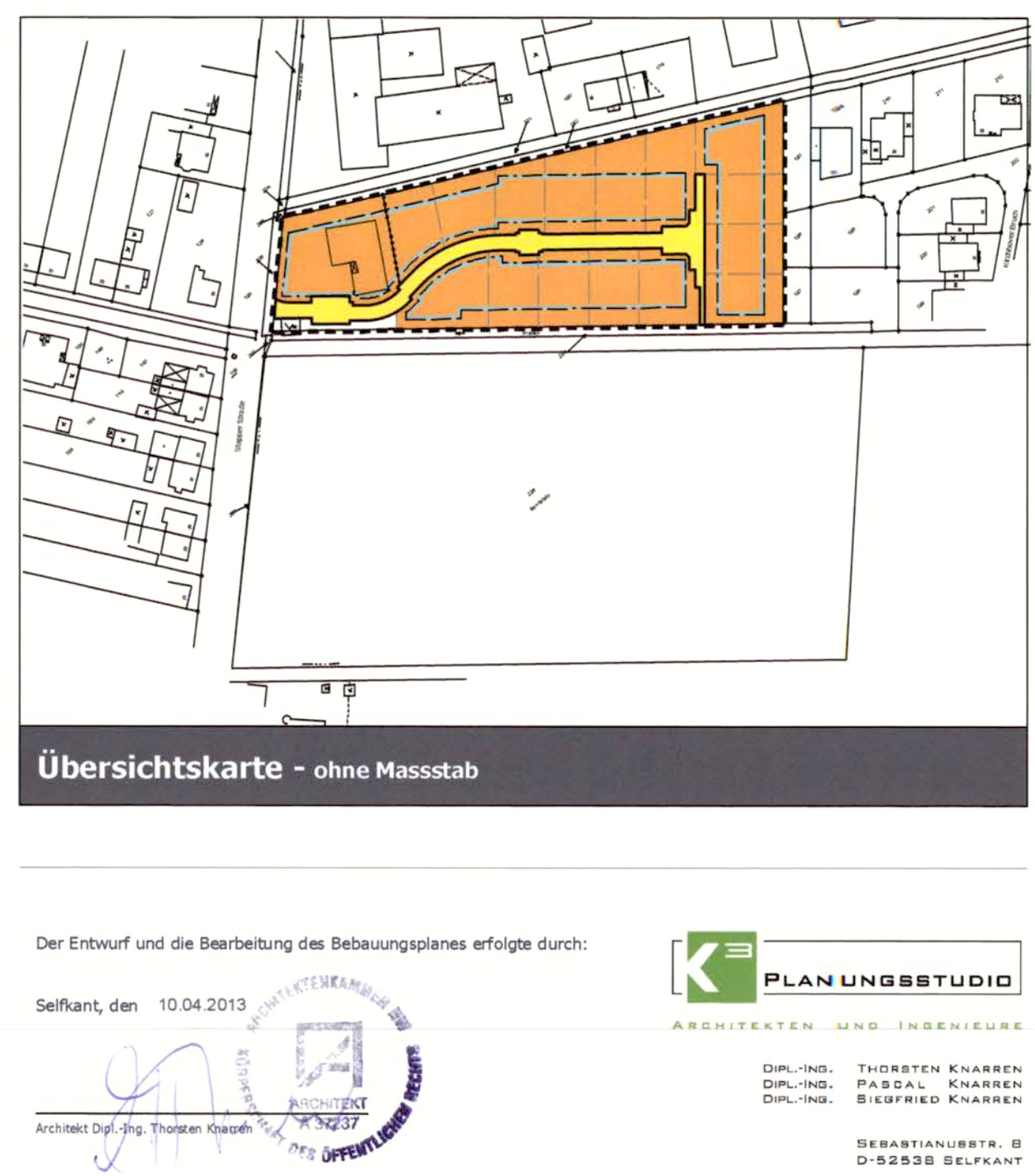
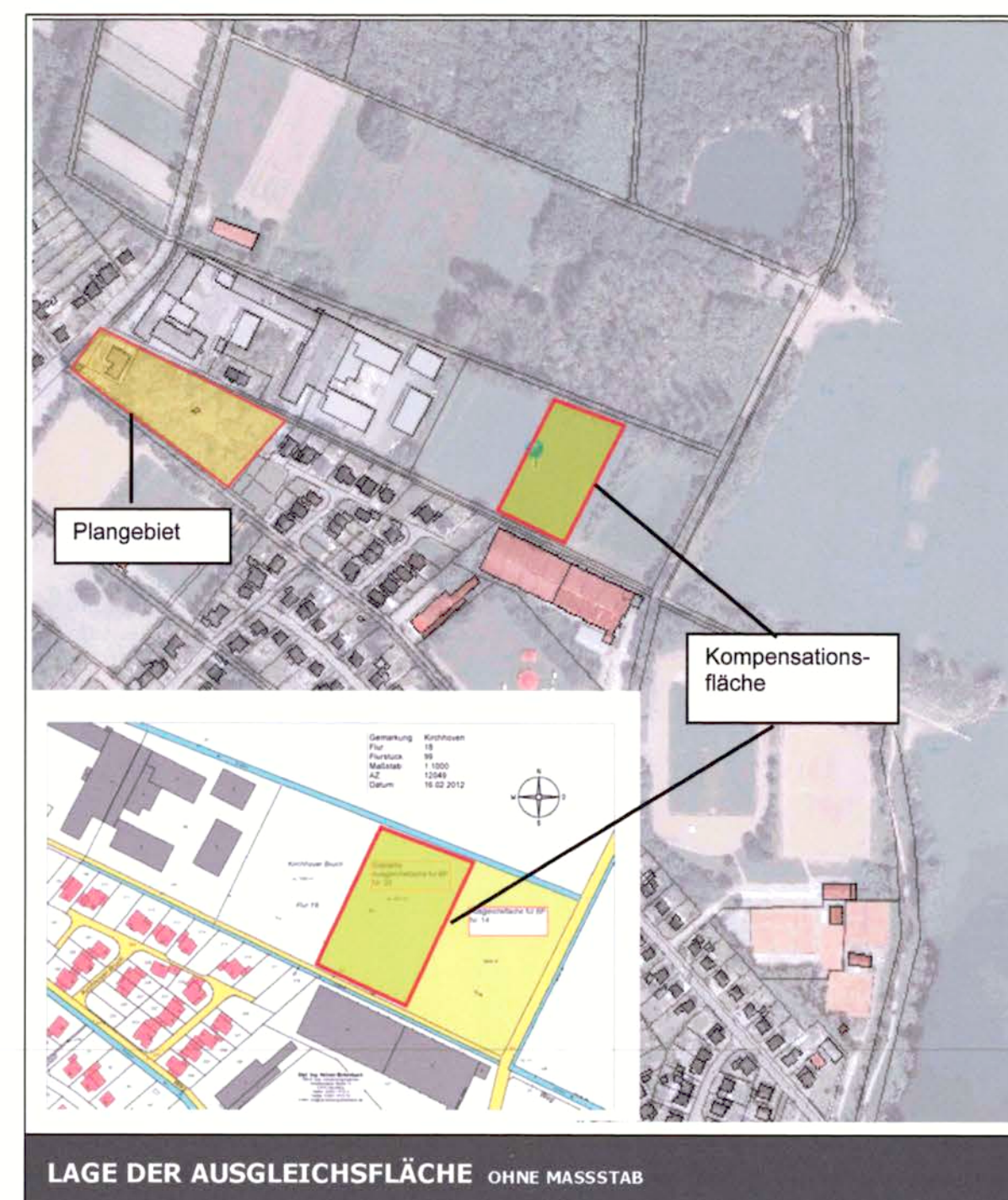
Da sich der Grundwasserstand im Planbereich bei ca. < 2m unter Flur befindet, sind bei der Planung und Errichtung von tiefgründigen Bauwerken wie Keller o.ä. entsprechende baulichen Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser vorzunehmen.

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

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, Zehnthofstraße 45, 53385 Nideggen, Tel.: 02425/7684 unverzüglich zu melden. Auf §§ 13 19 DSchG wird hingewiesen.

HINWEISE



Der Entwurf und die Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgte durch:

Selkant, den 10.04.2013

Architekt Dipl.-Ing. Thorsten Knaaren

PLANUNGSSTUDIO
ARCHITECTEN UND INGENIEURE

Dipl.-Ing. THORSTEN KNAAREN
Dipl.-Ing. PASCAL KNAAREN
Dipl.-Ing. BERND KNAAREN

BERATUNGSSTELLE: B
D-52533 BELFANT
T 02469 (0) 2469-101276
F 02469 (0) 2469-107009
WWW.K3-STUDIO.DE
INFO@K3-STUDIO.DE

Dipl.-Ing. Pascal Knaaren