

Satzung der

STADT HEINSBERG

**über den
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3
für das Gebiet Heinsberg-Aphoven**

TEIL B
Textliche Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Ausschluß von Maßnahmen gem. § 1 Abs. 6, Ziffer 1., BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet, § 4, BauNVO (WA)

Die gemäß § 4, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

1.2 Dorfgebiet, § 5, BauNVO (MD)

Die gemäß § 5, Abs. 3 BauNVO, ausnahmsweise zulässige Nutzung ist unzulässig.

2. Anzahl der Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1, Ziffer 6 BauGB

Es sind je Hauseinheit maximal zwei Wohnungen zulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §9, Abs. 1, Ziff. 20 BauGB

Zur freien Landschaft hin, ist an der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze auf der im Plan mit ① gekennzeichneten Fläche eine mind. 5 m breite, 3-reihige freiwachsende Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Die Gehölzauswahl ist der Pflanzliste Pkt. 13 zu entnehmen.

4. Flächen mit pflanzlichen Bindungen nach § 9 (1) Ziff. 25 BauGB

4.1 Auf der mit der Ordnungszahl ② gekennzeichneten Fläche im Westen des Plangebietes, ist je vollendete 100 m² ein Obstbaum-Hochstamm, Pkt. 13.3 der Pflanzliste (alt. Laubbaum-Hochstamm, Pkt. 13.1 oder Pkt. 13.2) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf allen Bau-Grundstücken ist je Grundstück ein Baum 2. Ordnung, Pkt. 13.2 (alternativ Obstbaum, Pkt. 13.3) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.2 Auf der mit der Ordnungszahl ③ gekennzeichneten Fläche, entlang der hinteren inneren Grundstücksgrenze der Parzellen ist je Grundstück eine mind. einreihige Schnitthecke (Endhöhe mind. 1,4 m) aus den Gehölzen der Pflanzenliste Pkt. 13.5 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

- 4.3 Entlang der mit Symbol  gekennzeichneten Grenzen, an den Planwegen 1-3 sind auf den Privat-Grundstücken Schnitthecken aus Gehölzen der Pflanzenliste Pkt. 13.5 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Endhöhe beträgt mind. 1,5 m. An Garageneinfahrten und Hauseingängen sind die Hecken auszusparen. Die Garagenzufahrten der Privat-Grundstücke nördlich Planweg 2 sind mit Hecken, wie vor, begleitend auszustatten.

5. Erhaltungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im Rahmen des Bauvorhabens sind die Bäume 'Am Ringofen' nach Möglichkeit zu erhalten und zu sichern. Andernfalls sind die Bäume fachgerecht zu ballieren und im Plangebiet zu integrieren bzw. im Verhältnis 1 : 1 zu ersetzen.

Schutz dieser Vegetationselemente während der Bauphase nach DIN 18 920.

6. Pflanzung und Unterhaltung von Solitärbäumen

- 6.1 Der Obstbaum am südlichen Rand des Plangebietes ist durch den Eigentümer der Parzelle zu sichern und zu erhalten.
- 6.2 Pflanzung von 4 Laubbaum-Hochstämmen im Bereich der Stellplätze an der Straße 'Am Ringofen'. Die Pflanzscheiben müssen eine Mindestgröße von 2x2 m besitzen und sind vor Überfahung zu sichern.
- 6.3 Für sämtliche Pflanzungen sind die Gehölzangaben der Pflanzenliste Pkt. 13 bindend.

Die Pflanzmaßnahmen sind unter Beachtung der Grenzabstände gem. Nachbarrecht NRW durchzuführen.

Folgende Abstände sind von den Nachbargrundstücken einzuhalten:

Kernobstgehölze 1-2 m (schwach wachsende Unterlage 1.0 m, mittelstark wachsende Unterlage 1.5 m, stark wachsende Unterlage 2.0 m)

Sträucher dürfen in ihrer Höhe das 3-fache ihres Abstandes zum Nachbargrundstück nicht überschreiten

i.d.R. Sträucher (allgemein) 0,5 m, stark wachsende Sträucher 1 m

Hecken unter 2,0 m, 0,5 m, Hecken über 2,0 m, 1,0 m. Die doppelten Abstände sind einzuhalten gegenüber Grundstücken, die landwirtschaftlich genutzt werden und im Außenbereich liegen.

Im Bereich der freiwachsenden Hecken und Strauchgruppen beträgt der Pflanzabstand 1x1,5 m. Bei Pflanzungen von Feldgehölzen und freiwachsenden Hecken sind die einzelnen Arten jeweils in Gruppen von 3-5 Stück zu pflanzen.

Die Mindestgröße bei Sträuchern ist 2 x v.o.B. 60 - 100 cm (alt.: leichte Str. 1 x v.o.B. 100 - 120 cm) und bei Bäumen StB 2 x v.m.B. 10/12 cm (Straßenbäume Ho 3 x v.m.B. mind. 12/14 cm). Obstbäume als Hochstämme 6/8 cm StU. Stammhöhe 180 cm zu pflanzen.

7. Garagen und Carportdächer sind bis zu einer Dachneigung von 20 Grad zu begrünen.

8. Ableitung des Niederschlagswassers, § 51a LWG

Das Niederschlagswasser der Dachflächen des westlichen Bereiches des Erschließungsgebietes wird in den Mischwasserkanal eingeleitet.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen des östlichen Bereiches wird über Rigolen-Versickerungsanlagen auf den privaten Grundstücken in den Untergrund versickert. Das Wasser aller Verkehrsflächen wird in den Mischwasserkanal abgeleitet.

9. Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9, Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81, Abs. 4 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)

9.1 Dachlandschaft der Wohnbebauung

9.1.1 In dem Wohngebiet beträgt die zulässige Dachneigung 35 bis 45 Grad für Einzelhäuser, 40 Grad für Doppelhäuser.

9.1.2 Im gesamten Baugebiet sind ausschließlich **Satteldächer** zulässig.

9.1.3 Dachaufbauten sind in der Breite von je Dachaufbau max. 1,5 m zulässig. Sie müssen mind. 1,0 m Abstand von einander haben und mind. 1,5 m vom Giebel entfernt sein.

9.1.4 Dacheinschnitte sind unzulässig.

9.1.5 Die **Firsthöhe** darf max. 9,00 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden (OKE), die **Traufhöhe** max 4,00 m über OKE betragen. Die OKE darf nicht mehr als 0,30 m über dem angrenzenden mittleren, vorhandenen bzw. geplanten Straßenniveau liegen.

10. Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der mit (A) gekennzeichneten Flächen und auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.

Satteldächer der aneinander gebauten Garagen sind mit einer einheitlichen Dachbedeckung auszuführen.

11. Mülltonnen

Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz in einer Höhe von mind. 1,20 m, durch Abpflanzen oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen sind.

12. Übergang des Wassergrabens

Zur Nutzung der südlichen Grundstücksflächen des östlichen Abschnittes des Planweges 2, sind max. 1,5m breite Übergänge zu erstellen die einen sicheren Zugang zu den durch den Graben abgeschnittenen Grundstücksteilen möglich machen. Der **Antrag auf Gewässerkreuzung** ist im Zuge der Erschließungsmaßnahme bei der unteren Wasserbehörde in Heinsberg zu stellen (§ 99 LWG).

13. Pflanzenliste der zulässigen Pflanzenarten

13.1 Bäume 1. Ordnung

Fagus sylvatica	Buche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

13.2 Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

13.3 Obstbäume

Es kann das gesamte Repertoire an Steinobst verwendet werden.

Bei der Pflanzung von Kernobst sind bewährte alte Obstsorten zu verwenden (Empfehlung der Landwirtschaftskammer Rheinland).

Apfelsorten (Anbau im Grasland möglich, anspruchslos an den Boden): Jakob Lebel, Winterrambour, Rote Sternrenette, Graue Herbstrenette, Schafsnase, Kaiser Wilhelm, Bohnapfel.

Birnensorten (Ansprüche wie Apfelsorten): Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Neue Poiteau, Pastorenbirne, Gut Graue, Westf. Glockenbirne.

13.4 Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	zweigriffeliger Weißdorn
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide

13.5 Schnitthecken

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster

14. Ersatzmaßnahme (vergl. Karte 800/6)

Als Ersatzmaßnahme für den mit der Planung vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft, ist die Umwandlung einer Intensivweide in eine extensiv genutzte Streuobstwiese vorgesehen. Die Kompensationsfläche ist 1,3 ha groß und liegt auf der gegenüberliegenden Seite der Talstraße im Hangbereich hinter der Wohnbebauung (Flur 1, Flurstücke 83, 177, 178). Auf der Fläche ist je vollendete 100 qm ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem maschendrahtumspannten Vierbock gegen Viehverbiß zu schützen. Die Beweidung ist auf max. 2 GV/E/ha zu beschränken.

15. Hinweise

- 15.1 Landwirtschaftliche Immissionen sind, so weit sie im Dorfgebiet zumutbare Immissionen nicht überschreiten, hinzunehmen.
- 15.2 Bei der Planung von unterirdischen Anlagen und baulichen Maßnahmen ist zu beachten, dass der Grundwasserstand bei 3,00 bis 5,00 m unter Flur liegt. Eine Grundwasserabsenkung bzw. Grundwasserableitung oder ein zeitweiliges Abpumpen ist ohne Zustimmung der unteren Wasserbehörde nicht erlaubt. Eine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit darf nicht eintreten.

Zu 8) -Ableitung des Niederschlagswassers gemäß § 51 a LWG

-Die Anbindung der Versickerungsanlage an die sickerfähigen Schichten ist im Rahmen der Ausführung zu prüfen.

-Bei der Planung der Sohle der Rigolenanlage ist ein Mindestgrundwasserstand von 1,0 m einzuhalten.

-Die Durchlässigkeit der in die Rigole einzubringenden Sande und Kiese hat einen Durchlässigkeitsbeiwert von größer als 1×10^5 m/s aufzuweisen.

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Aphoven" stimmt mit dem Beschluss des Rates vom 26.05.1999 überein. Das Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO ist eingehalten.

Heinsberg, den 07.06.1999

Stadt Heinsberg
Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Knarren)
Techn. Beigeordneter

Ausfertigung

Der Rat der Stadt Heinsberg hat die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Aphoven" am 26.05.1999 beschlossen.

Der textliche und zeichnerische Inhalt der Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein.

Heinsberg, den 07.06.1999

Stadt Heinsberg ✓
Der Bürgermeister


(Knoll)