

1 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Gemäß §1 Abs. 6 BauGB sind Ausnahmen nach §4 Abs. 3, 1-5 der BauNVO nicht zugelassenen

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit I zwingend festgesetzt.

Die Grundflächenzahl beträgt höchstens 0,4, die Geschossflächenzahl höchstens 0,6.

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Je Wohngebäude sind nur zwei Wohneinheiten zulässig.

2 Dächer

Als Dachformen werden nur geneigte Dächer als Sattel- bzw. Walmdächer zugelassen, mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45°.

Die Traufhöhen werden auf maximal 6,00 m festgesetzt. Hierbei ist unter Traufhöhe der Schnittpunkt der Außenwandaußenkante mit der Oberkante der Dacheindeckung zu verstehen.

Die Firsthöhen werden auf maximal 11,00 m festgesetzt. Hierbei ist die Firsthöhe als Oberkante des Firstziegels definiert.

Als Bezugspunkt für sämtliche Höhenangaben ist das Straßenniveau, gemessen in der Straßenachse, in der Mitte des jeweiligen Grundstücks, anzunehmen.

3 Abgrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen

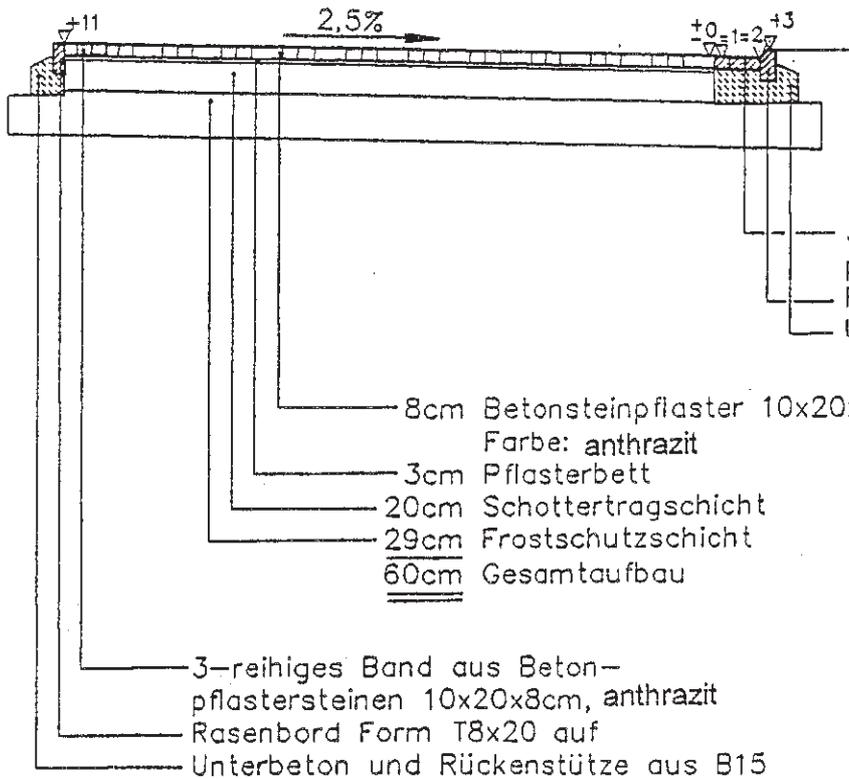
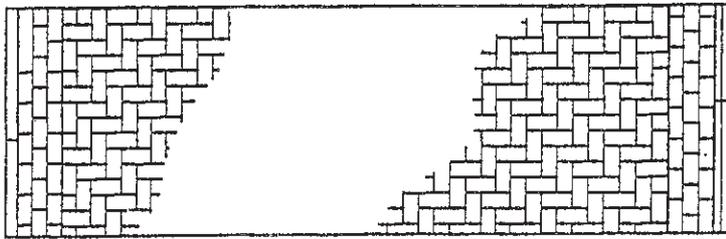
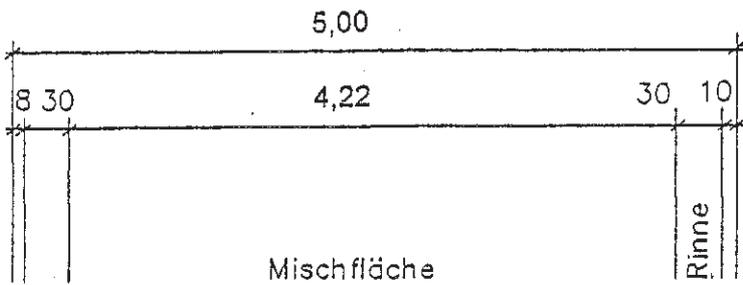
Soweit es sich um bauliche Anlagen handelt, darf die Einfriedung 0,60 m Höhe nicht überschreiten.

Als Bezugspunkt für diese Höhenangaben ist das Straßenniveau, gemessen in der Straßenachse, in der Mitte des jeweiligen Grundstücks, anzunehmen.

4 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden als Mischverkehrsflächen nach folgender Systemskizze ausgebildet.

AUSBAUQUERSCHNITT



3-reihige Rinne aus Beton-
pflastersteinen 10x20x8cm, anthrazit
Flachbord Form F10x20 auf
Unterbeton und Rückenstütze aus B15

8cm Betonsteinpflaster 10x20x8cm
Farbe: anthrazit
3cm Pflasterbett
20cm Schottertragschicht
29cm Frostschuttschicht
60cm Gesamtaufbau

3-reihiges Band aus Beton-
pflastersteinen 10x20x8cm, anthrazit
Rasenbord Form T8x20 auf
Unterbeton und Rückenstütze aus B15

Aufbau gem. RStO 86
Bauklasse IV
Tafel 3, Zeile 5

5 Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß §23 Abs. 5 BauNVO Gartenlauben und Geräteschuppen sowie Gewächshäuser, Frühbeete oder Zierteiche mit mehr als 15 m² und Anlagen für die Kleintierhaltung nicht zulässig.

Terrassenüberdachungen sind nur zulässig, wenn diese mit dem Hauptgebäude unmittelbar verbunden sind.

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Bereiche zulässig und unmittelbar an der Erschließungsstraße unter Einhaltung eines Abstandes von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie anzuordnen.

Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind im Plangebiet als Ausnahme zulässig.

6 Grünflächen (Festsetzungen gem. §9 Abs. 1, Nr. 20 & Nr. 25a BauGB)

Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme unter Einhaltung der DIN 18915 sicherzustellen und für die Anlage von Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Bodenbelastende Maßnahmen sind vorwiegend auf der später ohnehin zu versiegelnde Fläche durchzuführen. Das Prinzip der sauberen Baustelle ist zu beachten. Baubedingte Bodenverdichtungen auf anderen Flächen sind nach Abschluß der Bauphase zu beseitigen.

Alle Zufahrten, Stellplätze, Abstellplätze, und Fußwegflächen sind wasserdurchlässig und möglichst begrünt herzurichten. Geeignet sind hierzu Rasengittersteine, Schotterrassen und wasserdurchlässiges Pflaster mit mindestens 1 cm breiten Fugen.

Pro Grundstück sind mindestens zwei Gehölze der Pflanzliste 1 (sh. Anlage) an geeigneter Stelle zu pflanzen. Dabei sind Standort und Gehölzart (Lebensraumbedarf) aufeinander abzustimmen.

Vorhandene Obstbäume im nicht-überbaubaren Bereich sind nach Möglichkeit zu erhalten. Ihr Erhalt wird auf die Verpflichtung zur Pflanzung von Kleinbäumen angerechnet (sh. unten).

Einfriedungen gegenüber den Nachbargrundstücken sind als Hecken aus Gehölzen der Pflanzliste 2 (sh. Anlage; 4 Pflanzen/lfdm) herzustellen. Mit Ausnahme der Einfriedungen an den Außengrenzen des Planungsgebietes ist jede Hecke ab einer Länge von 5 lfdm (gemessen jeweils für eine Grundstücksseite) an einer geeigneten Stelle mit einem Kleinbaum der Pflanzliste 3 (sh. Anlage) zu überstellen. Alternativ ist auch ein Obstbaum-Hochstamm beliebiger Sorte, Stammumfang ab 7 cm., zulässig. Der Standort und die Gehölzart (Lebensraumbedarf) sind aufeinander abzustimmen.

Entlang der Planstraße ist zwischen Straße und überbaubarer Fläche mit 1,5 m Abstand zur Straße pro Grundstück je ein schmalwüchsiger Ahornbaum der Sorte Acer platanoides „Olmstedt“ als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm, an geeigneter Stelle zu pflanzen.

Die Hecke, welche das Plangebiet umfaßt, muß in der Pflanzperiode gepflanzt werden, die der Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme folgt.

Alle sonstigen Anpflanzungen werden innerhalb einer Fünfjahresfrist nach Rechtskräftigwerdung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 6 „Ratheimer Straße“ vorgenommen.

Die Straßenbäume sind anschließend bei noch auszuführenden Bauarbeiten im Plangebiet nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Alle Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

7 Grünfläche auf externer Kompensationsfläche (Festsetzungen gem. §9 Abs. 1, Nr. 20 & Nr. 25a BauGB); Gemarkung Waldenrath, Flur 11, Flurstück 62, teilw.

Die zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen auf den externen Kompensationsflächen können der Anlage Blatt 2 zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6 „Ratheimer Straße“ entnommen werden.

Hinweise:

a) Die nicht überbauten Flächen sind gemäß §9 Abs. 1 Bau O NW gärtnerisch zu gestalten.

b) Grundwasser:

Bei der Planung von unterirdischen Anlagen und baulichen Maßnahmen ist zu beachten, daß der Grundwasserstand bei 3-5 m unter Flur liegt. Eine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung oder ein zeitweiliges Abpumpen ist ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde nicht erlaubt. Eine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit darf nicht eintreten.



Biologische Beratung, Planung und Ausführung

3. Pflanzenlisten

Die angegebenen Größen und Qualitäten sind Mindestanforderungen zum Zeitpunkt der Pflanzung. Es ist zu beachten, daß es sich bei einem kleinen Teil der vorgeschlagenen Gehölze um leicht giftige Pflanzen handelt (*Cornus sanguinea*, *Lonicera xylosteum*, *Ligustrum vulgare*, *Sorbus aucuparia*).

Liste 1: Naturnahe Gartengehölze

Amelanchier lamarckii, Kupfer-Felsenbirne, verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 100-150 cm
Cornus mas, Kornelkirsche, verpflanzter Strauch, 3 Triebe, 60-100 cm
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel, verpflanzter Strauch, 5 Triebe, 100-150 cm
Corylus avellana, Haselnuß, verpflanzter Strauch, 5 Triebe, 100-150 cm
Crataegus monogyna, Eingriffeliger Weißdorn, verpflanzter Strauch, 3 Triebe, 100-150 cm
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche, verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 100-150 cm
Philadelphus coronarius, Pfeifenstrauch, verpflanzter Strauch, 5 Triebe, 100-150 cm
Prunus spinosa, Schlehe, verpflanzter Strauch, 3 Tr., 60-100 cm
Ribes alpinum, Alpenbeere, verpflanzter Strauch, 8 Triebe, 60-100 cm
Rosa arvensis, Feldrose, verpflanzter Strauch, 3 Triebe, 60-100 cm
Rosa canina, Hundsrose, verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 100-150 cm
Rosa multiflora, Büschelrose, verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 100-150 cm
Salix caprea, Salweide, verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 100-150 cm
Syringa vulgaris, Flieder, verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 100-150 cm

Liste 2: Naturnahe Heckenpflanzen

Carpinus betulus, Hainbuche, leichter Heister, 100-125 cm
Crataegus monogyna, Eingriffeliger Weißdorn, leichter Strauch, 2 Triebe, 70-90 cm
Fagus sylvatica, Buche, leichter Heister, 100-125 cm
Ligustrum vulgare 'Atrovirens', Liguster, leichter Strauch, 5 Triebe, 50-80 cm
Spiraea x vanhouttei, Spierstrauch, leichter Strauch, 70-90 cm

Liste 3: Kleinkronige Bäume, baumartige Sträucher

Acer campestre 'Elsrijk', Feldahorn, Heister, mit Ballen, 175-200 cm
Amelanchier lamarckii, Hochstamm, mit Drahtballen, 10-12 cm
Betula pendula - Sorten, Birke, Heister, mit Ballen 150-200 cm
Cornus mas, Kornelkirsche, Hochstamm, mit Drahtballen, 10-12 cm
Carpinus betulus, Hainbuche, Heister, mit Ballen, 175-200 cm
Malus-Sorten, Zierapfel, Hochstamm, mit Drahtballen, 10-12 cm
Mespilus germanica, Deutsche Mispel, Busch
Populus tremula 'Erecta', Espe, Hochstamm, mit Drahtballen, 10-12 cm
Prunus avium, Vogelkirsche, Heister, 150-200 cm
Prunus cerasifera 'Hollywood', Blutpflaume, verpflanzter Strauch, 150-200 cm
Sorbus aucuparia, Vogelbeere, Heister, mit Ballen, 150-200 cm
Sorbus aucuparia var. *edulis*, Eßbare Vogelbeere, Heister, mit Ballen, 150-200 cm
Tilia cordata 'Rancho', Kleine Winterlinde, Hochstamm, mit Drahtballen, 10-12 cm

Ausfertigung

Der Rat der Stadt Heinsberg hat die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6 "Oberbruch-Ratheimer Straße" in seiner Sitzung am 27.10.1999 als Satzung beschlossen.
Der textliche und zeichnerische Inhalt der Satzung stimmt mit dem Satzungsabschluss überein.

Heinsberg, den 10.11.1999

Stadt Heinsberg
Der Bürgermeister


(Offergeld)