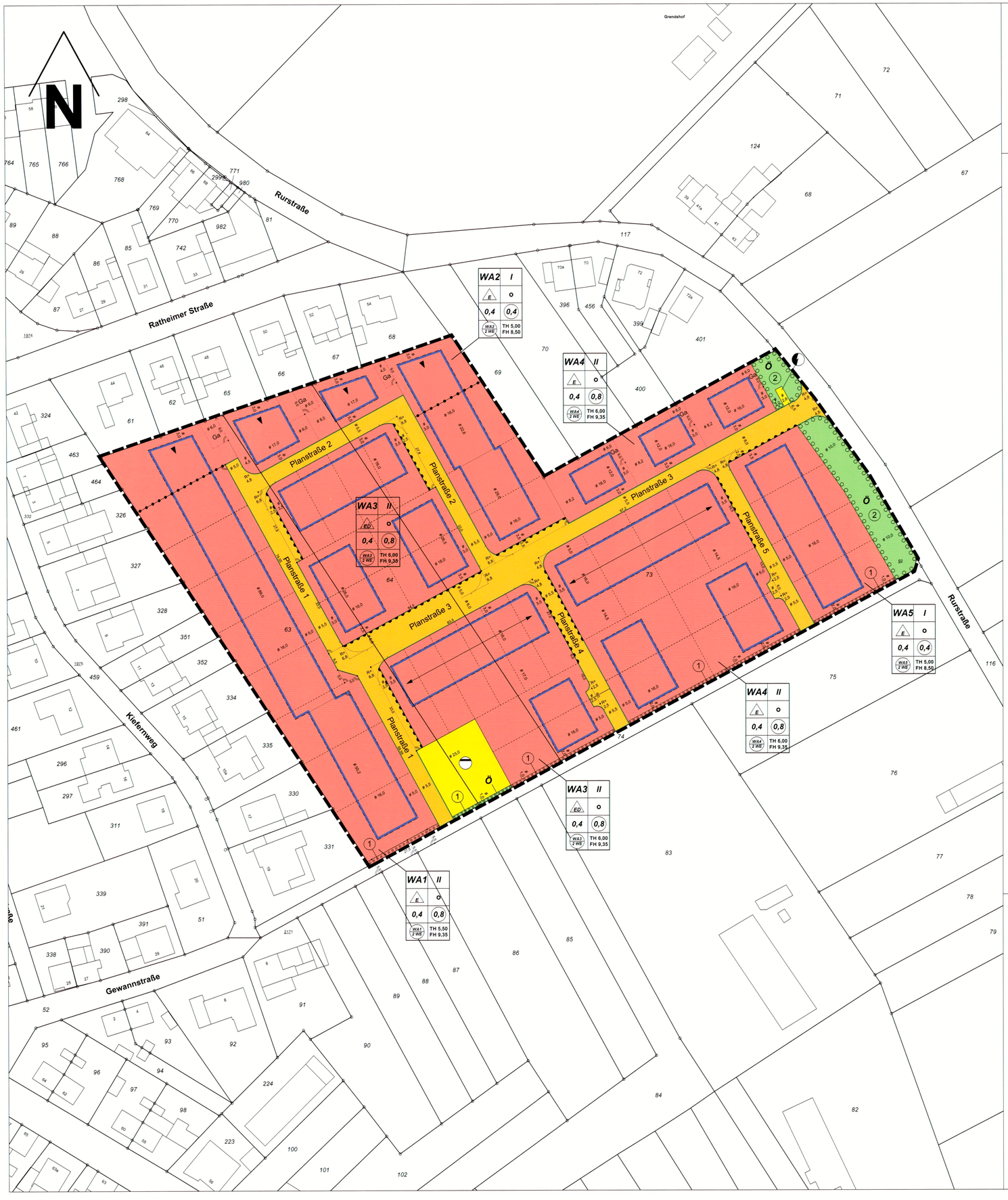
Stadt Heinsberg

Bebauungsplan Nr. 75
"Oberbruch - Ruraue"

M.: 1 : 500



Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** *gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

Allgemeine Wohngebiete *gem. § 4 BauNVO*
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. **Höhe baulicher Anlagen** *gem. § 9 Abs. 2 BauGB; § 18 BauNVO*

2.1 **Oberkante Erdgeschossfußboden**
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
Der Bezugspunkt ist die Bordsteinoberkante der Verkehrsfläche vor der Mitte des jeweiligen Grundstückes. Es gilt diejenige Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt.
In Fällen, in denen sich vor der Grundstücksmitte keine Verkehrsfläche befindet, ist die nächstgelegene Bordsteinoberkante als Bezugspunkt heranzuziehen.

2.2 **Definition der Traufhöhe und Firsthöhe**
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.
Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfußboden und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante.

2.3 **Zulässige Trauf- und Firsthöhen**
WA 1:
Die maximal zulässige Traufhöhe TH beträgt 5,50 m, die maximal zulässige Firsthöhe FH 9,35 m. Bei Pultdächern beträgt die maximal zulässige Firsthöhe FH 8,00 m.
WA 2 und WA 5:
Die maximal zulässige Traufhöhe TH beträgt 5,00 m, die maximal zulässige Firsthöhe FH 8,50 m. Dabei sind die baurordnungsrechtlichen Regelungen unter B 2. 1-geschossige Bebauung zu beachten. Bei Pultdächern beträgt die maximal zulässige Firsthöhe FH 8,00 m.
WA 3 und WA 4:
Die maximal zulässige Traufhöhe TH beträgt 6,00 m, die maximal zulässige Firsthöhe FH 9,35 m. Bei Pultdächern beträgt die maximal zulässige Firsthöhe FH 8,00 m.

3. **Zulässige Zahl der Wohneinheiten** *gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB*
Innerhalb des Plangebietes sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt jeweils als ein Wohngebäude.

4. **Garagen und Stellplätze** *gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO*
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und zwischen der seitlichen Verlängerung der rückwärtigen Baugrenze und der Verkehrsfläche, von der das Grundstück angefahren wird, zulässig. Zusätzlich sind Garagen, Carports und Stellplätze in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
Die Garagen- und Carportzufahrten sind mit einer Mindestlänge von 5,00 m als zusätzlicher Stellplatz herzustellen.
Der seitliche Abstand von Garagen und Carports und deren Zufahrten muss zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 0,50 m betragen und ist zu begrünen.

5. **Nebenanlagen** *gem. § 9 Abs 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO*
Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser mit mehr als 16 m² Grundfläche, Schwimmbecken, Schwimmhallen mit mehr als 30 m² Grundfläche und Anlagen für die Kleintierhaltung mit mehr als 6 m² Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Flächen und in den Vorgärten nicht zulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt.
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig.

6. **Verkehrsflächen** *gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*
Die zur Herstellung der Straßen notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

7. **Grünordnerische Festsetzungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB

7.1 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** ①
Die mit ① gekennzeichneten Flächen, die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind, sind mit mindestens 3 Sträuchern je laufenden Meter der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten bei einer Mindesthöhe von 1,50 m. Abgängige Pflanzen sind gleichartig zu ersetzen.

7.2 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** ②
Die innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit ② gekennzeichneten Flächen, die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind, sind südlich der Erschließungsstraße mit □ Bäumen einer Art gemäß Pflanzliste 2 in Reihe im Abstand von 10 m zu bepflanzen. Des Weiteren sind zwischen den Bäumen 60 Sträucher in Gruppen zu 10 Stück gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Sträucher sind in Abständen von 1,50 m x 1,50 m zu setzen. Nördlich der Erschließungsstraße sind 38 Stück Nadelgehölze der Pflanzliste 3 einer Art einreihig mit 2 Gehölzen je laufenden Meter in einer Gesamtlänge von 19 m im Abstand von 1,00 m zu drei Seiten um die Fläche des Trafostandortes zu pflanzen. Auf den frei verbleibenden Grünflächen ist eine Einsaat mit einer blumenwiesenartigen Gräser-/ Wildkräutermischung mit Saatgut aus gebietseigener Herkunft (Produktionsraum 1 Nordwestdeutsches Tiefland, Herkunftsregion Westdeutsches Tiefland, 50 % Blumen (mindestens 26 Arten) und 50 % Gräser (mindestens 8 Arten) herzustellen. Die nachbarrechtlichen Grenzabstände sind einzuhalten. Die Anpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

7.3 **Fläche für die Abwasserbeseitigung**
Die Fläche ist mit einer salztoleranten Gräser-/ Wildkräutermischung mit Saatgut aus gebietseigener Herkunft (Produktionsraum 1 Nordwestdeutsches Tiefland, Herkunftsregion Westdeutsches Tiefland, 20 % Blumen (mindestens 19 Arten) und 80 % Gräser (mindestens 8 Arten) einzusäen.

B Gestalterische Festsetzungen *gem. § 9 Abs. 4 BauGB; § 86 BauO NRW*

1. **Gestaltung der Fassaden und Dächer**
Bei Doppelhäusern sind die Fassaden und Dächer beider Haushälften in Material, Farbe, Firstrichtung, Dachneigung und -höhe einheitlich zu gestalten.
Für die Dacheindeckung dürfen lediglich nicht glänzende, matte Materialien verwendet werden.
Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen sind auf den Dächern zulässig. Bei geneigten Dächern sind Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen in die Dachkonstruktion und die Dacheindeckung zu integrieren. Eine zusätzliche Aufständerung ist nicht zulässig.

2. **Dachformen und Dachneigungen**
Pultdächer sind nur zulässig, wenn diese
- mit einem Gegenpult über mindestens 30 % der Gebäudegrundfläche. (Die Neigung des Gegenpultes darf maximal 15° - 30° betragen).
oder
- mit einer eingeschossigen Flachdachterrasse (parallel zum First) mit einer Mindesttiefe von 2,0 m
oder
- mit einem allseitigem Dachüberstand von mindestens 0,50 m bis maximal 1,0 m ausgeführt werden.

I-geschossige Bebauung:
Bei Wohn- und Nebengebäuden sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° - 20° und Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25° - 40° zulässig.
Innerhalb der WA 1 bis WA 4 sind eingeschossige Gebäude mit Flachdach nur zulässig, wenn ein zusätzliches Geschoss, das nicht als Vollgeschoss ausgebaut ist, mindestens 50 % der Gebäudegrundfläche überdeckt.
Innerhalb des WA 5 sind eingeschossige Gebäude mit Flachdach nur ohne zusätzliche Geschossflächen oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Entsprechende Flachdächer sind mit extensiven Dachbegrünungen auszuführen. Der Substrataufbau muss mindestens 5 cm betragen.
II-geschossige Bebauung:
Bei Wohn- und Nebengebäuden sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° - 20°, Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20° - 30° und Flachdächer zulässig.
Innerhalb der WA 3 und WA 4 sind in den Baufenstern mit festgesetzter Stellung baulicher Anlagen Flach- und Zeltdächer ausgeschlossen.

3. **Dachaufbauten und Dacheinschnitte**
Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte einer Gebäudeseite darf maximal die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge betragen.
Dachaufbauten müssen zum Giebel bzw. untereinander einen Mindestabstand von 1,25 m einhalten.
Dachaufbauten sind grundsätzlich nur in horizontaler Ebene zulässig und dürfen nicht in das obere Viertel der Dachhöhe reichen.

Zwerchhäuser sind zulässig, wenn ihre Breite ein Drittel der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreitet. Ihre Firste dürfen nicht in das obere Viertel des Hauptsteches reichen.

4. **Einfriedungen**
Straßenseitige Einfriedungen als bauliche Anlagen und seitliche Einfriedungen im Vorgartenbereich dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig (siehe Pflanzliste 1).
Einfriedungen bis zu 1,80 m Höhe sind zulässig, wenn der Garten in mehr als 5,00 m Länge, gemessen parallel zur Straßenverkehrsfläche, dem Haus- oder Nutzgartenbereich zuzuordnen ist. Entsprechende Gärten sind mit derjenigen Bereichen identisch, für die zeichnerisch eine Ein- und Ausfahrtsbeschränkung festgesetzt wurde oder die seitlich von Baufenstern liegen, mit denen jeweils Planungsrecht für lediglich ein Gebäude geschaffen wird.
Einfriedungen zwischen 1,20 m und bis zu 1,80 m Höhe sind nur als Hecken bzw. begrünte Stabgitterzäune zulässig. Einfriedungen über 1,20m Höhe sind als bauliche Anlage (Mauer, Betonsichtzaun, Holzsichtelemente) unzulässig.

5. **Vorgärten**
Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt.
Innerhalb des Vorgartens sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen. Ausgenommen sind nicht überdachte Stellplätze, Stützmauern, Einfriedungen und Abfallbehälter. Eventuelle Abfallbehälter sind einzuhausen oder allseitig zu begrünen.

C Hinweise

1. **Erdbebenzone**
Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse S gemäß der 'Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW', Juni 2006 zur DIN 4149.

2. **Niederschlagswasser**
Das anfallende Niederschlagswasser der bebauten und der befestigten Grundstücksflächen sowie der Verkehrsflächen wird dem Regenrückhaltebecken innerhalb der festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung zugeleitet.
Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

3. **Grundwasser**
Der Bebauungsplan befindet sich im unmittelbaren Einflussbereich der durch die Wasserförderung des Industrieparks Oberbruch bedingten Grundwasserabsenkung. Durch den Erftverband wurde im März 2014 eine Prognose aufgestellt unter der Annahme, dass zukünftig eine vollständige Einstellung der Wasserförderung durch den Industriepark Oberbruch erfolgen würde. In diesem Fall ist ein höherer Grundwasserstand von 0,5 bis 1,5 m unter Geländeoberkante für das Baugebiet zu erwarten.
Es wird dringend empfohlen, bei baulichen Maßnahmen Vorkehrungen gegen drückendes Wasser gemäß DIN 18195 Bauwerksabdichtung zu treffen.
Ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde darf keine Grundwasserabsenkung bzw. ableitung oder zeitweilige Abpumpen erfolgen. Ferner darf keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit erfolgen.

4. **Hochwasser**
Gemäß Hochwassergefahrenkarte der Wurm (Juni 2011) liegt der Bebauungsplan in einem Bereich, der bei einem extremen Hochwasserereignis vollständig überflutet werden kann. Durch die Grundstückseigentümer ist im Rahmen der Eigenvorsorge ein entsprechender Hochwasserschutz zu erbringen.

5. **Bodendenkmäler**
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehntholstraße 45, 53385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199 unverzüglich zu melden.
Auf die §§ 13 - 19 DSchG wird hingewiesen.

6. **Maßnahmen zum Artenschutz**
Der Baubeginn der Baumaßnahmen sollte möglichst in den Herbst- und Wintermonaten durchgeführt werden. Zu anderen Jahreszeiten sind die jeweils von Baumaßnahmen betroffenen Teilflächen auf Tiere, Junglere und Gelege hin abzusuchen.
Nicht mehr als Acker genutzte Teilflächen, die über einen längeren Zeitraum als Brache verbleiben, sind wiederholt durch einfache Umbruch zu bearbeiten. Sofern dies nicht möglich ist, muss vor Beginn der jeweiligen Bodenarbeiten eine Untersuchung des Baugeländes erfolgen, um Betroffenheit und Zerstörung aktueller Brüten auszuschließen.
Für den Fall, dass im Plangebiet schützenswerte Tiere, Junglere oder Gelege vorgefunden werden, sind die Bereiche von der Bautätigkeit auszunehmen und mit einem Sachverständigen über ein weiteres Vorgehen zu befinden.
Gegebenenfalls sind vertiefte Tiere fach- und artgerecht zu bergen, zu pflegen und in einem geeigneten Geländebereich wieder auszuwildern.
Sollte der Baubeginn für einzelne Grundstücke mehr als ein Jahr auf sich warten lassen, wird empfohlen, die betreffende Fläche mit Rasen einzusäen, der regelmäßig kurz zu halten ist.
Insbesondere im Sommerhalbjahr ist auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil zu verzichten. Eine weitreichende horizontale Abstrahlung auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist unbedingt zu vermeiden.
Im Rahmen der Verkehrserschließung und Bebauung sind Tierfallen wie Gullys unbedingt auszuschließen. Ebenso ist die Besiedlung von Rohbauten durch Fledermäuse zu vereiteln. Kellerschächte sollten mit feinmaschigen Gittern abgedeckt werden.
Bei großen Glasfronten ist der Vogelschutz zu beachten. Entlang der Rurstraße sind Maßnahmen zum Vogelschutz zu ergreifen. Die Beleuchtung des Baugebietes ist im Richtung Rurtal zu minimieren.

7. **Geruchsimmissionen**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Gerüchen aus landwirtschaftlichen Betrieben zu rechnen. Die nach der Geruchsimmissions-Richtlinie geltenden Immissionswerte für Wohngebiete werden nicht überschritten.

D Pflanzlisten

Pflanzliste 1 - Heckenpflanzen
Qualität und Pflanzgröße:
Strauch- bzw. Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, Höhe, je nach Art: von 60 cm bis 125 cm, oder
Containerware (= CO), je nach Art 2 - 3 x verpflanzt; Höhe, je nach Art: von 30 bis 100 cm
Die genauen Anforderungen sind bei den einzelnen Gehölzarten angegeben.

Berberis thunbergii	Grüne Hecken-Berberitze	STR; CO 7,5 l; H: 60 - 80 cm
Berberis vulgaris (und Varianten)	Berberitze, Sauerdorn	STR; CO 3,0 l; H: 60 - 100 cm
Buxus sempervirens	Buxbaum	BU; CO 3,0 l; H: 30 - 40 cm;
Carpinus betulus	Hainbuche	HE; 2XV; m. B.: H: 100 - 125 cm
Chaenomeles speciosa	Hochwachsende Zierquitte	STR; 2XV; CO 3,0 l; H: 40 - 60 cm
Chaenomeles-Hybr.	Scheinquitte, Zierquitte	STR; 2XV; CO 3,0 l; H: 40 - 60 cm
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	STR; 2XV; CO 3,0 l; H: 60 - 100 cm
Fagus sylvatica	Buche (grünes Laub)	HE; 2XV; m. B.: H: 100 - 125 cm
Fagus sylvatica 'Purpurea'	Buche (rotes Laub)	HE; 2XV; m. B.: H: 100 - 125 cm
Ilex meserveae 'Heckenpracht'	Stechpalme 'Heckenpracht'	BU; 2XV; m. B.: H: 40 - 50 cm
Ligustrum vulgare 'Atrovirens' (u. Variaten)	Liguster	HE; 2XV; o. B.; 8 TR; H: 60 - 100 cm
Lonicera korolkowii zabelii	Heckenkirsche	STR; 2XV; CO 3,0 l; H: 60 - 100 cm
Pyracantha coccinea 'Red Column'	Feuerdorn 'Red Column'	BU; 2XV; CO 3,0 l; H: 60 - 80 cm
Rosa spec.	Strauch-Rosen	STR; 2XV; CO 3,0 l; H: 40 - 60 cm
Spiraea vanhouttei	Prachtspieren (Sorten)	STR; 2XV; CO 3,0 l; H: 60 - 100 cm
Taxus baccata 'Overeynderi'	Kegel-Eibe	3XV; m. B.; H: 50 - 60 cm
Taxus x media 'Hillii'	Becher-Eibe	3XV; m. B.; H: 50 - 60 cm

Pflanzliste 2 - Bäume Grünflächen ②

Acer platanoides 'Erectum'	Berg-Ahorn	HST; MDB; STU 16 - 18 cm
Prunus avium	Vogelkirsche	HST; MDB; STU 16 - 18 cm
Betula pendula	Weiß-Birke	HST; MDB; STU 16 - 18 cm
Carpinus betulus	Hainbuche	HST; MDB; STU 16 - 18 cm
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche	HST; MDB; STU 16 - 18 cm
alx alba 'Liempde'	Kahle-Weiß-Weide	HST; MDB; STU 16 - 18 cm

Pflanzliste 2 - Sträucher Grünflächen ②
Wahlweise sind die Gehölze in Zweier- oder Dreiergruppen zu pflanzen:

Carpinus betulus	Hainbuche	STR; 2XV; m. B.; H: 100 - 125 cm
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	STR; 2XV; CO 3,0 l; H: 100 - 125 cm
Corylus avellana	Haselnuss	STR; 2XV; CO 3,0 l; H: 60 - 100 cm;
Crataegus monogyna	Weißdorn	STR; 2XV; CO 3,0 l; H: 60 - 100 cm;
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	STR; 2XV; CO 3,0 l; H: 60 - 100 cm;
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	STR; 2XV; CO 3,0 l; H: 60 - 100 cm;
Prunus spinosa	Schlehe	STR; 2XV; CO 3,0 l; H: 60 - 100 cm;
Rosa canina	Hundsrose	STR; 2XV; CO 3,0 l; H: 60 - 100 cm;
Salix caprea	Salweide	STR; 2XV; CO 3,0 l; H: 60 - 100 cm;
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	STR; 2XV; CO 3,0 l; H: 60 - 100 cm;

Pflanzliste 3 - Nadelgehölze Grünflächen ②

Taxus baccata 'Fastigiata robusta'	Schmale Säulen-Eibe	3XV; m. B.; H: 50 - 60 cm

Dieser Plan wurde nach Katasterunterlagen hergestellt. Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Heinsberg, den _____

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur 0176 Dipl.-Ing. H. Schumacher

Verfahrensdaten

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 "Oberbruch-Ruraue" wurde vom Planungs- u. Verkehrsausschuss am 01.09.2014 beschlossen.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 "Oberbruch-Ruraue" stimmt mit dem Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 01.09.2014 überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO ist eingehalten worden.
Heinsberg, den 04.09.2014
Der Bürgermeister
Dieder
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 "Oberbruch-Ruraue" wurde am 06.09.2014 ortsüblich bekanntgemacht.
3. Die vorgezogene Beteiligung der Bürger hat am 01.10.2014 stattgefunden.
4. Die Träger öffentlicher Belange wurden vom 02.09.2014 bis 02.10.2014 zu der Planung gehört.
5. Der Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) wurde vom Planungs-, Umwelt- u. Verkehrsausschuss am 08.12.2014 beschlossen.
6. Der Entwurf hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.12.2014 in der Zeit vom 05.01.2015 bis 04.02.2015 öffentlich ausgelegen.
7. Der Rat der Stadt Heinsberg hat am 22.04.2015 über die Anregungen und Bedenken beschlossen.
8. Der Rat der Stadt Heinsberg hat den Bebauungsplan Nr. 75 "Oberbruch-Ruraue" am 22.04.2015 als Satzung beschlossen.
Heinsberg, den 24.04.2015
Der Bürgermeister:
Dieder

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 75 "Oberbruch-Ruraue" stimmt mit dem Beschluss des Rates vom 22.04.2015 überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO ist eingehalten worden.
Heinsberg, den 24.04.2015
Der Bürgermeister
Dieder

Ausfertigung
Der Rat der Stadt Heinsberg hat den Bebauungsplan Nr. 75 "Oberbruch-Ruraue" am 22.04.2015 als Satzung beschlossen.
Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein.
Heinsberg, den 24.04.2015
Der Bürgermeister
Dieder

Der Beschluss des Rates der Stadt Heinsberg über den Bebauungsplan Nr. 75 "Oberbruch-Ruraue" ist am 25.04.2015 bekanntgemacht worden.
Heinsberg, den 27.04.2015
Der Bürgermeister
Im Auftrage
Schönieber
Ltd. Stadtrechtsdirektor

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WA4 / 2 WE — Anzahl der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten pro Hauseinheit (siehe textl. Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB und § 16 BauNVO)
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 6,00 — Traufhöhe in Metern als Höchstmaß über Bezugspunkt
- FH 9,35 — Firsthöhe in Metern als Höchstmaß über Bezugspunkt

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB und § 22 und 23 BauNVO)
- o — Offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 des BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, Flächen für die Abwasserentsorgung
- Zweckbestimmung Elektrizität
- Zweckbestimmung Regenrückhaltung

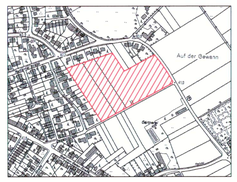
Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des BauGB)
- Ö — Öffentliche Grünflächen

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- ② — Flächenkennzeichnung (siehe textl. Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen
- Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der baulichen Nutzung sowie Stellung baulicher Anlagen (z. B. § 1 Abs. 4 oder § 16 Abs. 5 BauNVO)
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- oben / unten — Neigungsrichtung des Pultdaches
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Bestandsangaben und Kartensignaturen
- Flurstücksgrenze
- 23 — Flurstücksnummer
- 43 — Gebäude mit Hausnummer

Übersichtskarten - ohne Maßstab



Erschließungsträger

-Bauland GmbH

Planerstellung und Entwurf

RAUM PLAN
Architektur Stadt- und Umweltplanung
Dipl. Ing. U. Schnuis U. Wildschütz
Lüttlicher Str. 10 - 12
52064 Aachen