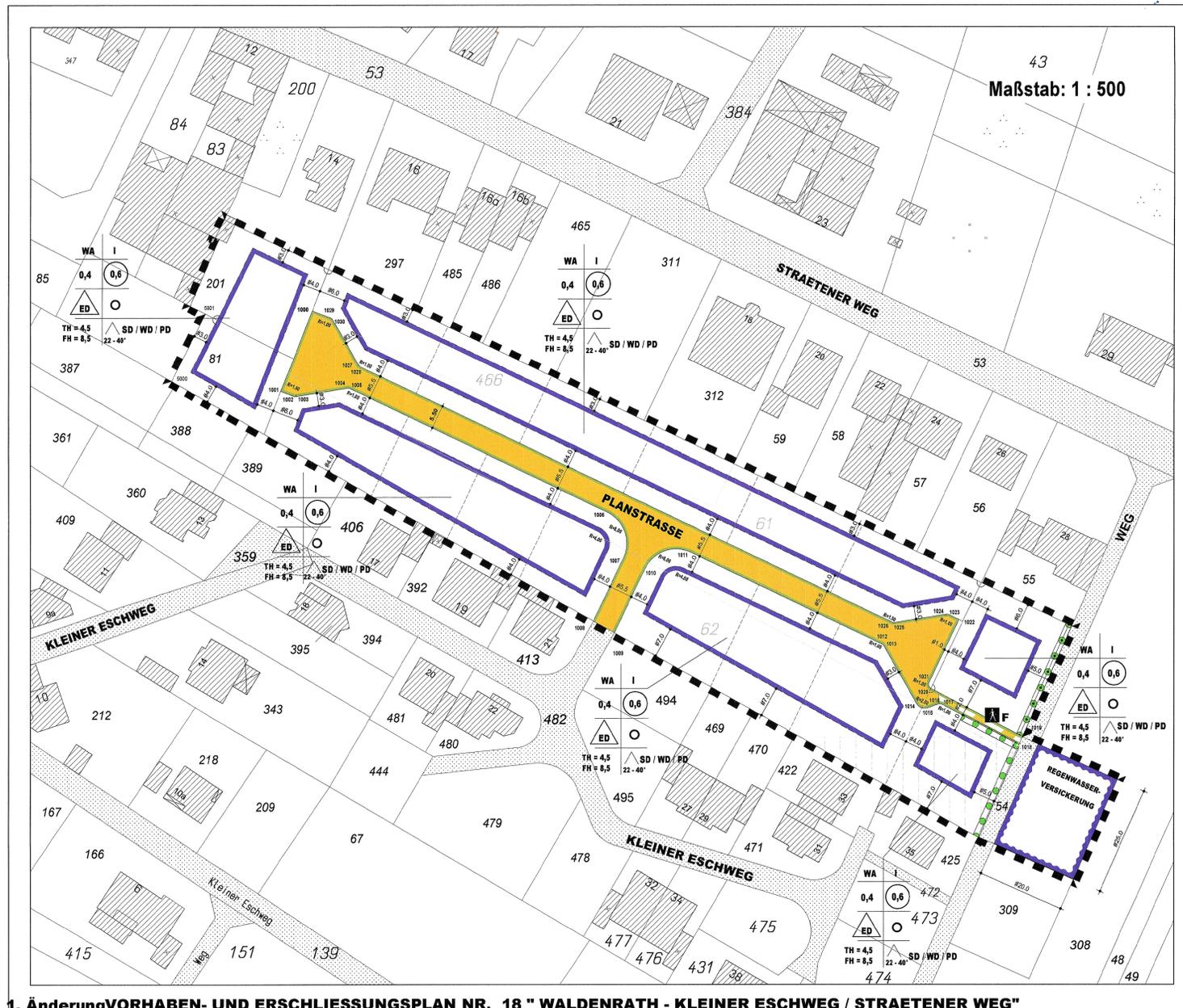


KOORDINATENLISTE

Table with 3 columns: X, Y, Z coordinates for various points on the site plan.

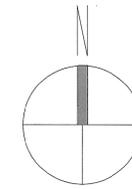


Maßstab: 1 : 500

1. ÄnderungVORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 18 " WALDENRATH - KLEINER ESCHWEG / STRAETENER WEG"

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1 Geltungsbereich: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2 Art der Nutzung: Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)
3 Maß der baulichen Nutzung: z.B. TH 4,5, TH 8,5
4 Baugrenze, Bauweise: Baugrenze, Offene Bauweise
5 Verkehrsflächen: Straßenvorkehrfläche, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
6 Flächen für die Regenwasserbeseitigung: Versickerungsdecken
7 Immissionen: Immissionsüberschreitung gem. GIRL
8 Natur und Landschaft: Anpflanzung von Hecken, Erhaltung von Hecken
9 Hinweise: Flurstücknummer, Bestehende Grundstücksgrenzen, Aufzubereitende Grundstücksgrenzen, Geplante Grundstücksgrenzen



Fahrrahndaten

1. Die Aufstellung der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 18 „Waldenrath-Kleiner Eschweg/ Straetener Weg“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB wurde vom Planungs- u. Verkehrsausschuss am 23.03.2015 beschlossen.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 18 „Waldenrath-Kleiner Eschweg/ Straetener Weg“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB wurde vom Planungs- u. Verkehrsausschuss am 23.03.2015 beschlossen.

Heinsberg, den 26.03.2015
Der Bürgermeister

Handwritten signature of the mayor.

1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 18 „Waldenrath-Kleiner Eschweg/ Straetener Weg“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB wurde am 28.03.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

3. Der Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlich) wurde vom Planungs-, Umwelt- u. Verkehrsausschuss am 23.03.2015 beschlossen.

6. Der Entwurf hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 28.03.2015 in der Zeit vom 06.04.2015 bis 07.05.2015 öffentlich ausgelegt.

7. Der Rat der Stadt Heinsberg hat am 24.06.2015 über die Anregungen und Bedenken beschlossen.

8. Der Rat der Stadt Heinsberg hat die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 18 „Waldenrath-Kleiner Eschweg/ Straetener Weg“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB am 24.06.2015 als Satzung beschlossen.

Heinsberg, den 29.06.2015
Der Bürgermeister

Handwritten signature of the mayor.

Die als Satzung beschlossene 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 18 „Waldenrath-Kleiner Eschweg/ Straetener Weg“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB stimmt mit dem Beschluss des Rates vom 24.06.2015 überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO ist eingehalten worden.

Heinsberg, den 29.06.2015
Der Bürgermeister

Handwritten signature of the mayor.

Ausfertigung:

Der Rat der Stadt Heinsberg hat die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 18 „Waldenrath-Kleiner Eschweg/ Straetener Weg“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB am 24.06.2015 als Satzung beschlossen. Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein.

Heinsberg, den 29.06.2015
Der Bürgermeister

Handwritten signature of the mayor.

Der Beschluss des Rates der Stadt Heinsberg über die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 18 „Waldenrath-Kleiner Eschweg/ Straetener Weg“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ist am 04.07.2015 bekanntgemacht worden.

Heinsberg, den 06.07.2015

Der Bürgermeister im Auftrage

Handwritten signature of the director of legal affairs.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Die Erstellung des Bebauungsplanes stützt sich auf:

- 1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
2. Die Bauordnungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 406)
3. Die Flurschichtenverordnung (FlurOV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 95)
4. Die Bauordnung für das Land NRW - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 250), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 903)

A Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 1 BauNVO: Im Plangebiet wird als Art der Baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WALgem. § 4 BauNVO) festgesetzt.
2. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
3. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO: Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind maximal zwei Wohnheiten pro Wohngebäude zulässig.
4. Bei der Ermittlung der Geschosshöhenzahl (GFZ) sind die in den Nichtvollgeschossen die Flächen der Aufenthaltsräume einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
5. Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO: Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf höchstens 0,6 m über der Bordsteinkante liegen.
6. Die Traufhöhe (TH) der zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen wird auf maximal 4,50 m, die Firsthöhe (FH) auf maximal 8,50 m über der Bezugshöhe festgesetzt.
7. Pflanzvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB: Anlage von Laubgehölz-Schnitthecken am südlichen Rand des Plangebietes

4. Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen, Stellplätze, Carports gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO

- 4.1. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
4.2. Ausbauten: Carports, Carports und Nebenanlagen sind in den, den Verkehrsfunktionen zugewandten seitlichen Abstandsflächen nicht zulässig.
4.3. Garagen sind maximal 6,0 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig.
4.4. Die Garagenzufahrten sind mit einer Mindestlänge von 5,00 m als zusätzlicher Stellplatz herzustellen.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Um eine Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen notwendig:
- Vor Baufeldränderung sind die Parzellen 55 th. und 201 th. auf das Vorhandensein von Fiedermasquartieren zu untersuchen.
- Bei positivem Befund ist ein Baustopp zu veranlassen.
- Die Heckenanpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- Pflanzausfälle sind laufend jährlich zu ersetzen.

7.1 Im Bereich der für die Regenwasserversickerung festgesetzten Fläche soll eine naturnahe Ausgestaltung erfolgen.

- Die Böschungen und Ränder sind mit feuchtwachsenden Strauchwerk entsprechend der vorhandenen Versickerungsanlage einzuzäunen.
Pflanzenliste
Gehölzartenliste für Laubgehölzschnitthecken
Gehölzartenliste für freiwachsende Strauchpflanzungen
Gehölzartenliste für Kletterpflanzen

7.2 Im Bereich der für die Regenwasserversickerung festgesetzten Fläche soll eine naturnahe Ausgestaltung erfolgen.

- Die Böschungen und Ränder sind mit feuchtwachsenden Strauchwerk entsprechend der vorhandenen Versickerungsanlage einzuzäunen.
Pflanzenliste
Gehölzartenliste für Laubgehölzschnitthecken
Gehölzartenliste für freiwachsende Strauchpflanzungen
Gehölzartenliste für Kletterpflanzen

8. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1a BauGB nach naturschutzrechtlicher Eingriffregelung

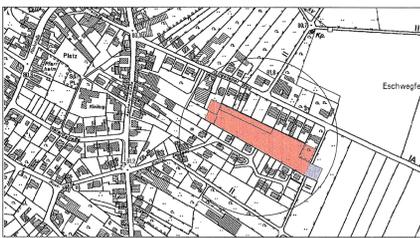
Beachtung der DIN 18920 "Zum Schutz von Bäumen Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"

B Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW

- 9. Gestaltung der Fassaden und Dächer:
9.1. Dachformen, Dachneigungen, Dachmaterialien
9.2. Dachaufbauten und Dachschächte
9.3. Die Fassaden der Garagen sind in Farbe und Material der Gestaltung des Hauptgebäudes anzupassen.
10. Einfriedungen und Vorgärten

11. Hinweise

- 11.1 Bodendenkmaltfolge: Bei Bodenerhebungen auftretende archaische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gem. § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmaltfolge, Außenstelle Niedergang, Zehnhofstraße 45, 53385 Niedergang, unverzüglich zu melden.
11.2 Bodenschutz: Die oberste Bodenschicht ist vor Beginn der Bauarbeiten gemäß DIN 18915 zu sichern und für die Anlage von Vegetationsflächen - vorzugsweise im Baugelände - wieder zu verwenden.
11.3 Umweltschadensmindernde Maßnahmen: Die Flächeninanspruchnahme für Zufahrten und Lagerflächen ist möglichst gering zu halten bzw. versiegelte oder teilversiegelte Flächen sind bevorzugt zu benutzen.
11.4 Niederschlagswasser: Das von den Dach- und versiegelten Hofflächen anfallende Niederschlagswasser der privaten Dach- und Wegflächen, soweit es nicht der Brauchwasserentwässerung dient bzw. zum Zweck der Gartenbewässerung gesammelt wird, sowie das Wasser der Verkehrsanlagen ist an einen separaten Regenwasserkanal im Straßenraum anzuschließen und wird einer zentralen Versickerungsanlage im Plangebiet zugeführt.
11.5 Beseitigung von Bäumen und Sträuchern: Alle im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen (Bäume und Sträucher) dürfen nur in den Herbst- und Wintermonaten, d.h. außerhalb der Brutzeiten europäischer Vogelarten von März bis September, beseitigt werden.
11.6 Barrierefreiheit: Das Plangebiet befindet sich innerhalb des barrierefreien Erreichbarkeitsbereiches "Reinwand" der Winterhall Holding GmbH. Es handelt sich um die Berechtigung zur Aufzucht und Gewinnung von Kohlewasserstoff.



ÜBERSICHTSPLAN M. 1.5000

Stadt Heinsberg
1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 18 in Heinsberg-Waldenrath "Kleiner Eschweg/ Straetener Weg"