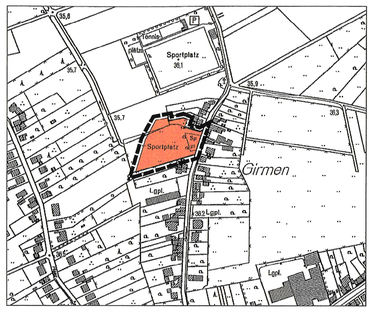
Stadt Heinsberg

Bebauungsplan Nr.76

„Unterbruch - Girmen" M.:1:500

Planzeichen:

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- Verkehrsfläche
- Flächen zum Anpflanzen von Hecken
- private Grünfläche



Übersichtskarte M.:1:5.000

Verfahrensdaten:

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 25.06.2015

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Giesen
Kreisobervermessungsrat

KREIS HEINSBERG Vermessungs- u. Katasteramt

Verfahrensdaten

1. **Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 „ Unterbruch-Girmen" wurde vom Planungs- u. Verkehrsausschuss am 01.09.2014 beschlossen.**

   Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 „ Unterbruch-Girmen" 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. 76 „ Unterbruch-Girmen" wurde am 06.09.2014 ortsüblich bekanntgemacht.**

3. **Die vorgezogene Beteiligung der Bürger hat am 22.09.2014 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. 76 „ Unterbruch-Girmen" am 22.04.2015 als Satzung beschlossen.**

   Heinsberg, den 24.04.2015
   Der Bürgermeister
   Dieder

   Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 76 „ Unterbruch-Girmen" 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. 76 „ Unterbruch-Girmen" 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. 76 „ Unterbruch-Girmen" ist am 25.04.2015 bekanntgemacht worden.

Heinsberg, den 27.04.2015

Der Bürgermeister
Im Auftrage
Schönleber
Ltd. Stadtrechtsdirektor

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 76

„Unterbruch – Girmen"

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.09.2004, zuletzt geändert am 11.06.2013 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.

1. Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf höchstens 0,5 m über der Bordsteinoberkante liegen.

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

Zulässige Trauf- und Firsthöhe

Traufhöhe
Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) beträgt 4,00 m.
Die Traufhöhe 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
Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 7,50 m.
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.

2. Bauweise

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser (ED)

3. Zulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

4. Garagen und Stellplätze

Stellplatze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
Ausnahme: Garagen und Carports sind in den den Verkehrsflächen zugewandten seitlichen Abstandsflächen nicht zulässig.
Garagen sind maximal 5,0 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Die Garagenzufahrten sind mit einer Mindestlänge von 5,00 m, als zusätzlicher Stellplatz, herzustellen.

5. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind in den straßenseitigen Gartenbereichen (Raum zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie) nicht zulässig. Nebenanlagen sind zur freien

6. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 Baufeldräumung

Die vorsorgliche Baufeldräumung ist in den Wintermonaten kurz vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen. Eine Wiederbesiedlung ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen (z.B. durch Baubeginn noch in den Wintermonaten)

6.2 Fledermausvorkommen während der Baumaßnahme

Während der Bauphase ist die Besiedlung der Neubauten durch (Zwerg-) Fledermäuse durch geeignete Maßnahmen (Versiegelung der Gebäude sowie aller Ritzen und Spalten) zu vermeiden. Bei evtl. Fledermausvorkommen müssen diese vor der Fortführung der Bauarbeiten in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg umgesiedelt werden.

6.3 Nisthilfen

An jedem Gebäude sind an geeigneter Stelle drei künstliche Nisthilfen für gebäudebewohnende Vögel (Mehlschwalbe, Mauersegler, Haussperling, Dohle, Schleiereule) oder drei künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen oder direkt in die Fassade einzubauen. Wartungsfreie Modelle werden besonders empfohlen.

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

7.1 Nicht überbaute Flächen:

Die nicht überbauten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Bau O NW sind gärtnerisch zu gestalten. Hierfür werden Pflanzen der Pflanzlisten 1 bis 4 empfohlen.

7.2 Schnitthecken:

Die Grenze der neuen Baugrundstücke zur freien Landschaft (s. zeichnerische Festsetzung) ist mit Schnitthecken aus Gehölzen der Pflanzenliste 2 mit 4 Pflanzen je laufenden Meter anzupflanzen. Die Hecken sind zu entwickeln und mit einer Mindesthöhe von 1,50 m dauerhaft zu erhalten.

7.3 Hausbaum:

Pro Grundstück ist ein Hausbaum der Pflanzliste 3 oder 4 an geeigneter Stelle im Gartenbereich zu pflanzen. In sehr beengten Situationen (Gartentiefe < 7 m) ist die Pflanzung eines schmalen Säulenbaumes der Pflanzliste 4 ausreichend. Für Grundstücke auf denen mindestens ein Altbaum erhalten bleibt (gilt nur für Laubbäume), gilt die Pflanzverpflichtung erst nach Abgang des Altbaumes.

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.

8. Pflanzlisten

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.

Pflanzenliste 1: Naturnahe Gartengehölze / Bauerngartengehölze (Sträucher)

Alle Beerenobststräucher
Amelanchier lamarckii, Felsenbirne
Amelanchier laevis, Felsenbirne
Aronia melanocarpa, Apfelbeere
Buddleia davidii, Schmetterlingsflieder
Buxus sempervirens, Buxbaum
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Corylus avellana, Haselnuß
Hydrangea macrophylla, Hortensie
Hedera helix ‚Arborescens', Strauchefeu
Holodiscus discolor, Scheinspiere
Kolkwitzia amabilis, Perlmutterstrauch
Ligustrum vulgare, Liguster
Philadelphus coronarius, Bauernjasmin
Ribes alpinum, Alpenbeere
Rosa spec., Wildrosen verschiedener Sorten
Spiraea-Arten, z.B. S. arguta oder S. vanhouttei, Spierstrauch
Syringa microphylla, Herbstflieder
Syringa vulgaris, Flieder
Taxus baccata, Eibe
Weigela florida, Glockenstrauch
Viburnum opulus und V. lantana, Schneeball

Pflanzenliste 2: Naturnahe Hecken, ab 1,50 m Schnitthöhe

Mindestpflanzengröße bei Pflanzung: leichter Strauch ab 70 cm, leichter Heister ab 80 cm:
Acer campestre, Feldahorn
Buxus sempervirens, Buxbaum
Carpinus betulus, Hainbuche
Cornus mas, Kornelkirsche
Corylus avellana, Hasel
Crataegus monogyna, Weißdorn
Fagus sylvatica, Buche (auch als Blutbuche in rot)
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens', Liguster
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Philadelphus coronarius, Falscher Jasmin
Pyrus calleryana, Stadtbirne
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball

Pflanzenliste 3: Obstbäume

Apfel-, Birnen-, Pflaumenbäume beliebiger Sorte als Hochstämme mit mindestens 10 cm Stammumfang. Auch Zieräpfel, Zierbirnen und Zierpflaumen, aber keine japanischen Zierkirschen. Besonders empfehlenswert sind die alten rheinischen Sorten (mindestens seit dem Jahr 1900 im Handel). Zu bevorzugen sind insbesondere lokaltypische Sorten, die aber z.T. kaum noch erhältlich sind. Beispiele für leicht erhältliche alte rheinische Sorten sind:
Apfelsorten:
Berlepsch, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel, Rote Sternrenette, Zuccalmaglio
(Lokalsorten: Langbroicher Süßer = Bröker Apfel, Schöner aus Brachelen, Schöner aus Linnich, Schöner aus Millich, Johannes Böttner, Burckhardts Renette, Schöner aus Miltenberg, Eifeler Rambour)
Birnensorten:
Gellerte Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise
(Lokalsorten: Gangelter Winterzwiebelbirne, Bocketer Grüne, Beggendorfer Lange, Berder Graue)
Süßkirschen und Pflaumen:
Große schwarze Knorpelkirsche, Hauszwetsche
(Lokalsorten: Korösser Weichsel, Hattenrather wurzelechte Hauszwetsche)

Pflanzenliste 4: Schmalkronige Bäume

Acer campestre 'Elsrijk', Schmaler Feldahorn
Acer campestre ‚Nanum', Kugel-Feldahorn
Carpinus betulus, insbesondere schmalkronige Sorte Frans Fontaine, Hainbuche
Fraxinus excelsior ‚Nana', Kugelesche
Malus sylvestris ‚Street Parade', Zierapfel
Malus tschonoskii, Zierapfel
Pyrus calleryana ‚Chanticleer', Zierbirne
Sorbus aucuparia ‚Edulis', Essbare Vogelbeere
Sorbus aucuparia ‚Fastigiata', Säulen-Vogelbeere
Tilia cordata ‚Rancho', Kleine Winterlinde

9. Gestalterische Festsetzungen

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

9.1 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 Dacheindeckung sind matte, nicht glänzende Ziegel- und Betondachsteine zulässig. Andere Materialien dürfen nicht verwendet werden. Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern zulässig.

Bei geneigten Dächern sind Solaranlagen und Photovoltaikanlagen in die Dachkonstruktion und die Dacheindeckung zu integrieren. Eine zusätzliche Aufständerung ist nicht zulässig.

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

9.2 Dachformen und Dachneigungen

Bei Doppelhäusern ist die Dachform und Dachneigung anzupassen.

Bei Wohn- und Nebengebäuden sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

Flachdächer:

Flachdächer von Wohngebäuden über 15,0 m² Fläche sind nur mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig. Der Substratauftau (Schichthöhe der Boden- bzw. Vegetationsschicht) muss mind. 5 cm betragen.

Pultdächer sind mit einer Dachneigung von bis zu 20° nur zulässig, wenn diese
- mit einem Gegenpult über maximal 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.

Sattel-, Walm- und Zeltdächer sind mit einer Dachneigung von 25° - 40° zulässig.

Bei der Ausführung des Obergeschosses als Nichtvollgeschoss in Form eines Staffelgeschosses mit Flachdach, sind mindestens zwei gegenüberliegende Außenwände gegenüber den Erdgeschossaußenwänden zurück zu versetzen. Bei Flachdächern als Staffelgeschoss ist im Obergeschoss der höchste Punkt der Attika 6,50 m.

9.3 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 Gauben dürfen maximal 60° 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.

9.4 Einfriedungen und Vorgärten

Straßenseitige Einfriedungen als bauliche Anlagen und seitliche Einfriedungen im Vorgartenbereich dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und sind bei einer Höhe über 0,60 m nur in Verbindung mit Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig .

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

Einfriedungen zwischen 1,20 m und bis zu 1,80 m Höhe sind nur als Hecken aus heimischen Gehölzen bzw. als begrünte Stabgitterzäune zulässig. Einfriedungen über 1,20m Höhe als bauliche Anlage (Mauer, Betonsichtzaun, Holzsichtelemente) sind unzulässig.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze werden gem. § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports ausgeschlossen.

10. Hinweise

10.1 Grundwasser

Der Grundwasserstand würde sich nach den Prognosen des Erftverbandes bei Einstellung der Wasserförderung im Industriepark Oberbruch im Plangebiet bei ca. <0,0 m unter Flur einstellen. 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 zeitweiliges Abpumpen erfolgen. Ferner darf keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit erfolgen.

10.2 Hochwasser

Gemäß Hochwassergefahrenkarte der Rur (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.

10.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen ist an die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang gemäß § 9 der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Heinsberg vom 26.03.2014).

10.4 Artenschutz:

Unter Umständen können im Siedlungsbereich Gullis / Lichtschächte für Kellerbereiche (insbesondere für Amphibien) und Glasscheiben (insbesondere für Vögel) als Tierfallen wirken, diese sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Abdeckung für Schächte mit feinen Schutzgittern, Aufkleber für große Scheiben) unschädlich zu machen.

10.5 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen

Es sind die Bestimmungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen und die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP4) in den jeweiligen gültigen Fassungen unbedingt zu beachten).

10.6 Boden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen Der Oberboden gilt es getrennt vom übrigen Bodenaushub in Mieten gemäß DIN 18915 zu lagern. Die Bestimmungen der DIN 18915 sind in der jeweils gültigen Satzung zu beachten.
Für den Bereich des Bebauungsplanes gilt, dass nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 7 BbodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

10.7 Lärmschutz bei haustechnischen Anlagen

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken ist der ‚Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten' der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz-LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu beachten.

10.8 Sporttärm

Der auf das Plangebiet einwirkende Sporttärm ist nach schalltechnischer Untersuchung bei immissionsschutzrechtlich konformer Betriebsweise grundsätzlich als unbedenklich einzustufen. Schallmindernde Maßnahmen sind nicht erforderlich.