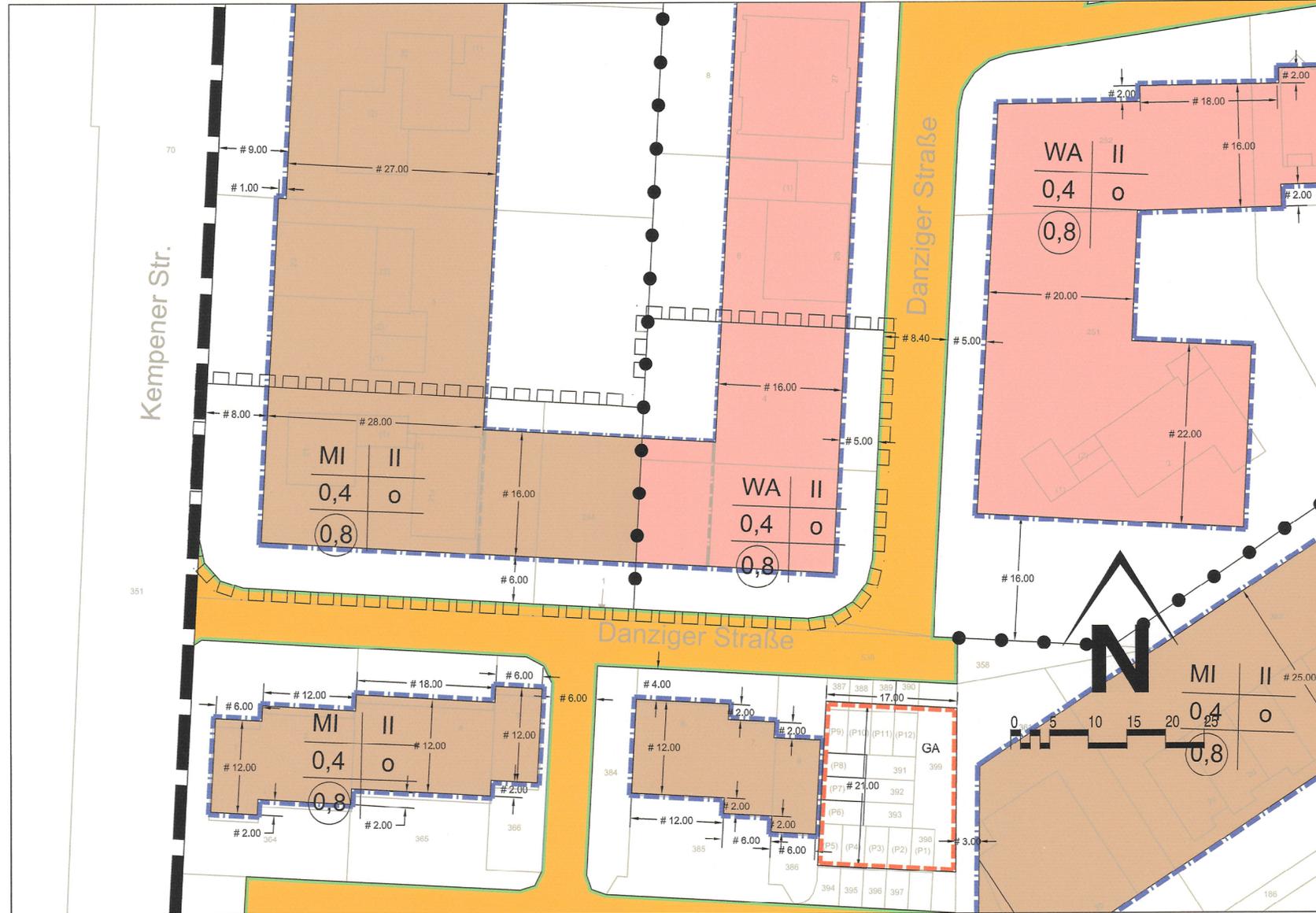




STADT HEINSBERG

6. Änderung Bebauungsplan Nr.18 "Heinsberg - Kempener Straße / Unterbrucher Straße"



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Sie sind unzulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf höchstens 1,30 m über der Bordsteinkante liegen. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Bordsteinkante, die straßenseitig in der Mitte des jeweiligen Grundstücks liegt.

3. Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
Garagen sind unmittelbar an den Erschließungsflächen unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie bis zu einer maximalen Bauliefe bis 5,00 m hinter der rückwertigen Baugrenze zulässig.
Zu den seitlichen Erschließungsflächen sind Garagen nur zulässig, wenn der Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze mindestens 1,00 m beträgt und innerhalb dieses Abstandes eine Begrünung erfolgt.

4. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

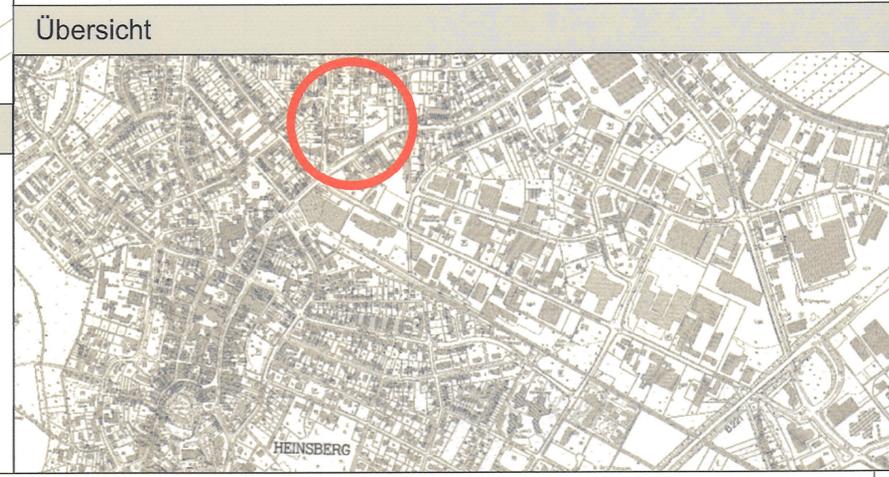
Dachneigung
I-geschossige Gebäude:
Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss plus einem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss ist eine Dachneigung bis 45° zulässig. Drempl (Kniestöcke) dürfen hierbei eine Höhe von 0,80m nicht übersteigen.
II-geschossige Gebäude:
Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen plus einem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss ist eine Dachneigung bis zu 30° zulässig. Drempl (Kniestöcke) sind hierbei unzulässig.
Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss plus einem Dachgeschoss als Vollgeschoss ist eine Dachneigung bis zu 45° zulässig. Drempl (Kniestöcke) dürfen hierbei eine Höhe von 1,50 m nicht übersteigen.

Einfriedigungen
Einfriedigungen entlang der Verkehrsflächen sowie zwischen diesen und den parallel dazu festgesetzten Baugrenzen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht übersteigen.

Hinweise

Kampfmittel
Nach derzeitigem Kenntnisstand kann ein Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung nicht ausgeschlossen werden. Es wird daher empfohlen, diesen Bereich vor Baubeginn auf Kampfmittel überprüfen zu lassen. Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf.
Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise sollte ein Ortstermin mit der Bezirksregierung Düsseldorf abgestimmt werden. Hierzu ist ebenfalls der Antrag auf Kampfmittelbeseitigung zu verwenden.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. sollte eine Sicherheitsdetektion erfolgen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundergriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

Bodendenkmalpflege
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnhofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.



Die Flurkarte basiert auf einem Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte des Vermessungs- und Katasteramtes des Kreises Heinsberg vom Mai 2016.

Heinsberg, den 21.12.2016
Der Bürgermeister
Landrat des Kreises Heinsberg
Vermessungs- und Katasteramt

Heinsberg, den 07.11.2016
Der Bürgermeister
Dieder

Die als Satzung beschlossene 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Heinsberg-Kempener Straße / Unterbrucher Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. §13 a BauGB wurde am 02.11.2016 als Satzung beschlossen.

Heinsberg, den 07.11.2016
Der Bürgermeister
Dieder

Der Rat der Stadt Heinsberg hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Heinsberg-Kempener Straße / Unterbrucher Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. §13 a BauGB am 02.11.2016 als Satzung beschlossen. Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein.

Heinsberg, den 07.11.2016
Der Bürgermeister
Dieder

Der Beschluss des Rates der Stadt Heinsberg über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Heinsberg-Kempener Straße / Unterbrucher Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. §13 a BauGB ist am 12.11.2016 bekanntgemacht worden.

Heinsberg, den 15.11.2016
Der Bürgermeister
Im Auftrage
Schäfers
Ltd. Stadtrechtsdirektor

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV.NRW.S.496),
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV.NRW.S.294).

Zeichnerische Festsetzungen

<p>1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB</p> <p>WA Allgemeines Wohngebiet</p> <p>MI Mischgebiet</p>	<p>2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO</p> <p>0,4 Grundflächenzahl</p> <p>0,8 Geschossflächenzahl</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p>	<p>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO</p> <p>o Offene Bauweise</p> <p>Baugrenze</p> <p>Baugrenze alt</p>	<p>4. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB</p> <p>Straßenverkehrsfläche</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p>	<p>8. Sonstige Planzeichen</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung § 9 (7) BauGB</p> <p>GA Flächen Garagen § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 9 (1) Nr. 21 BauGB</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB</p>
---	---	---	---	--

STADT HEINSBERG

6. Änderung Bebauungsplan Nr.18

"Heinsberg - Kempener Straße / Unterbrucher Straße"

Z-NR.: PM-B-16-43-BP-06	MASSSTAB: 1 : 500	STAND: 03.11.2016
BEARBEITET: Schütt	GEZEICHNET: Nelis	