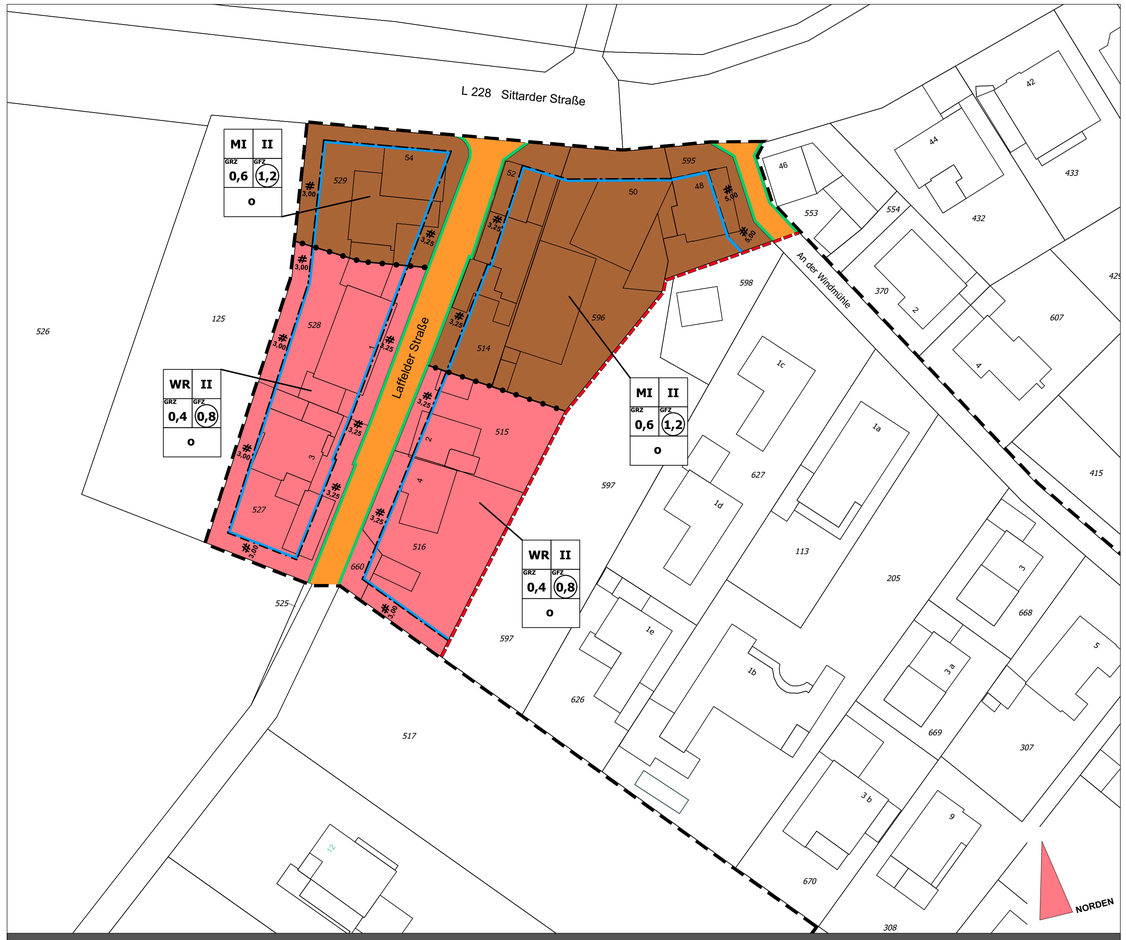
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HS 4 Heinsberg, "An der Windmühle"



BEBAUUNGSPLAN M. 1:500

Art der baulichen Nutzung
§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

MI Mischgebiet

WR Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und §16 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)

FH 9,50 m Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§9 (1) Nr.2 BauGN, §§ 22 und 23 BauNVO

o abweichende Bauweise

g geschlossene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen
§9 (1) Nr. 11 BauGB

Strassenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes HS 4

Abgrenzung des Geltungsbereiches der 2. Änderung vom Bebauungsplan HS 4

PLANZEICHEN

Altlasten

Teile der als „Reines Wohngebiet" bezeichneten Flächen grenzen an die Altlast-Verdachtsfläche Heinsberg Nr. 40, Landes-registriemummer 230163 Altabgrabung Laffelder Straße -. Die ehemalige Sand/Kiesgrube wurde bereits vor 1968 aus gekiest und wiederverfüllt. Verfüllmaterialien waren laut vorliegenden Gutachten Beton- und Asphaltbruch, Schlackereste, Boden und Bauschutt. Zudem konnten auch Plastik und Metallreste gefunden werden. Im Bereich der betroffenen Grundstücke (Flurstücke 626, 597, 516, 515, 660 und 527) befinden sich unter der Geländeoberkante ca. 1 in mächtige aufgefüllte Bereiche.
Die Verfüllmaterialien und auch der Oberboden weisen zum Teil Belastungen an PAK und Benzo(a)pyren auf. Der Benzo(a)pyrengehalt liegt jedoch noch unterhalb der Prüfwerte *Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) (Stand 12. Juli 1999),* wonach eine Wohnbebauung grundsätzlich möglich ist. Die hohen PAK-Gehalte verleihen dem Boden jedoch abfallrechtliche Relevanz. Bei Bodenarbeiten können auf den o.g. Grundstücken nach bisherigem Kenntnisstand Materialien mit einer abfalltechnischen Einstufung bis in die Zuordnungsklasse Z 2 anfallen. Im südlichen Kernbereich der Altabgrabung konnten auch höher belastete Bereiche bis in die Einstufung nach Deponieklasse III gefährlicher Abfall hinsichtlich PAK vorgefunden werden. Außerdem traten dort stellenweise weitere Belastungen mit Schwermetallen und PCB auf. Eluatanalysen zeigten vereinzelt Auslaugungen von Sulfat und leicht sauren Wässern. Demnach ist bei Neubaumaßnahmen und Bodeneingriffen auf den o.g. Grundstücken anfallender Bodenaushub zwischen 1 m Teufe und der Geländeoberkante von dem darunter befindlichen Boden zu separieren und für eine Beprobung nach LAGA PN 98 zu lagern. Anschließend ist der Boden auf seine Schadstoffgehalte nach *LAGA M20 TR Boden (Stand 04. Februar 2004)* zu analysieren. Je nach Ergebnis kann der Boden entweder aufgrund seiner Einstufung als Z 0 bis Z 2 Material entsprechend verwertet werden, oder ist aufgrund eines zu hohen Schadstoffgehaltes gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen.
Bei Materialien, welche die Z2 Werte der *LAGA M 20 TR Boden (Stand 04. Februar 2004)* überschreiten, sind die zusätzlichen Parameter der *Verordnung über Deponien und Langzeitlager (Deponieverordnung - DepV) (Stand 04.03.2016)* nachträglich zu bestimmen um eine Einstufung in die jeweilige Deponieklasse zu ermöglichen. Nach einer Einstufung in die jeweilige Deponieklasse ist das Material auf einer entsprechenden Deponie ordnungsgemäß zu entsorgen.
Zum Schutz vor Niederschlagswasser sind die Aushubmassen mit entsprechenden Sicherheitsmaßnahmen (Folien) abzudecken.
Sollten im Verlauf von Bodenarbeiten Auffälligkeiten in Boden, Bodenluft bzw. Grundwasser erkennbar werden, ist das Umweltamt des Kreises Heinsberg(Untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 02452/13-6127 bzw. 13-61351-6152, Fax 13-6195) unverzüglich zu benachrichtigen.

Versickerungen auf den o.g. Grundstücken sind nicht zulässig.

BESONDERE HINWEISE ZU ALTLASTEN

Die Flurkarte basiert auf einem Auszug aus der automatisiertzen Liegenschaftskarte des Vermessungs- und Katasteramtes des Kreises Heinsberg.

Selfkant, den 01.03.2017

_____

Verfahrensdaten:

1. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. HS 4 Heinsberg, "An der Windmühle" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB wurde vom Planungs- , Umwelt- und Verkehrsausschuss am __.__.2017 beschlossen.

   Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. HS 4 Heinsberg, "An der Windmühle" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB stimmt mit dem Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom __.__.2017 überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO ist eingehalten worden.

   Heinsberg, den __.__.2017
   Der Bürgermeister

   _____
   Dieder

2. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. HS 4 Heinsberg, "An der Windmühle" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB wurde am __.__.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Der Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) wurde vom Planungs-, Umwelt- u. Verkehrsausschuss am __.__.2017 beschlossen.

5. Der Entwurf hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am __.__.2017 in der Zeit vom __.__.2017 bis __.__.2017 öffentlich ausgelegen.

6. Der Rat der Stadt Heinsberg hat am __.__.2017 über die Anregungen und Bedenken beschlossen.

7. Der Rat der Stadt Heinsberg hat die Änderung des Bebauungsplanes Nr. HS 4 Heinsberg, "An der Windmühle" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB am __.__.2017 als Satzung beschlossen.

   Heinsberg, den __.__.2013
   Der Bürgermeister

   _____
   Dieder

8. Die als Satzung beschlossene Änderung des Bebauungsplanes Nr. HS 4 Heinsberg, "An der Windmühle" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB stimmt mit dem Beschluss des Rates vom __.__.2017 überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO ist eingehalten worden.

   Heinsberg, den __.__.2013
   Der Bürgermeister

   _____
   Dieder

Ausfertigung:

Der Rat der Stadt Heinsberg hat die Änderung des Bebauungsplanes Nr. HS 4 Heinsberg, "An der Windmühle" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB am __.__.2017 als Satzung beschlossen.

Der textliche und zeichnerische Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes Nr. HS 4 Heinsberg, "An der Windmühle" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein.

Heinsberg, den __.__.2017

Der Bürgermeister

_____
Dieder

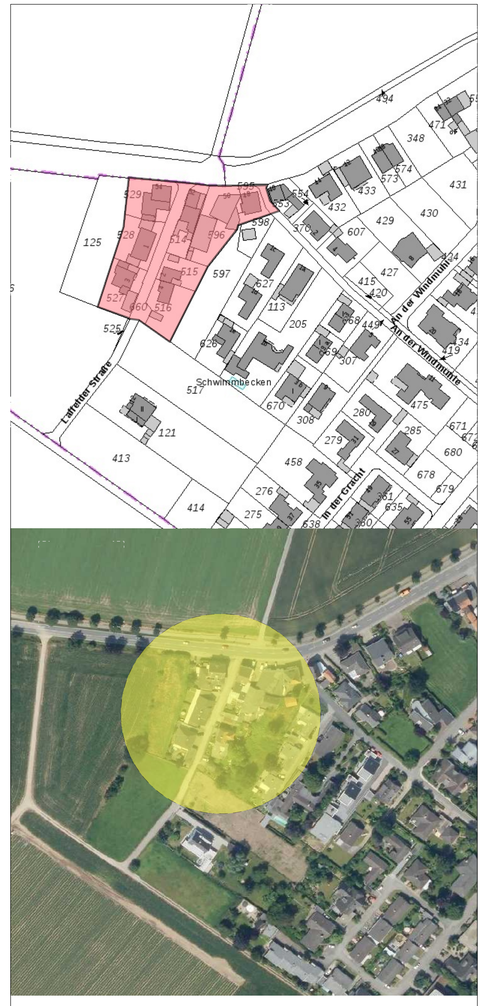
Der Beschluss des Rates der Stadt Heinsberg über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. HS 4 Heinsberg, "An der Windmühle" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ist am __.__.2017 bekannt gemacht worden.

Heinsberg, den __.__.2017

Der Bürgermeister
Im Auftrage

_____
Schönleber
Ltd. Stadtrechtsdirektor

VERFAHRENSDATEN



ÜBERSICHT / LUFTBILD OHNE MASSSTAB

Entwurf und Bearbeitung erfolgte durch:

Selfkant, den 01.03.2017

Architekt Dipl.-Ing. Thorsten Knarren

Dipl.-Ing. Pascal Knarren

K3 PLANUNGSSTUDIO
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE

DIPL.-ING. THORSTEN KNARREN
DIPL.-ING. PASCAL KNARREN
DIPL.-ING. SIEGFRIED KNARREN

SEBASTIANUSSTR. 8
D-52538 SELFKANT

T 0049 (0) 2456 - 501276
F 0049 (0) 2456 - 507099

WWW.K3-STUDIO.DE
INFO@K3-STUDIO.DE

PLANVERFASSER

Textliche Festsezungen

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.

Art und Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Reines Wohngebiet
gem. § 3 Bau NVO

Mischgebiet
gem. § 6 Bau NVO

Nebenanlagen
gem. § 12 und 14 Bau NVO
Garagen und Carports sowie Nebenanlagen sind innerhalb und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
Der seitliche Abstand von Garagen und Carports zu Verkehrsflächen beträgt 0,75 m und ist zu bepflanzen. Die Garagenzufahrten sind mit einer Mindestlänge von 5,00 m als zusätzlicher Stellplatz herzustellen.

Zulässige Firsthöhe im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

Als Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußboden und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante definiert.
Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) im Reinen Wohngebiet beträgt 9,30 m.

Höhe baulicher Anlagen
gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf höchstens 0,50 m über der Bordsteinoberkante liegen. Das Höhenmaß bezieht sich auf die Bordsteinoberkante, die straßenseitig in der Mitte des jeweiligen Grundstückes liegt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bodendenkmalpflege

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, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/ 9039-0, Fax 02425/ 9039-199 unverzüglich zu melden.Uuf die §§ 13 - 19 DSchG wird hingewiesen.

Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Grundwasserstand bei Einstellung der Wasserförderung im Industriepark Oberbruch verändern kann. Es wird empfohlen zu prüfen, ob bei baulichen Maßnahmen Vorkehrungen gegen drückendes Wasser gemäß DIN 18195 "Bauwerksabdichtung" zu treffen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten der im Gründungsbereich auftretenden Schichten unterschiedlich sein können. Maßnahmen gegen kapillaren Grundwasseraufstieg sowie vor drückendes Wasser sind zu prüfen.

Auf die Notwendigkeit eines Erdbebennachweises wird hingewiesen.

AllGEMEINE HINWEISE

Kampfmittelräumung

Vor Durchführung von Erdarbeiten ist eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel und ggf. eine Sicherheitsdetektion, je nach mechanischer Belastung wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. erforderlich.

Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde sind der Stadt Heinsberg als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/ 9039-0, Fax 02425/ 9039-199 unverzüglich zu melden. Auf die §§ 13 - 19 DSchG wird hingewiesen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu halten. Die Weisung des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

DIN - Normen

Die DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind über den Beuth-Verlag, Berlin, beziehbar.

AllGEMEINE HINWEISE