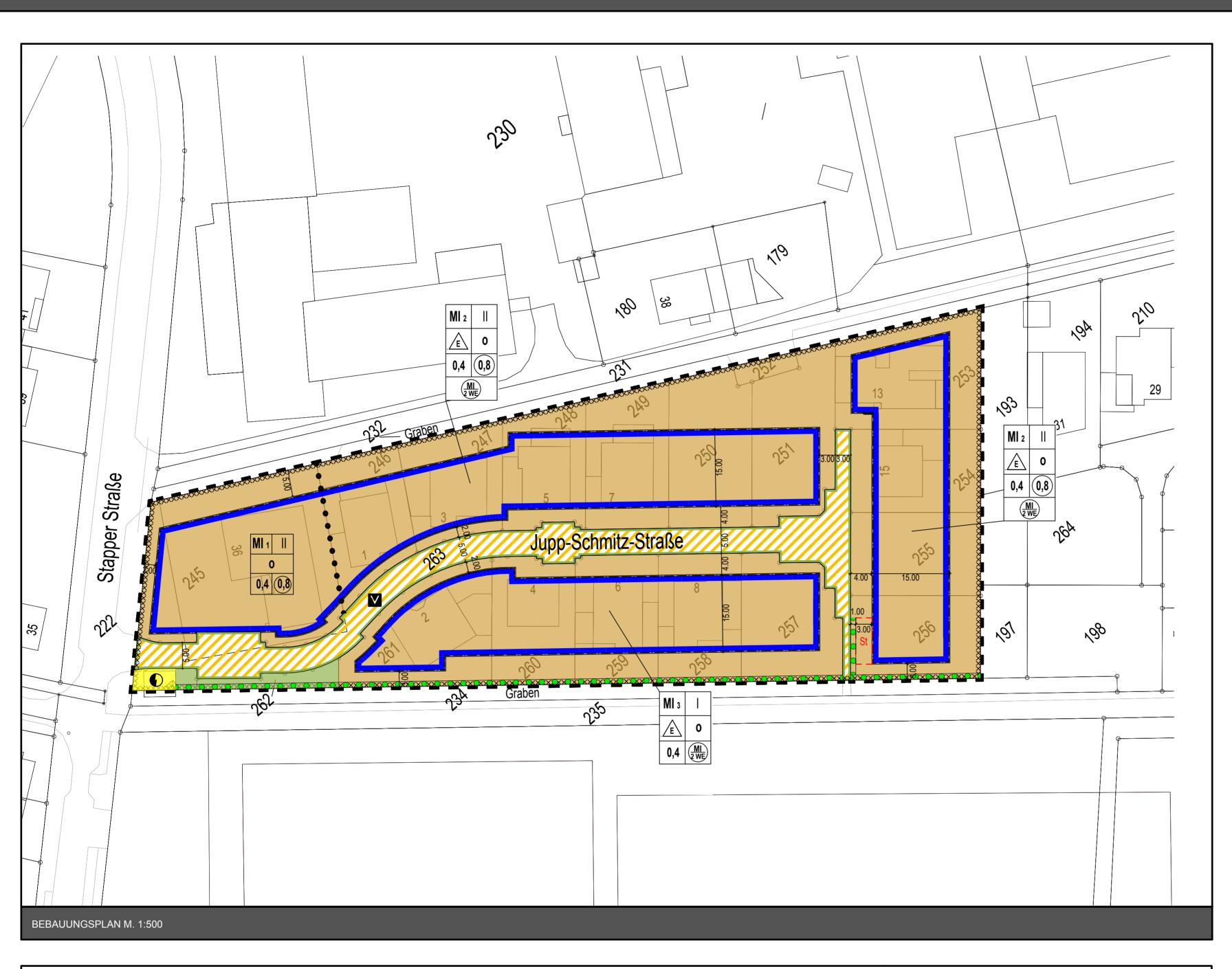
1. Änderung - VEP Nr. 20 - Heinsberg - "An der Stapperstraße" ____ M.: 1:500





Art und Maß der baulichen Nutzung §9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und §16 (2) i.V.m. §17 (1) Nutzungsschablone 0,4 Mischgebiet offene Bauweise Zahl der Vollgeschosse Grundflächenzahl Geschossflächenzahl nur Einzelhäuser zulässig Bauweise, Baulinien, Baugrenzen §9 (1) Nr.2 BauGN, §§ 22 und 23 BauNVO Baugrenze Verkehrsflächer §9 (1) Nr. 11 BauGB Straßenbegrenzungslinie Straßenverkehrsflächen Grünflächen §9 (1) Nr. 15 BauGB Grünflächen §9 (1) Nr. 25a BauGB Hecke, Mindesthöhe 1,50 m Fläche für Versorgungsanlagen §9 (1) Nr. 12 BauGB Zweckbestimmung: Elektrizität Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte Stellplätze ▶ ● ● ● ■ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Umgrenzung der Flächen, bei denen xxxxxxxx besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind siehe Hinweis Nr. 5.1(§ 5 Abs. 3 Nr.1 BauGB bzw. § 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB) PLANZEICHEN

Umwelt- und Verkehrsausschuss am 07.12.2015 beschlossen worden. Die Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes stimmt mit dem Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 07.12.2015 überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO ist eingehalten worden. Heinsberg, den 11.12.2015 Der Bürgermeister 2. Die Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 12.12.2015 ortsüblich bekanntgemacht. 3. Die vorgezogene Beteiligung der Bürger hat am 01.02.2016 stattgefunden. 4. Die Träger öffentlicher Belange wurden vom 18.12.2015 bis 29.01.2016 zu der 5. Der Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) wurde vom Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss am 07.03.2016 6. Der Entwurf hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.03.2016 in der Zeit vom 22.03.2016 bis 29.04.2016 öffentlich ausgelegen. 7. Der Rat der Stadt Heinsberg hat am 15.06.2016 über die Anregungen und Bedenken 8. Der Rat der Stadt Heinsberg hat die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes am 15.06.2016 beschlossen. 9. Der Entwurf hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 04.04.2017 in der Zeit vom 12.04.2017 bis 12.05.2017 wiederholt öffentlich ausgelegen. 10. Der Rat der Stadt Heinsberg hat am 05.07.2017 über die Anregungen und Bedenken 11. Der Rat der Stadt Heinsberg hat die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes am 05.07.2017 beschlossen. Heinsberg, den 10.07.2017 Die beschlossene 38. Änderung des Flächennutzungsplanes stimmt mit dem Beschluss des Rates vom 05.07.2017 überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO ist eingehalten worden. Heinsberg, den 10.07.2017 Der Bürgermeister Die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heinsberg ist am _____ genehmigt worden. Zu diesem Plan gehört die Verfügung der Bezirksregierung Köln Der Beschluss des Rates der Stadt Heinsberg vom 05.07.2017 und die Genehmigung der Bezirksregierung Köln vom _____ über die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am ______ bekanntgemacht worden. Heinsberg, den ____ Der Bürgermeister Schönleber Ltd. Stadtrechtsdirekto VERFAHRENSDATEN

1. Die Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes ist vom Planungs-,

TEXLICHE FESTSETZUNGEN "Kirchhoven – An der Stapper Straße"

zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 20 Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ir Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.

1. Art der baulichen Nutzung

- gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 1.1 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) aufgeführten Nutzungen nicht 1.2 Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen
- Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen

- 2.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf höchstens 0,5 m über der Bordsteinoberkante liegen. 2.2 Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Bordsteinoberkante, die straßenseitig in
- der Mitte des jeweiligen Grundstückes liegt.
- 3. Zulässige Trauf- und Firsthöhe

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die Traufhöhe (TH) 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.
- 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. 3.2 <u>I-geschossige Bebauung:</u>
- Die max. zulässige Traufhöhe (TH) beträgt 4,00 m und die max. zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 8,50 m. Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern entspricht der max. zulässigen Traufhöhe.

Bei Pultdächern beträgt die max. zulässige Firsthöhe 6,50 m.

Bei der Ausführung des Obergeschosses mit Flachdach -als Staffelgeschoss-Erdgeschossaußenwänden zurück zu versetzen. Bei Flachdächern als Staffelgeschoss ist im Obergeschoss der höchste Punkt der Attika 6,50 m.

3.3 <u>II-geschossige Bebauung:</u>

Die max. zulässige Traufhöhe (TH) beträgt 6,50 m und die max. zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 8,00 m. Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern entspricht der max. zulässigen Traufhöhe.

4. Garagen und Stellplätze

- 4.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
- Garagen und Carports sind in den, den Verkehrsflächen bzw. in den dem Graben zugewandten seitlichen Abstandsflächen nicht zulässig. Stellplätze sind in den den Verkehrsflächen zugewandten seitlichen Abstandsflächen nur zulässig, wenn zwischen den Stellplätzen und der Verkehrsfläche ein 1,0 m breiter Pflanzstreifen mit einer 1,50 m hohen Buchenschnitthecke bepflanzt wird.
- 4.3 Die Garagenzufahrten sind mit einer Mindestlänge von 5,00 m herzustellen.
- - Nebenanlagen sowie Garagen und Carports sind in den straßenseitigen Gartenbereichen (Raum zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie) nicht zulässig.
- 6. Zulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden gem. § 9Abs. 1Nr. 6 BauGB Im Geltungsbereich der Baugebiete MI² und MI³ sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.
- 7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
- 7.1 Die nicht überbauten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Bau O NW sind gärtnerisch zu 7.2 Nebenanlagen sind zum Graben hin mit geeigneten Gehölzen mindestens bis zur
- Höhe der Nebenanlagen zu begrünen. 7.3 Die Grenze der neuen Baugrundstücke zum Graben ist mit einer Hainbuchenschnitthecke zu bepflanzen. Die Hecken sind zu entwickeln und mit einer Mindesthöhe von 1.50 m dauerhaft zu erhalten.
- 7.4 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.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW werden nachfolgende Festsetzungen zur Gestaltung getroffen:
- 8.1 Bei <u>Doppelhäusern</u> sind die Fassaden und Dächer beider Haushälften in Material,
- Farbe, Dachneigung und höhe, Firstrichtung einheitlich zu gestalten und 8.2 Für die Dacheindeckung sind matte engobierte bzw. Betondachsteine zulässig. Glasierte, glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Solaranlagen und
- Fotovoltaikanlagen sind auf den Dächern zulässig. Dächer aus unbeschichtetem oder unbehandeltem Metall sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für Dachrandabschlüsse, Rinnen, Fallrohre und Verkleidungen geringen Umfanges. 8.3 Die Fassaden der Garagen sind in Farbe und Material der Gestaltung des Hauptgebäudes anzupassen
- 9. Dachformen und Dachneigungen

10. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

0,60 m Höhe nicht überschreiten.

- 9.1 Bei eingeschossigen Wohngebäuden sind Flachdächer sowie geneigte Dächer Pult-, Sattel-, Walm und Zeltdächer zulässig. 9.2 Bei der Ausführung des Obergeschosses mit Flachdach als Staffelgeschoss sind
- mindestens zwei gegenüberliegende Außenwände gegenüber der Erdgeschossaußenwände zurück zu setzen.
- 9.3 Bei zweigeschossigen Wohngebäuden sind Flachdächer sowie geneigte Dächer als Pult-, Sattel-, Walm und Zeltdächer zulässig.
- 10.1 Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte einer Gebäudeseite darf maximal die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge betragen. 10.2 Dachaufbauten müssen zum Giebel (Ortgang) bzw. untereinander einen Mindestabstand von 1.25 m einhalten. Dachaufbauten sind grundsätzlich nur in
- 10.3 Die Dachneigungen von Gauben dürfen maximal 45° 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.

horizontaler Ebene, nicht übereinander, zulässig und dürfen nicht in das obere

- 11 Einfriedungen und Vorgärten 11.1 Soweit es sich um bauliche Anlagen oder Zäune handelt, darf die straßenseitige
- 11.2 Hecken sind nur zulässig, wenn sie aus heimischen Gehölzen gem. Pflanzliste 1 bestehen. Ihre Höhe darf im Vorgarten eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

- 11.3 Mauern zur Einfriedung müssen aus dem gleichen Material und der gleichen Farbe wie das Hauptgebäude hergestellt werden.
- 11.4 Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Bordsteinoberkante, die straßenseitig in der Mitte des jeweiligen Grundstückes liegt.

12 Pflanzliste 1 Hecken

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. Buxus sempervirens Buxbaum; BU; CO 3,0 I; H: 30 bis 40 cm)

Carpinus betulus Hainbuche; HE; 2XV; m. B.; H: 100 bis 125 cm Crataegus laevigata Zweigriffeliger Weißdorn; STR; 2XV CO 3,0 l; H: 60 bis 100 cr Fagus sylvatica Buche (grünes Laub); HE; 2XV; m. B.; H: 100 bis 125 cm Fagus sylvatica ,Purpurea' Buche (rotes Laub); HE; 2XV; m. B.; H: 100 bis 125 cm llex meserveae 'Heckenpracht' Stechpalme 'Heckenpracht'; BU; 2XV; m . B.;

Ligustrum vulgare ,Atrovirens' (und Varianten) Liguster; HE; 2XV; o. B.; 8 TR;

Lonicera korolkowii zabelii Heckenkirsche; STR; 2XV; CO 3,0 l; H: 60 – 100 cm Rosa spec. Strauch-Rosen; STR; 2XV; CO 3,0 l; H: 40 - 60 cm) Spiraea vanhouttei Prachtspiere (Sorten); STR; 2XV; CO 3,0 I; 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

3.1 Boden- / Baugrundverhältnisse Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforder lich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocodes 7 "Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, den Normblättern DIN 1054 "Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen" der DIN 18 196 " Erd- u. Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische u. organogene Böden als Baugrund ungeeignet

eingestuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung NW zu beachten. 3.2 Grundwasserverhältnisse: Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche (ca. 1 bis 2 m unter Geländeoberkante) an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungs maßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen

und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in

Bergheim geben (www.erftverband.de).

Erdarbeiten sind im Hinblick auf eventuelle Kampfmittefunde mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Kampfmittelfunden sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Heinsberg zu informieren.

Da sich der Grundwasserstand im Planbereich bei ca. < 2m unter Flur befindet. sind bei der Planung und Errichtung von tiefgründenden Bauwerken wie Keller o.ä. entsprechende baulichen Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser vorzunehmen. Eine Zunahme der Beeinflussung durch steigende bzw. senkende Grundwasser stände ist nicht auszuschließen.

3.5 Bodendenkmalpflege Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gem. § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 53385 Nideggen, Tel.:

02425/7684 unverzüglich zu melden. Auf §§ 13 19 DSchG wird hingewiesen.



HINWEISE

 $H/B = 700 / 850 (0.60m^2)$ Allplan 2017