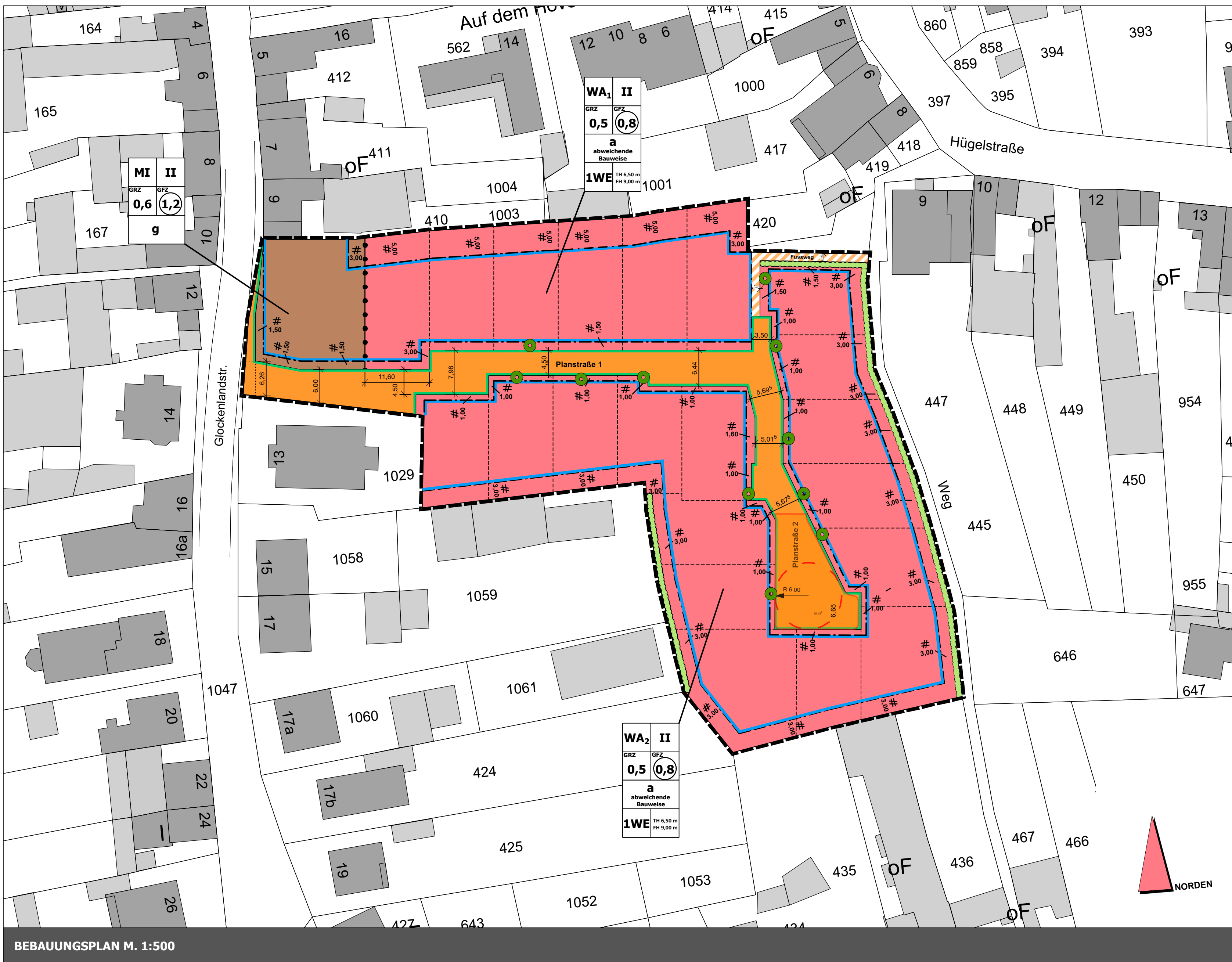




Bebauungsplan Nr. 82 - Dremmen "Generationenwohnpark Glockenlandstraße"



Art der baulichen Nutzung §9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO	
MI	Mischgebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
1 WE Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten pro Grundstück	
Maß der baulichen Nutzung §9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und §16 BauNVO	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,5	Grundflächenzahl (GRZ)
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ)
TH 6,50 m	Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt
FH 9,00 m	Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen §9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO	
a	abweichende Bauweise
g	geschlossene Bauweise
Baugrenze	Baugrenze
Verkehrsflächen §9 (1) Nr. 11 BauGB	
Strassenbegrenzungslinie	Strassenbegrenzungslinie
Strassenverkehrsfläche	Strassenverkehrsfläche
Fußweg	Strassenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: "Fußweg"
Pflanzungen §9 (1) Nr. 25a und b BauGB	
Hainbuchenhecke, Mindesthöhe 1,50 m	Hainbuchenhecke, Mindesthöhe 1,50 m
Einzelbaumbepflanzung	Einzelbaumbepflanzung
sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
PLANZEICHEN	



Die Punkarte basiert auf einem Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte des Vermessungs- und Katasteramtes des Kreises Heinsberg vom ____2017.

____, den ____
(Unterschrift, Siegel Vermessungsbüro)

Verfahrensdaten:

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Dremmen - Generationenwohnpark - Glockenlandstraße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB wurde vom Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss am ____2017 beschlossen.
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Dremmen - Generationenwohnpark - Glockenlandstraße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB stimmt mit dem Beschluss des Planungs- und Verkehrsausschusses vom ____2017 überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO ist eingehalten worden.

Heinsberg, den ____2017
Der Bürgermeister

Dieder

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Dremmen - Generationenwohnpark - Glockenlandstraße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB wurde am ____2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) wurde vom Planungs-, Umwelt- u. Verkehrsausschuss am ____2017 beschlossen.
- Der Entwurf hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am ____2017 in der Zeit vom ____2017 bis ____2017 öffentlich ausliegen.
- Der Rat der Stadt Heinsberg hat am ____2017 über die Anregungen und Bedenken beschlossen.
- Der Rat der Stadt Heinsberg hat den Bebauungsplan Nr. 82 "Dremmen-Generationenwohnpark - Glockenlandstraße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB am ____2017 als Satzung beschlossen.

Heinsberg, den ____2013
Der Bürgermeister

Dieder

- Der Rat der Stadt Heinsberg hat den Bebauungsplan Nr. 82 "Dremmen-Generationenwohnpark - Glockenlandstraße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB am ____2017 als Satzung beschlossen.

Heinsberg, den ____2013
Der Bürgermeister

Dieder

Ausfertigung:

Der Rat der Stadt Heinsberg hat den Bebauungsplan Nr. 82 "Dremmen- Generationenwohnpark - Glockenlandstraße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB am ____2017 als Satzung beschlossen.

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplan Nr. 82 "Dremmen- Generationenwohnpark- Glockenlandstraße" stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein.

Heinsberg, den ____2017

Der Bürgermeister

Dieder

Der Beschluss des Rates der Stadt Heinsberg über den Bebauungsplan Nr. 82 "Dremmen- Generationenwohnpark - Glockenlandstraße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ist am ____2017 bekannt gemacht worden.

Heinsberg, den ____2017

Der Bürgermeister

Im Auftrage

Schröder
Lfd. Stadtratssekretär

VERFAHRENSDATEN

Entwurf und Bearbeitung erfolgte durch:

Selbhart, den 09.06.2017

Architekt Dipl.-Ing. Thorsten Knaum

Dipl.-Ing. Pascal Knaum



PLANUNGSSTUDIO
ARCHITECTEN UND INGENIEURE

Dipl.-Ing. THORSTEN KNAUM
Dipl.-Ing. PASCAL KNAUM
Dipl.-Ing. SIEGFRIED KHANEN

SEBASTIANSTR. 8
D-52533 SELKANT

T 0249 0 2496 - 101 1016
F 0249 0 2496 - 1070999

WWW.KS-STUDIO.DE
INFO@KS-STUDIO.DE

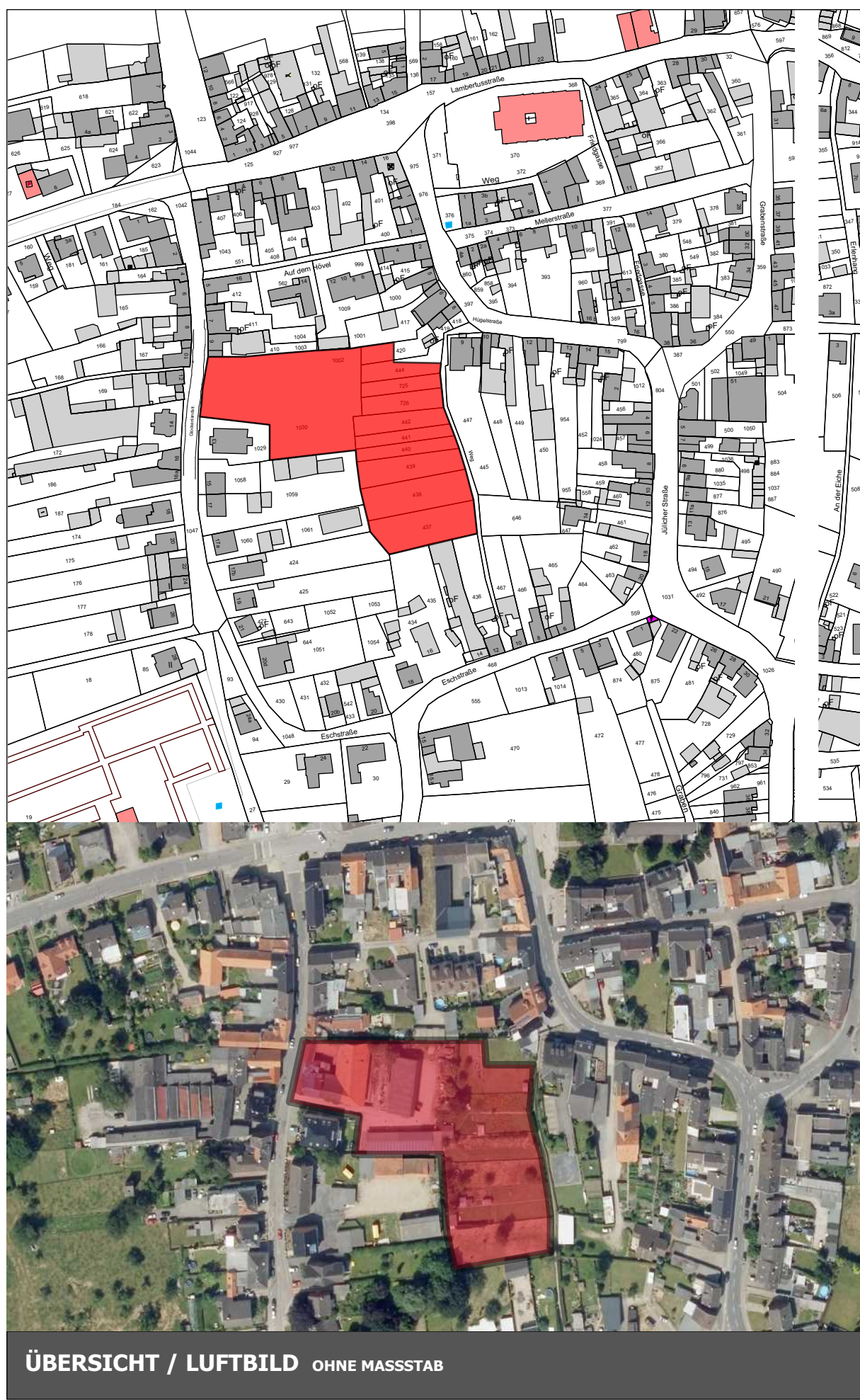
PLANVERFASSER

Textliche Festsetzungen Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015 und der Bauordnungsverordnung (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	Zulässige Trauf- und Firsthöhe im Allgemeinen Wohngebiet (WA)
Allgemeines Wohngebiet Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.	Traufhöhe: Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und den äußeren Schrittlinien von Außenwänden und Dachhaut bzw. bei Ausbildung einer Attika gilt die Oberkante der Attika. Die Traufhöhe bei Putzdecken bezeichnet die Traufhöhe der niedrigeren Seite.
Mischgebiet Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergrünungsstätten) aufgeführten Nutzungen nicht zulässig.	Firsthöhe: Als Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante definiert.
Abweichende Bauweise gem. §9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB	Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) in den Allgemeinen Wohngebieten (AW₁ + WA₂) beträgt 6,50 m.
In der "abweichenden Bauweise" (a) darf innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen von den bauordnungsrechtlichen Abstandslinien abgewichen werden. Die einzelnen Hauseinheiten dürfen ganz oder in Teilbereichen bis an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden.	Bestimmung der Bezugshöhe: Als Bezugshöhe zur Bestimmung der First- und Traufhöhe gilt die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.
In der "abweichenden Bauweise" dürfen die einzelnen Hauseinheiten eine Länge von 50 m überschreiten.	Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Zulässige Zahl der Wohneinheiten gem. §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB	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.
Im Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes ist maximal eine Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig.	

Gestalterische Festsetzungen Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zur Gestaltung getroffen:	
Dächer	Für die Dacheindeckung sind nicht hochglänzende Materialien zu verwenden. Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern zulässig. Hochglänzende Dacheindeckung ist nicht zulässig. Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer als Pult- oder Satteldach.
Einfriedungen und Vorgärten	Einfriedungen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sowie Abgrenzungen zwischen den benachbarten Baugrundstücken sind von der Gebäudevorderkante bis zur Straßenbegrenzung nicht zulässig. Straßenseitige Einfriedungen zwischen der hinteren Gebäudeflucht und der rückwärtigen Grundstücksgrenze sind bis zu 1,80 m Höhe zulässig, wenn der Garten als Haus- oder Nutzgarten seitlich an die Verkehrsfläche grenzt. Die Einfriedungen sind hausseitig, die Hecken sind straßenseitig anzulegen.
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	Für die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind folgende kleinkronige, schmal wachsende Bäume zu verwenden: • Carpinus betulus Frans Fontaine • Grinko jacobae Tremonia • Prunus nigra Mahogany Lustre • Prunus hillieri Spire • Prunus serrulata Amanogawa
Vorgärten	Die Vorgärten - ohne Hauszugänge, Stellplätze und Zufahrten - sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Eine Vollerstellung der Vorgärten ist nicht zulässig. Innerhalb der Flächen dürfen Kies- und Schottermaterialien nur oberflächlich als Mulchmaterial verwendet werden. Eine vollständige Bodenbedeckung mit Pflanzen muss abzuheben sein. Das setzen einzelner Pflanzen in ein Schotter- oder Kiesbett ist nicht ausreichend.
GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	

Bodendenkmalpflege	
Nach Feststellungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland ist auf Grund von archäologischen Funden im Umfeld des Plangebietes nicht auszuschließen, dass sich Siedlungsbefunde aus dem früh- bis mittelalterlichen Siedlungsgebiet der Ortslage bis in das Plangebiet erstrecken. Auf Grund dessen ist vor Durchführung jeglicher Eingriffe im Bereich der rückwärtigen Gartengrundstücke eine archäologische Untersuchung im Benehmen mit der Oberen Denkmalbehörde und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege durchzuführen.	
Auch bei späteren Erdarbeiten sind auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde aus Zeugnissen pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß §2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Niedeggen, Zehnthofstraße 45, 53385 Niedeggen, Tel. 024257684 unverzüglich zu melden. Auf die §§ 13-19 DSchG wird hingewiesen. Gemäß § 29 DSchG trägt der Verursacher die Kosten für die archäologische Untersuchung.	
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.	
Erdbebengefährdung	
Das Plangebiet liegt in einer erdbebengefährdeten Zone. Auf die Notwendigkeit einer Bewertung der Erdbebengefährdung gemäß den geltenden technischen Baubestimmungen und DIN-Vorschriften wird hingewiesen.	
Geologie	
Es wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der Bodenverhältnisse gegebenenfalls die Notwendigkeit besonderer baulicher Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich werden kann.	
HINWEISE	

Grundwasser/Bodenbewegungen	
Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Grundwasserstand bei Einstellung der Wasserfindung 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.	
Bergbauliche Grundwasserabsenkungen bzw. späterer Grundwasseranstieg können Bodenbewegungen bedingen, die zu Schäden an Gebäuden und baulichen Anlagen führen können. Auf die Notwendigkeit besonderer baulicher Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, wird hingewiesen.	
Niederschlagswasserbeseitigung	
Das Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Flächen des Plangebietes wird grundsätzlich der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Für den mit WA ₂ bezeichnete Teilbereich des Plangebietes wird das Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen auf dem eigenen Grundstück versickert.	
Immissionsschutz	
Bei der Verwendung von Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen 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.	
DIN - Normen	
Die DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind über den Beuth-Verlag, Berlin, beziehbar und bei der Stadt Heinsberg, Bauverwaltungs- und Planungamt, zu den üblichen Öffnungszeiten einsehbar.	



ÜBERSICHT / LUFTBILD OHNE MASSSTAB