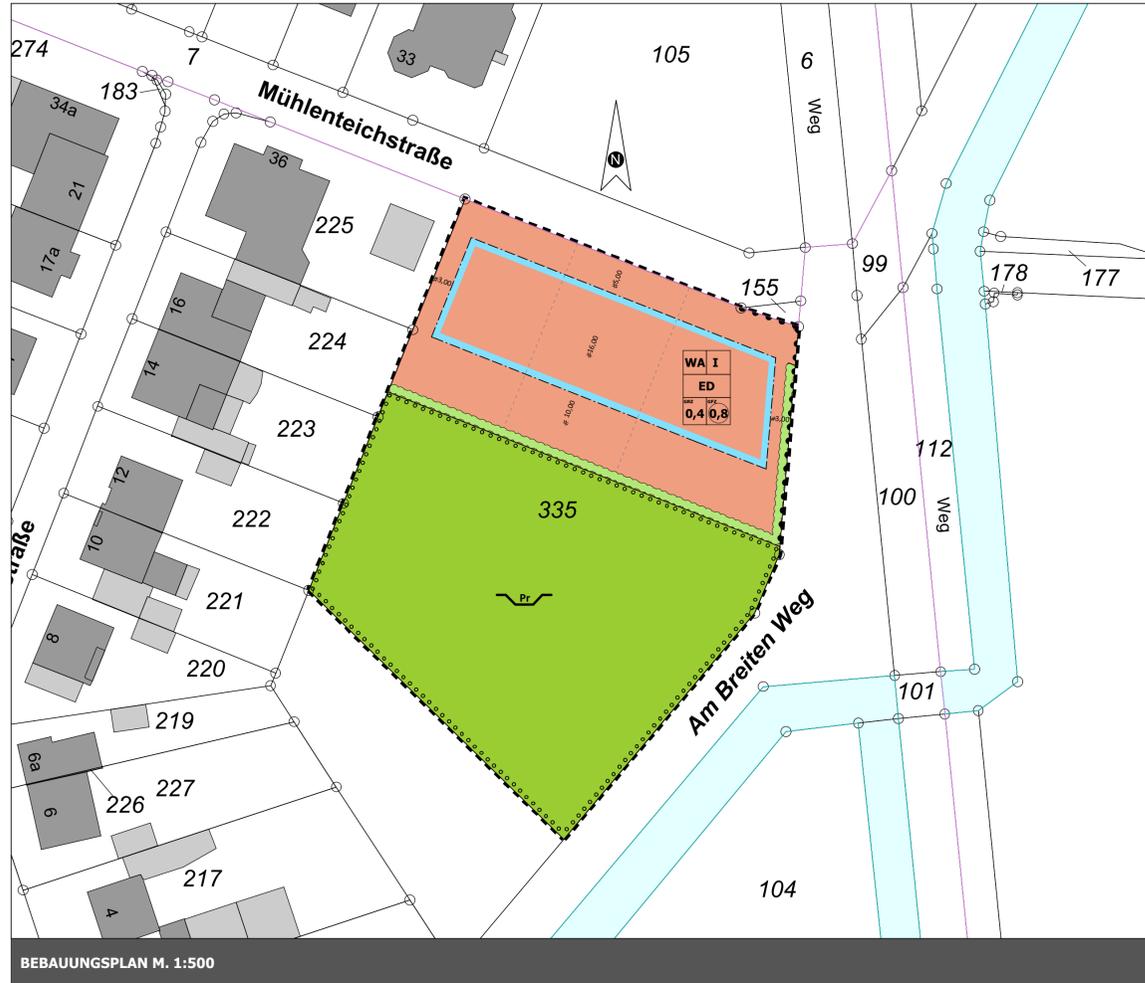


1. Änderung des Bebauungsplanes Ho. 1 „Mühlenstraße/Wiesenstraße“ Stadt Heinsberg



BEBAUUNGSPLAN M. 1:500

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 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.

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

Allgemeines Wohngebiet
 gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO sind die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Höhenlage des Erdgeschossfußbodens
 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf höchstens 0,50 m über der Bordsteinoberkante liegen. Das Höhenmaß bezieht sich auf die Bordsteinoberkante, die straßenseitig vor der Hausvorderfront in der Mitte des betreffenden Grundstückes liegt.

Tauf- und Firsthöhe
 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
 Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) beträgt 4,50 m und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 8,50 m.

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.

Als Bezugshöhe zur Bestimmung der First- und Traufhöhe gilt die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Zulässige Zahl der Wohneinheiten
 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
 Innerhalb des Plangebietes sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt jeweils als ein Wohngebäude.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Garagen und Stellplätze
 gemäß § 12 Abs.6 BauNVO
 Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Die Garagenzufahrten sind mit einer Mindestlänge von 5,00 m als zusätzlicher Stellplatz herzustellen.

Nebenanlagen
 gemäß § 14 BauNVO
 Nebenanlagen sowie Garagen und Carports sind in den straßenseitigen Gartenbereichen zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der Mühlenteichstraße nicht zulässig.

Gestalterische Festsetzungen zu Einfriedungen und Vorgärten
 gemäß § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauORNRW

Soweit es sich um bauliche Anlagen oder Zäune handelt, darf die straßenseitige Einfriedung und solche zwischen der Straßengrenze und der vorderen Baugrenze 0,60 m Höhe nicht überschreiten.

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

Hecken sind nur zulässig, wenn sie aus heimischen Laubgehölzen gem. Pflanzliste 1 bestehen. Ihre Höhe darf 1,00 m nicht überschreiten.

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

Pflanzmaßnahmen
 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Entwässerungsmulde
 Innerhalb der gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB festgelegten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind an der südlichen und östlichen Seite 715 m² entlang der Grundstücksgrenzen auf 7 m Breite 9 Laubbäume nach der Pflanzliste 2 und 66 Sträucher nach der Pflanzliste 3 zu pflanzen.

Die bezeichnete Fläche ist im Ganzen zum Schutz des Bodens und präventiv zur einseitigen, übermäßigen Wildkrautentwicklung mit einer Gräser-Wildkräuter-Mischung (50:50) einzusäen.
 Für die Anpflanzungen und Einsaaten sind DIN 18916 und DIN 18917 zu berücksichtigen.
 Die in der Pflanzliste 2 des Bebauungsplanes aufgelisteten Bäume sind Pflanzqualitäten von mindestens 3-mal verpflanzten Hochstämmen und jeweils Stamm-Umfängen von 16 - 18 cm zu verwenden. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen soll 9 bis 12 m betragen. Die Bäume sind mit einer Verankerung (Dreibock) und Stammschutz zu versehen. Zu den Grundstücksgrenzen privater Flächen ist ein Pflanzabstand von mindestens 4 m zu wahren.

Für die Strauchgehölze der Pflanzliste 3 sind als Pflanzqualität mindestens 1-mal verschulte Gehölze, mit 4 bis 5 Basistrieben und der Größe 80 bis 150 cm zu wählen. Der Pflanzabstand zwischen den Strauchgehölzen soll 1,50 m betragen. Zu den Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.
 Die Versickerungsmulde ist mit einer Gräser-/Wildkräuter-Mischung (80:20) „Salzverträgliche Bankettmischung“ einzusäen.
 Die Anpflanzungen und Einsaaten sind zu pflegen, zu entwickeln und zweckgebunden zu erhalten.

Heckenbepflanzung der privaten Grünstücke
 Die im Bebauungsplan festgesetzten Heckenbepflanzungen sind als Schnitthecken von mindestens 80 cm und höchstens 1,80 m Höhe auszuführen. Die zu verwendenden Pflanzen sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen.
 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.
 Die Bepflanzung ist gemäß DIN 18916 auszuführen.

Pflanzliste 1	Pflanzliste 2	Pflanzliste 3
<i>Auswahl von Heckenpflanzen für straßenseitige Einfriedung</i>	<i>Bäume (Auswahl)</i>	<i>Strauchgehölze (Auswahl)</i>
Berberis vulgaris (Berberitze, Sauerdorn)	Acer campestre L. (Feld-Ahorn)	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Chaenomeles Hybr. (Scheinkquitte)	Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)	Corylus avellana (Haselnuss)
Ligustrum vulgare „Atrovirens“ (Liguster)	Carpinus betulus (L. Hainbuche)	Crataegus monogyna (Weißdorn)
Pyracantha coccinea (Feuerdorn)	Prunus avium (Vogel-Kirsche)	Euonymus europaeus (Pflaflenhütchen)
Rosa spec. (Rosen als Schnitthecke)	Prunus padus (Trauben-Kirsche)	Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Spiraea vanhouttei (Prachtspiree)	Salix alba Belders (Weiß-Weide, Belders)	Rhamnus frangula (Gemainer Faulbaum)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Sorbus aucuparia (Gewöhnliche Eberesche)	Rosa canina (Hundsrose)
Fagus sylvatica (Buche)	Tilia cordata Rancho (Winterlinde)	Rosa arvensis (Feld-Rose; Waldrose)
Fagus sylvatica „Purpurea“ (Buche)	Ulmus hollandica Lobel (Schmal Kronige Stadt-Ulm)	Salix caprea (Salweide)
Buxus sempervirens (Buxbaum)		Salix cinerea (Grau-Weide)
		Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

PFLANZMASSNAHMEN

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.

Grundwasserabsenkung
 Der Grundwasserstand soll sich nach den Prognosen des Ertverbandes bei Einstellung der Wasserförderung im Industriepark Oberbruch im Plangebiet bei ca. <0,0 m unter Fflur einstellen. Es wird dringend empfohlen, bei baulichen Maßnahmen Vorkehrungen gegen drückendes Wasser gemäß DIN 18195 "Bauwerksabdichtung" zu treffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten der im Gründungsbereich auftretenden Schichten unterschiedlich sein können. Maßnahmen gegen kapillaren Grundwasseranstieg sowie vor drückendes Wasser werden empfohlen. Auf die Notwendigkeit eines Erdbebennachweises wird hingewiesen.

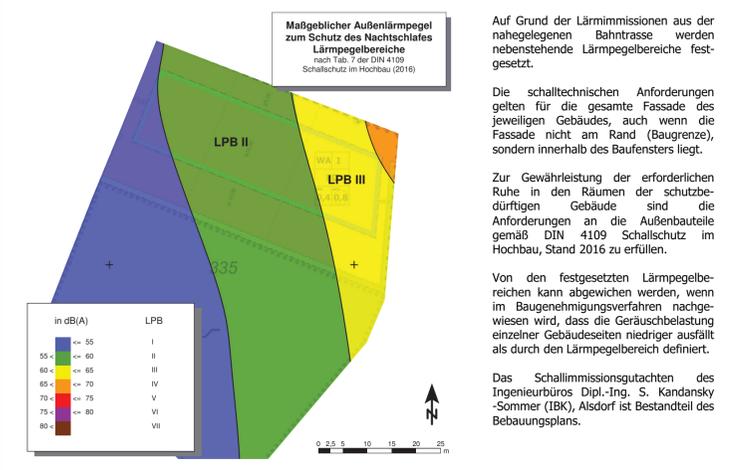
Ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde darf keine Grundwasserabsenkung bzw. Grundwasserableitung oder zeitweiliges Abpumpen erfolgen. Ferner darf keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit erfolgen.

Bodendenkmalpflege
 Bei Bodenbewegungen auftretende archaische 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.

Niederschlagswasserbeseitigung
 Das Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Flächen des Plangebietes ist in die Entwässerungsmulde der angrenzenden privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Entwässerungsmulde" einzuleiten.

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

HINWEISE



FESTSETZUNG VON SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

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

Verfahrensdaten

1. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Ho. 1 „Mühlenstraße/Wiesenstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wurde vom Planungs- u. Verkehrsausschuss am xx.xx.2015 beschlossen.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Ho. 1 „Mühlenstraße/Wiesenstraße“ stimmt mit dem Beschluss des Planungs- und Verkehrsausschusses überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO ist eingehalten worden.

Heinsberg, den

2. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Ho. 1 „Mühlenstraße/Wiesenstraße“ wurde am

3. Die vorgezogene Beteiligung der Bürger hat in der Zeit vom

4. Der Entwurf wurde vom Planungs- u. Verkehrsausschuss am

5. Die Träger öffentlicher Belange wurden vom

6. Der Rat der Stadt Heinsberg hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Ho. 1 „Mühlenstraße/Wiesenstraße“ am

Die als Satzung beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplanes Ho. 1 „Mühlenstraße/Wiesenstraße“ stimmt mit dem Beschluss des Rates vom

Heinsberg, den

Ausfertigung:

Der Rat der Stadt Heinsberg hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Ho. 1 „Mühlenstraße/Wiesenstraße“ am

Heinsberg, den

Der Beschluss des Rates der Stadt Heinsberg über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Ho. 1 „Mühlenstraße/Wiesenstraße“ ist am

Heinsberg, den

Schlinleber
 Ltd. Stadtrechtsdirektor

VERFAHRENSDATEN

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung
 § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und §16 (2 u. 5) i.V.m. §17 (1) BauNVO

WA I
ED
 0,4/0,8

WA
 allgemeines Wohngebiet

ED
 Einzel- und Doppelhaus

I
 Zahl der Vollgeschosse

0,4
 Grundflächenzahl

0,8
 Geschossflächenzahl

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

Baugrenze
 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Entwässerungsmulde

Pflanzmaßnahmen
 § 9 (1) Nr. 25a BauGB

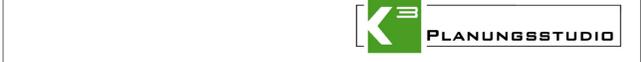
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Heckenbepflanzung der privaten Grundstücke gemäß Pflanzliste 1

LEGENDE



Luftbild
 Horst
 aus TIM-Online



aufgestellt, Seifkant den

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

ADRESSE SEBASTIANUSSTR. 8
 D-52538 SELFKANT

TEL 0049 (0) 2456 - 501 276

FAX 0049 (0) 2456 - 5070399

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

ÜBERSICHT