

# VEP Nr. 24: Heinsberg

## „Lieck-Seniorenwohnanlage Elisabethstraße“

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. BauGB i.V.m. BauNVO)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 6 und § 9 (1) Nr. 8 BauGB)

##### 1.1. WS1 (Wohnanlage für Senioren):

Wohnanlage für Senioren. Zulässig ist die Errichtung von maximal 31 Wohneinheiten.

##### 1.2. WS2 (Wohnanlage für Senioren):

Wohnanlage für Senioren. Zulässig ist die Errichtung von maximal 8 Wohneinheiten.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1. Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO): Gemäß § 18 (1) BauNVO wird im Baugebiet WS1 als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen die Höhe 0,0 m über dem Meeresspiegel (NHN) festgesetzt. Festgesetzt werden maximale Oberkanten der Gebäudehöhe (GH), bzw. der Firsthöhe (FH) der baulichen Anlagen. Die Oberkante ist bestimmt durch den oberen äußeren Abschluss der Dachflächen. Die maximale Gebäudehöhe und die maximale Firsthöhe sind in der Planzeichnung festgesetzt.

2.2. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe und Firsthöhe durch untergeordnete Dachaufbauten ist zulässig für Konstruktionselemente und Dachausstiege auf max. 10% der Dachgrundfläche bis zu 1,0 m Höhe über dem festgesetzten Maß, wenn diese mindestens den Abstand ihrer Höhe über der Dachhaut zur Dachkante einhalten. Paneele von thermischen oder photovoltaischen Solarenergieanlagen sind auch auf größeren Grundflächen zulässig, wenn die Paneele, sofern diese rechteckig sind, auf der Längsseite aufgestellt werden.

2.3. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen sowie befestigte Erschließungsflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

#### 3. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

3.1. Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

#### **4. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (gem. §9 (1) Nr. 14 BauGB).**

- 4.1. Das auf dem Grundstück anfallende, nicht verwendete Regenwasser ist innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zur Verdunstung/Versickerung zu bringen.
- 4.2. Niederschlagswasser, das von außerhalb des Geltungsbereichs auf diesen von den Flurstücken 76 sowie teilweise 111 und 116 zufließt, ist über eine Versickerungsmulde innerhalb der festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung zu versickern.

#### **5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Die Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Herstellung der Versickerungsmulde durchzuführen, die gebäudeabhängigen Begrünungsmaßnahmen innerhalb eines Jahres nach Errichtung des betroffenen Gebäudes. Alle Anpflanzungen, die neu oder als zu erhalten festgesetzt sind, müssen durch den Eigentümer fachgerecht gepflegt und dauerhaft erhalten werden. Abgängige Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Ferner sind für alle Einsaatflächen Saatgutmischungen nach Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (Kapitel 13) mit zertifiziertem Regiosaatgut, Produktionsgebiet Nr. 1, zu verwenden. Alle Einsaatflächen sind, wenn im Einzelfall nicht anders festgesetzt, zweimal pro Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen. Die Flächen sind in der Planzeichnung mit T1 bis T4 bezeichnet. Für sie wird weiterhin festgesetzt:

##### 5.1 Begrünung der Kompensationsfläche (T1)

- Auf der Privaten Grünfläche ist eine Gräser-/Wildkrautmischung im Mischungsverhältnis von 50% Gräser und 50% Kräuter fachgerecht einzusäen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Hinweis zum Saatgut: Blumenwiese Nr. 1 nach Rieger-Hofmann, Blaufelden oder gleichartige Zusammensetzung eines anderen Saatgutherstellers.
- Die Fläche ist drei bis fünfmal jährlich, je nach Witterungsverlauf, zu mähen.

##### 5.2 Tierökologische Maßnahme „Mäuseburg“ (T1)

- Auf der mit T1 gekennzeichneten Fläche ist eine „**Mäuseburg**“ nach Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags, Kapitel-Nr. 13.3 zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. Für den Bau ist witterungsbeständiges Holz (Douglasie) zu verwenden.

##### 5.3 Einsaat der Fläche (T2)

- Die Fläche ist mit einer Gräser/Wildkräutermischung fachgerecht einzusäen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Hinweis zum Saatgut: Schmetterlings- und Wildbienensaum Nr. 8 nach Rieger-Hofmann, Blaufelden – oder gleichartige Zusammensetzung eines anderen Saatgutbieters einzusäen.

##### 5.4 Einsaat Versickerungsmulde (T3)

- Die Fläche ist mit einer Gräser-/Wildkräutermischung fachgerecht einzusäen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Das Mischungsverhältnis soll 80% Gräser und 20% Wildkräuter betragen. Hinweis zum Saatgut: „Salzverträgliche Mischung Nr. 4“ nach Rieger-Hofmann, Blaufelden oder gleichartige Zusammensetzung eines anderen Saatgutbieters.

##### 5.5 Bäume innerhalb und neben T3

- Für die zeichnerisch festgesetzten zu pflanzenden neun Bäume sind verbindlich zu verwenden:

Pflanzgröße und -qualität: H., 3xv; Db.; Stu. 20 bis 25 cm. Die Bäume sind im Abstand von 10 m und mit einer Entfernung von mindestens 1,5 m (wenn möglich 2 m) zum Wegrand in die Böschung der Mulde zu pflanzen.

*Tilia europaea*

Holländische Linde

- Es ist eine regelmäßige und fachgerechte Baumpflege einschließlich Sicherung des Lichtraumprofils zur Wegseite sicherzustellen

#### 5.6 Begrünung der Privaten Grünfläche (T4)

- Auf der festgesetzten Fläche sind 5 Stück Bäume unterschiedlicher Arten, darunter auch Obstbäume (nach Pflanzliste 3) in Abständen von etwa 10 m in einer Reihe zu pflanzen. Es sind heimische, landschaftsgerechte Laubbäume zu verwenden. Hinweis: Für die Anordnung macht Karte 2 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags einen Vorschlag.

##### Pflanzliste Bäume (Auswahl):

<i>Malus domestica</i>	Apfel (in Sorten)
<i>Prunum avium</i>	Süßkirsche (in Sorten)
<i>Prunus domestica</i>	Pflaumen (in Sorten)
<i>Pyrus communis</i>	Birne (in Sorten)
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus cerasifera</i>	Hollywood' oder 'Nigra', Blutpflaume
<i>Prunus padus 'Watereri'</i>	Traubenkirsche
<i>Sorbus aucuparia 'Edulis'</i>	Essbare Vogelbeere

- Am südlichen Rand der Fläche ist eine Hecke (Schnitthecke) auf einer Länge von 45 m zu pflanzen. Die Anpflanzung ist mit 4 Pflanzen / lfm (180 Stück) vorzunehmen.
- Pflanzliste Heckensträucher: Anzahl: 180 Stk., Pflanzqualität: IHe, 1xv. geschn. 80-100 cm

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche

- Die Fläche ist außerhalb der Baum- und Strauchpflanzung mit einer Gräser-Wildkräutermischung im Mischungsverhältnis von 70% Gräsern und 30% Wildkräutern fachgerecht einzusäen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Das Saatgut muss der Regel-Saatgut-Mischung (RSM) 8.1.4. entsprechen.

5.7 Die nach § 9 Abs. Nr. 25b BauGB als zu erhalten zeichnerisch dargestellten Gehölze sind gemäß DIN 18920 während der Bauarbeiten ausreichend vor Schäden zu schützen (insbesondere Stammschutz, keine Ablagerungen und Abgrabungen im Wurzelbereich).

#### 5.8 Maßnahmen zum Artenschutz

- die notwendigen Rodungen und bodenbereitenden Arbeiten sind außerhalb der Brutzeit auszuführen; nach den Rodungen ev. vorhandene Gehölzhaufen sind bis zum Beginn der Brutzeit (1. März) zu entfernen, wenn sie nicht über den ganzen Sommer erhalten werden können; bei Bauverzögerungen nach der Baufeldräumung ist eine Verbrachung der geräumten Bauflächen durch regelmäßige Bodenbearbeitung zu vermeiden;
- zur Schwärmzeit der Zwergfledermäuse im Spätsommer sind ev. Rohbauten möglichst geschlossen zu halten. Sollten sich Fledermäuse in den Rohbauten ansiedeln, ist unverzüglich und vor weiteren Baumaßnahmen die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg zu verständigen und deren Vorgaben anzuwarten;
- im Rahmen der Bebauung und Erschließung sind Tierfallen wie Kellerschächte, Fallrohre oder offen Behälter durch Abdeckung (z.B. mit feinen Gittern) zu entschärfen;

- bei der Beleuchtung der Baustellen und bei der Straßenbeleuchtung ist auf helle, weiße Lampen mit hohem UV-Anteil zu verzichten; es sind Lampen mit tierfreundlichem Spektrum zu verwenden; eine weitreichende, horizontale Abstrahlung ist zu vermeiden (Abstrahlung nach unten bevorzugen);
- an jedem Haus sind an geeigneter Stelle drei künstliche Nisthilfen für gebäudebewohnende Vögel (Mehlschwalbe, Haussperling, Hausrotschwanz, Dohle, Schleiereule) oder drei künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen oder direkt in die Fassade einzubauen. Als Fledermausquartiere sind auch wartungsfreie Ausführungen zulässig;
- Zum Schutz der Vögel gegen Anflug an Glasfronten sind:
  - Stark die Umgebung spiegelnde Glasflächen sind zu vermeiden, da Vögel sonst in sich spiegelnde Bäume oder Büsche fliegen wollen;
  - Durchsicht durch räumlich gegenüberliegende Fenster (oder Eckfenster) zu vermeiden, da Vögel die Räume sonst durchfliegen wollen;
  - spiegelnde Glasflächen oder Glasflächen mit Durchsicht optisch zu unterteilen; Hinweis: die einzelnen Teilflächen sollen nicht größer als 0,5 qm sein; Unterteilung kann auch durch Vogelschutzfolien mit geeigneten Mustern erfolgen; aufgeklebte Greifvogelbilder sind in der Regel nicht geeignet. Vogelschutzglas mit für Menschen unsichtbaren UV-Markierungen (aufgedruckt oder integriert) eignen sich nur für Glasflächen, deren vollständige Transparenz unbedingt erforderlich ist, da die UV-Markierungen nicht für alle Vogelarten sichtbar sind.

## 6. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 (1) Nr. 25 und § 9 (4) BauGB i.V. mit § 89 BauO NRW)

- 6.1 Im Baugebiet WS1 und WS2 ist eine Nutzung des zeichnerisch festgesetzten Bereichs mit Dachbegrünung als Terrasse unzulässig.
- 6.2 Begrünte Dachflächen müssen eine Mindestgröße zusammenhängender Flächen von 15 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Dachbegrünung hat durch Ansaat einer Gras-Kräuter- oder einer Sedum—Sprossenmischung nach Vorgabe des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags, Kapitel 13.6, auf einer mindestens 10 cm starken Substratschicht zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.
- 6.3 Der zeichnerisch festgesetzte Standort für Abfallbehälter ist auf drei Seiten, insbesondere zur Erschließungsanlage hin mit einer Hecke (H=1,80 m) einzugrünen.

Pflanzliste Heckensträucher - Heckenpflanzen für Trimmhöhe 1,80 m; Anzahl: 60 Stk.:

Pflanzqualität für baumartige Gehölze: lHe, 1xv. geschn. 80-100 cm:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche (grünes Laub)
<i>Fagus sylvatica</i> ‚Purpurea‘	Rot-Buche (rotes Laub)

Pflanzqualität für strauchartige Gehölze s. Art:

<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn, vStr., 3 Triebe, 60-100
<i>Corylus avellana</i> ,	Hasel, vStr., 4 Triebe, 60-100
<i>Ligustrum vulgare</i> ‚Atrovirens‘	Liguster, vStr., 6 Triebe, 60-100
<i>Pyracantha</i> ‚Teton‘	Feuerdorn, C2, 60-80

- 6.4 Für die Eingrünung des südlichen Gebäudekomplexes an der Nord- und Westseite ist die Anpflanzung von Hecken (Schnitthecke) aus Laubgehölzen vorzusehen.  
Pflanzliste Heckensträucher - Heckenpflanzen für Trimmhöhe 1,00 m; Anzahl: 60 Stk.:

Pflanzqualität für baumartige Gehölze: IHe, 1xv. geschn. 80-100 cm:

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche (Heckenware)
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche (grünes Laub) (Heckenware)
<i>Fagus sylvatica</i> ‚Purpurea‘	Buche (rotes Laub) (Heckenware)

Pflanzqualität für strauchartige Gehölze s. Art:

<i>Berberis vulgaris</i>	Sauerdorn, vStr. 5 Triebe, 60-100
<i>Chaenomeles Hybr.</i>	Scheinquitte, vStr., 3 Triebe, 60-100
<i>Ligustrum vulgare</i> ‚Atrovirens‘	Liguster, vStr., 6 Triebe, 60-100
<i>Pyracantha</i> ‚Soleil d’Or‘	Feuerdorn, C2, 60-80
<i>Rosa spec.</i>	Rosen, vStr., 3 Triebe, 60-100
<i>Spiraea vanhouttei</i>	Prachtspiere, vStr., 4 Triebe, 60-100

6.5 Das zeichnerisch festgesetzte Pultdach darf höchstens eine Neigung von 15° aufweisen.

## Hinweise

1. **Durchführungsvertrag**  
Zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan gehört ein Durchführungsvertrag, welcher zwischen der Stadt Heinsberg und den Grundstückseigentümern geschlossen wurde.
2. **Bodendenkmale**  
Sollten bei Erdeingriffen archäologische Funde auftreten, so unterliegen diese Bodendenkmale dem DSchG NRW und sind gemäß § 15 und 16 DSchG NRW unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthoftstraße 45, 53385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199 anzuzeigen sowie mindestens drei Werktage unverändert im Boden zu belassen.
3. **Versorgungsleitungen**  
Bei allen baulichen und sonstigen Maßnahmen im Schutzbereich für Versorgungsleitungen und -anlagen sind die Schutzanweisungen der Betreiber für diese Anlagen zu beachten.
4. **Kampfmittel**  
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu benachrichtigen.
5. **Begrünungsmaßnahmen**  
Begrünungsmaßnahmen, die unabhängig von Gebäudeerrichtung durchgeführt werden können, sollen frühzeitig vorgenommen werden, um ökologische und landschaftsästhetische Funktionen schlüssig wiederherzustellen. Die sonstigen übrigen Begrünungsmaßnahmen sollen unmittelbar nach Beenden der Bautätigkeiten umgesetzt werden, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode.  
  
Die Pflanzarbeiten sind gemäß DIN 18916 fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Verantwortung obliegt dem Grundstückseigentümer.  
  
Die notwendigen Rodungen und bodenbereitenden Arbeiten sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.  
  
Die Versickerungsmulde an der westlichen Seite des Plangebietes ist als präventive Maßnahme zur Vermeidung von Folgewirkungen aus Starkniederschlägen vor dem eigentlichen Baubeginn anzulegen.
6. **Baugrundverhältnisse**  
Wegen der Bodenverhältnisse im Auengebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere Maßnahmen im Gründungsbereich erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
7. **Erdbebenzone**  
Die Gemarkung Kirchhoven der Stadt Heinsberg ist der Erdbebenzone 2 und geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen. Zu berücksichtigen sind die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten".

## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung, PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Gesetz zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen – Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG NRW) .Landtagsdrucksache 17/2166 vom 13. März 2018 in Verbindung mit Landtagsdrucksache 17/3036 vom 3. Juli 2018.