Textliche Festsetzungen

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Bauordnung (BauO) in den jeweiligen zum Satzungsbeschluss gültigen Fassungen und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zur (letzten) Offenlage gültigen Fassung.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Allgemeine Wohngebiete *gem. § 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.

2. Zulässige Zahl der Wohneinheiten
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Baugebiet WA 1 sind maximal 6 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig

In den Baugebieten WA 2 – WA 6 sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

Im Baugebiet WA 7 ist nur eine Wohneinheit zulässig.

Für jede Wohneinheit ist mindestens ein unabhängig nutzbarer Stellplatz nachzuweisen. Hierbei sind die Regelungen unter Punkt 6 der textlichen Festsetzungen zu beachten.

Eine Doppelhaushälfte gilt jeweils als ein Wohngebäude.

3. Höhe baulicher Anlagen
gem. § 9 Abs. 3 BauGB; § 18 BauNVO

3.1 **Oberkante des Erdgeschossfußbodens**
Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Wohngebäude und des Fertigfußbodens der Garagen darf minimal 0,10 m und maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
Der Bezugspunkt ist die Bordsteinoberkante der Verkehrsfläche vor der Mitte des jeweiligen Grundstückes Es gilt diejenige Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt. In Fällen, in denen sich vor der Grundstücksmitte keine Verkehrsfläche befindet, ist die nächstgelegene Bordsteinoberkante als Bezugspunkt heranzuziehen. Die entsprechende Höhe kann der Straßenausbauplanung entnommen werden.

3.2 **Definition der Trauf- und Firsthöhe, Attika**
Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden der Wohngebäude (der Garage und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut. Bei Ausbildung einer Attika bei Flachdächern darf die Oberkante der Attika die maximale Traufhöhe um 0,50 m überschreiten. Bei Pultdächern bezeichnet die Traufhöhe die Schnittlinie mit der niedrigeren Außenwand.
Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante.

3.3 **Zulässige Trauf- und Firsthöhen**
Die maximal zulässige Traufhöhe TH beträgt 6,25 m und die maximal zulässige Firsthöhe FH 9,35 m.
Bei Pultdächern beträgt die maximal zulässige Firsthöhe FH 8,00 m.

4. Festsetzung der Geländeoberfläche
gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m § 2 Abs. 4 BauO NW

4.1 **Bezugspunkt der Geländeoberfläche**
Als Bezugspunkt der festgelegte Geländeoberfläche nach § 2 (4) BauO NW gilt die Bordsteinoberkante der Verkehrsfläche vor der Mitte des jeweiligen Grundstückes. Es gilt diejenige Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt. In Fällen, in denen sich vor der Grundstücksmitte keine Verkehrsfläche befindet, ist die nächstgelegene Bordsteinoberkante als Bezugspunkt heranzuziehen. Die entsprechende Höhe kann der Straßenausbauplanung entnommen werden.

4.2 **Höhenfestsetzung nicht überbaubarer Flächen**
Die Vorgärten, Stellplätze, Zufahrten und Hauszugänge sind auf die jeweilige angrenzende Erdausbaukante der Straße, von der sie erschlossen werden anzulegen. Seitlich an Verkehrsflächen angrenzende Freiflächen sind entsprechend höhenmäßig anzupassen.

5. Bauweise
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5.1 **Zulässige Überschreitung der hinteren Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO**
In den Baugebieten WA3 – WA 7 dürfen die hinteren Baugrenzen der überbaubaren Flächen für eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen um bis zu 3,0 m überschritten werden. Die gesetzlichen Abstandsflächen sowie die zulässigen Grundflächenanteilen (GRZ) sind zu beachten.

6. Garagen, Carports und Stellplätze
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO

6.1 Bei der Planung von Stellplätzen, Garagen und Carports sind die Bereiche in denen Ein- und Ausfahrt unzulässig sind, zu beachten. Im WA 1 sind Zufahrten über den Wirtschaftsweg unzulässig.

6.2 Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen, in den seitlichen Abstandsflächen und in den mit „Ga" gekennzeichneten Flächen zulässig.

6.3 Garagen sind maximal 5,0 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig.

6.4 Der seitliche Abstand von Garagen und Carports und deren Zufahrten muss zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 2,00 m und zum Fuß- und Radweg mindestens 1,00 m betragen und ist zu bepflanzen.

6.5 Die Garagen- und Carportzufahrten sind mit einer Mindestlänge von 5,00 m herzustellen.

6.6 Der seitliche Abstand von Stellplätzen zu allen Verkehrsflächen beträgt mindestens 0,50 m und ist zu bepflanzen.

6.7 Stellplätze sind in den überbaubaren Flächen, den seitlichen Abstandsflächen sowie den mit „ST" gekennzeichneten Flächen zulässig. Stellplätze sind in den Vorgärten unzulässig.

Ausnahmen:
1) Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist in den Baugebieten WA1 – WA 6 je Wohneinheit im Vorgarten ein zusätzlicher Stellplatz in einer maximalen Breite von 2,50 m und einer Tiefe von 5,00 m zulässig.

2). Im WA 1 sind bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als 2 Wohneinheiten (WE) Stellplätze in den Vorgärten außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6.8 **Bezugshöhe der Garagen**
Bei der Errichtung von Garagen unmittelbar an der Grundstücksgrenze gemäß § 6 Abs. 11BauONW, gilt als Bezugshöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens die Bordsteinoberkante der Verkehrsfläche vor der Mitte des jeweiligen Grundstückes. Es gilt diejenige Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt.

6.9 **Für jede Wohneinheit ist mindestens ein unabhängig nutzbarer Stellplatz nachzuweisen.**
Vorgarten
Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt.

7. Nebenanlagen
gem. § 9 Abs 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO

7.1 Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser mit mehr als 16 m² Grundfläche, Schwimmbecken, Schwimmhallen mit mehr als 30 m² Grundfläche und Anlagen für die Kleintierhaltung mit mehr als 6 m² Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Flächen und in den Vorgärten nicht zulässig.

7.2 Innerhalb des Vorgartens sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen. Ausgenommen sind Standorte für Abfallbehälter, wenn diese eingehaust bzw. eingegrünt werden (z.B. Hecke, Berankung) und ein Mindestabstand zur Verkehrsfläche von mindestens 2,00 m eingehalten wird.

7.3 Unterbringung haustechnischer Anlagen außerhalb von Gebäuden:
Die Aufstellung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken sind nur im rückwärtigen Gartenbereich zulässig. Weitere Hinweise zu haustechnischen Anlagen siehe Hinweis Nr. 7.

7.4 Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig.

8. Verkehrsflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

8.1 Die zur Herstellung der Straßen notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

8.2 Die Errichtung der Erschließungsanlagen und -straßen ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt ist. Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Heinsberg und dem LVR Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.

9. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Gemäß DIN 4109 wird für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm, der Lärmpegelbereich (III-IV) für die Gebäudeebenen 1-2. Obergeschoss zugrunde gelegt, dem die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel zugeordnet werden. Demnach sind für die in dem Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche die Außenbauteile der Aufenthaltsräume die in nachfolgender Tabelle 1 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die schalltechnischen Anforderungen gelten stets für die zu den jeweiligen Seite des Baufensters ausgerichteten Fassaden des Gebäudes, unabhängig von der Lage des Gebäudes innerhalb des Baufensters und des Abstandes der Fassaden zur jeweiligen Baugrenze.

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumarten	
		R 'w,ges in dB(A) Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	R 'w,ges in dB(A) Büroräume* und ähnliches
I	bis 55	= 30	
II	56 - 60	= 30	= 30
III	61 - 65	= 35	= 30
IV	66 - 70	= 40	= 35

*An Außenteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

9.2 Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Geräuschbelastung niedriger ausfällt als durch den Lärmpegelbereich definiert.

9.6 **Große Glasfronten**
sind in einer für Vögel sichtbaren und nicht spiegelnden Weise auszuführen. Großflächige Fensterflächen können als tödliche Fallen für Vögel wirken, da diese von Vögeln kaum wahrgenommen werden. Nachfolgende Maßnahmen helfen Anflüge an Glasfronten zu vermeiden:

- 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 ist zu vermeiden, da Vögel die Räume sonst durchfliegen wollen.
- Glasflächen von mehr als 3 m² Größe sind optisch zu unterteilen. Alternativ kann Vogelschutzglas verwendet werden, dass für Menschen unsichtbare UV-Markierungen enthält (aufgebrochen oder integriert).

9.7 **Artenschutzmaßnahmen im Bereich des Regenrückhaltebeckens**
Zum Schutz des Bestandes an Großem Wiesenknopf und der vorhandenen Heuschreckenpopulation ist beim Bau des Regenrückhaltebeckens an der Wiese westlich der Lindenreihe so weit wie möglich zu schonen. Außerhalb des eigentlichen Beckens sind soweit möglich keine wesentlichen Bodenarbeiten oder Ablagerungen vorzunehmen. Sofern temporäre Arbeits- und Lagerflächen außerhalb des Beckens benötigt werden, sind sie auf einen 10 m breiten Streifen um das Becken zu begrenzen. Die Pflege der Restwiese ist auch während der Bauarbeiten sicherzustellen (erste Mahd im Mai, zweite Mahd nach dem 20. September bis Ende Oktober).

10. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
(Nähere Einzelheiten zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Umweltbericht zum Bebauungsplan)

10.1 **Baufeldräumung**
a. Im Sinne des vorsorglichen Artenschutzes sollte die Baufeldräumung, insbesondere die Beseitigung von Gehölzen, außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. **Zur Risikominderung im Hinblick auf mögliche Fledermausquartiere sind die Arbeiten im Oktober durchzuführen.** Nach Rodungen sind evt. vorhandene Gehölzhaufen bis zum Beginn der Brutzeit (1. März) zu entfernen.

b. Vor dem Entfernen und Zurückschneiden von Bäumen sind die betroffenen Bäume nach Laufzeit von einem Fachmann mit dem Fernglas nach Fledermausquartieren abzusuchen. Bei einem negativen Befund kann davon ausgegangen werden, dass für Fledermäuse kein erhöhtes Tötungs- oder Verletzungsrisiko vorliegt und die Arbeiten ausgeführt werden können. Sollten bei den Rodungsarbeiten dennoch Fledermäuse gefunden werden, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen und durch einen Sachverständigen zu bergen und fachgerecht zu versorgen. Das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen. Dies gilt auch, wenn vor den Rodungen sind evt. vorhandene Gehölzhaufen bis zum Beginn der Brutzeit (1. März) zu entfernen.

c. Sofern Bodenarbeiten im Winterhalbjahr (01.09-28.02) durchgeführt werden, sind die Grünflächen durch häufiges Mähen kurz zu halten oder durch umpflügen und hängige Flächen durch Schotterbauweise zu erhalten. Eine Verbrachung der Fläche ist zu vermeiden.

d. Werden bei der Baufeldräumung Klein- und Nebengebäude im Plangebiet entfernt, sind diese zuvor auf mögliche Fledermausquartiere durch einen erfahrenen Biologen abzusuchen. Werden Fledermäuse gefunden, können die Arbeiten erst fortgesetzt werden, wenn die Tiere ihre Lebensstätte (freiwillig und dauerhaft) verlassen und einen Ersatzlebensraum gefunden haben. Eine Wiederbesiedelung ist durch zügigen Baubeginn auszuschließen.

e. Nachweislich genutzte bzw. große, potentielle Fledermausquartiere sind gemäß Vorgaben der ASP II bei Verlust jeweils durch mehrere Kunstquartiere im Verhältnis 1:5 bis 1:10 zu ersetzten und für einen Dauer von mindestens 25 Jahren dauerhaft zu unterhalten (einschl. einer regelmäßigen Funktionskontrolle und Reinigung nach Bedarf, mindestens alle 3 Jahre).

10.2 **Fledermauvorkommen während der Baumaßnahme**
Während der Bauphase ist die Beleuchtung der entstehenden Gebäude durch Zwergfledermäuse durch geeignete Versiegelungsmaßnahmen zu verhindern. Sollten sich dennoch Fledermäuse ansiedeln, weil solche Maßnahmen nicht oder nicht erfolgreich durchgeführt wurden, werden (aktive) Umsiedlungsmaßnahmen als funktionserhaltende Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde erforderlich. Die Wiederbesiedelung der baulichen Anlagen während oder weiteren Bauphase ist dann zu verhindern.

10.3 **Baleuchtung**
Bei der Beleuchtung der Baustellen (insbesondere im Sommerhalbjahr), aber auch 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.

10.4 **Nisthilfen**
In neuen Gebäude sind an geeigneter Stelle drei künstliche Nisthilfen für gebäudebewohnende Vögel (Mehlschwalbe, Mauersegler, Haussperling, Dohle, Schleiereule) oder drei künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen oder direkt in die Fassade einzubauen. Wartungsfreie Modelle werden besonders empfohlen.

10.5 **Tierfallen**
Im Rahmen der Bebauung und Erschließung sind Tierfallen wie Gullys, Kellerschächte, Fallrohre, offene Behälter (z.B. durch Abdeckung mit feinen Gittern) zu entschärfen.

10.6 **Große Glasfronten**
sind in einer für Vögel sichtbaren und nicht spiegelnden Weise auszuführen. Großflächige Fensterflächen können als tödliche Fallen für Vögel wirken, da diese von Vögeln kaum wahrgenommen werden. Nachfolgende Maßnahmen helfen Anflüge an Glasfronten zu vermeiden:

- 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 ist zu vermeiden, da Vögel die Räume sonst durchfliegen wollen.
- Glasflächen von mehr als 3 m² Größe sind optisch zu unterteilen. Alternativ kann Vogelschutzglas verwendet werden, dass für Menschen unsichtbare UV-Markierungen enthält (aufgebrochen oder integriert).

10.7 **Artenschutzmaßnahmen im Bereich des Regenrückhaltebeckens**
Zum Schutz des Bestandes an Großem Wiesenknopf und der vorhandenen Heuschreckenpopulation ist beim Bau des Regenrückhaltebeckens an der Wiese westlich der Lindenreihe so weit wie möglich zu schonen. Außerhalb des eigentlichen Beckens sind soweit möglich keine wesentlichen Bodenarbeiten oder Ablagerungen vorzunehmen. Sofern temporäre Arbeits- und Lagerflächen außerhalb des Beckens benötigt werden, sind sie auf einen 10 m breiten Streifen um das Becken zu begrenzen. Die Pflege der Restwiese ist auch während der Bauarbeiten sicherzustellen (erste Mahd im Mai, zweite Mahd nach dem 20. September bis Ende Oktober).

11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die nicht bebauten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB sind gärtnerisch und begrünt zu gestalten. Hierfür werden Pflanzen der Pflanzlisten 1-4 empfohlen. Schotter- und Kiesflächen (o.ä.) dürfen einen Flächenanteil von 10% im Garten und von 20% im Vorgarten (s.u.) nicht überschreiten

11.1 **Vorgärten**
- Im Vorgarten, mittig zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze, ist ein Baum der Pflanzliste 5 an geeigneter Stelle als Hochstamm zu setzen. Standort-, und Sortenauswahl sind auf die Platzverhältnisse abzustimmen.
- Eine Vollversiegelung der Vorgärten ist nicht zugelassen. Schotter und Kiesflächen dürfen einen Flächenanteil von 20% des Vorgartens nicht überschreiten. Schotter darf nicht direkt auf Vliesstoffen als Mulchmaterial einer flächigen Bepflanzung mit Bodendeckern eingesetzt werden. Eine vollständige Bodenbedeckung muss abzusehen sein. Das setzen einzelner Pflanzen in einen Schotter- oder Kiesbett ist hingegen nicht ausreichend. Mindestens 30% der Vorgartenfläche sind als Pflanzfläche anzulegen.
- Die Anpflanzungen sind Fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzten.
- Bei Pflanzungen sind die nachbarrechtlichen Grenzabstände gem. NachbG NRW zu berücksichtigen

11.2 **Nebenanlagen**
Nebenanlagen sind zur freien Landschaft hin mit geeigneten Gehölzen mindestens bis zur Höhe der Nebenanlagen zu begrünen.

11.3 **Obstbaumwiese**
Die Grünflächen am Nord- und Westrand des Plangebietes sind als Obstbaumwiesen mit Obstbaumpflanzungen anzulegen. Es sind nur einzelnen Obstbüschen wie Haselnuss herzurichten. Die konkrete interne Komponentenausbildung ist im Verkehrsausschuss und dazugehörigen Gestaltungsplan erschließen.
Die dort beschriebenen Maßnahmen und Darstellungen sind innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen durchzuführen.

11.4 **Fläche für die Abwasserbeseitigung**
Die Fläche ist mit einer salzbelasteten Gräser-/ Wildkrautermischung mit Saatgut aus gebietseigener Herkunft (Produktionsraum 1 Nord- westdeutsches Tiefland, Herkunftsregion Westdeutsches Tiefland, 20 % Blumen (mindestens 19 Arten) und 80 % Gräser (mindestens 8 Arten) einzusäen. Das Saatgut soll 2 Gew.-% Samen des Großen Wiesenknopfes enthalten. Die Flächen sind nach Etablierung der Ansaat ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen (1. Schnitt im Mai (kann auch entfallen) 2. Schnitt im Zeitraum 20.09-31.10. eines Jahres).

12. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25b BauGB

12.1 **Zum Schutz der Bäume ist das Plangebiet angrenzenden vorhandenen Bäume**
(s. Planzeichnung),
Ober- und unterirdische Teile der benachbarten Bäume sind in diesem Bereich zu erhalten. Krone und Wurzeln der vorgenannten Bäume sind vor Schäden zu schützen. Alle Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die benachbarten Bäume nicht beschädigt oder in anderer Weise beeinträchtigt werden. Bei Gebäuden ist zu beachten, dass diese trotz eines evtl. Überwuchses der Bäume nicht beschädigt werden. Können Schäden an Bäumen oder an Gebäuden nicht vermieden werden, sind Maßnahmen in diesem Bereich unzulässig.

12.2 **Zum Schutz der vorhandenen Obstgärten im Bereich der Privaten Grünfläche** am Ostrand des Plangebietes sind auf den Flurstücken Nr. 248 und 249 jeweils mindestens 10 Bäume dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang durch Obstbaum-Hochstämme zu ersetzten. Die Standorte der zu ersetzenden Bäume sind auf den Grundstücken variabel, solange den einzelnen Bäumen auf Dauer ausreichender Lebensraum zugestanden wird.

13. Externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

13.1 Den Eingriffen auf den im Plan festgesetzten Bauflächen werden 50.621 Ökopunkte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen außerhalb des Plangebietes auf den nachfolgend bezeichneten Flurstücken zugeordnet.

13.2 Im Bereich des Naturschutzgebietes Lago Lapello «Nordsee» sind auf den Flächen der Stadt Heinsberg: Gemarkung Karken, Flur 21, Flurstück: 45 und Flur 22, Flurstücke: 45, 46, 47,48, 49, 50, 51, 52, 66 und 67 sowie in der Gemarkung Unterbruch, Flur17, Flurstücke: 8, 9, 74, 75, 76, 83 und 87 sowie in der Gemarkung Heinsberg, Flur 3, Flurstück: 677Kompensationsmaßnahmen auf dem Gewässer geplant, die im Umweltbericht und dazugehörigen Gestaltplan konkretisiert werden.

B Gestalterische Festsetzungen
gem § 9 Abs. 4 BauGB § 86 BauO NRW

1. Gestaltung der Fassaden und Dächer

1.1 Bei Doppelhäusern sind die Fassaden und Dächer beider Haushälften in Material, Farbe, Firstrichtung, Dachneigung und -höhe einheitlich zu gestalten.

1.2 Für die Dachneigung dürfen lediglich nicht glänzende, rote und graue Materialien verwendet werden. Engobierte Dachziegel bzw. Betondachsteine sind generell zulässig. Unbeschichtete Kupferdächer sind unzulässig.

1.3 Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung solarer Energie sind im gesamten Gebiet zulässig.

2. Dachformen und Dachneigungen

2.1 **Pultdächer:**
sind nur zulässig, wenn diese
- mit einem Gegenpult über maximal 30 % der Gebäudegrundfläche und einer maximalen Neigung des Gegenpultes von 15° - 20° ausgeführt sind
- auf einer eingeschossigen Flachdachterrasse (parallel zum First) mit einer Mindestlänge von 2,0 m ausgeführt werden.

2.2 **Eingeschossige Bebauung:**
Bei Wohn- und Nebengebäuden sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° - 20° und
Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20° - 40° zulässig.
Eingeschossige Gebäude mit Flachdach sind nicht zulässig.
Ausnahme: Untergeordnete verbindende Flachdächer bis 15 m² Fläche und Flachdachgaragen sind zulässig.

2.3 **II- geschossige Bebauung:**
Bei Wohn- und Nebengebäuden sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° - 20°,
Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20° - 30° und Flachdächer zulässig.

Flachdächer mit einer Gesamtfläche größer als 15 m² sind nur in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig. Der Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen. Die FLL-Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen sind zu beachten.

2.4 Garagen und Carportdächer
Flachdächer von Garagen und Carports sind nur in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig. Der Substrataufbau muss mindestens 5 cm betragen.

3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

3.1 Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte einer Gebäudeseite darf maximal die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge betragen.
Dachaufbauten müssen zum Giebel bzw. unterirdender einen Mindestabstand von 1,25 m einhalten. Dachaufbauten sind grundsätzlich nur in horizontaler Ebene zulässig und dürfen nicht in das obere Viertel der Dachfläche reichen.

3.2 Zwerchhäuser sind zulässig, wenn ihre Breite ein Drittel der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreitet. Ihre Firste dürfen nicht in das obere Viertel des Hauptdaches reichen.

4. Einfriedungen

4.1 Straßenseitige Einfriedungen und seitliche Einfriedungen im Vorgartenbereich dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten und sind nur in Form von Hecken bzw. begrünten Stabgitterzäunen zulässig (siehe Pflanzliste 3). Straßenseitige Einfriedungen als bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten.

4.2 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 angelegt ist und eine Länge, gemessen an der Verkehrsfläche grenzt. Die vorgenannten Einfriedungen sind nur in Form von Hecken bzw. begrünten Stabgitterzäunen mit einem Abstand von mindestens 80 % oder als Holzsichtelemente in Kombination mit Hecken zulässig (siehe Pflanzliste 3), wenn die Einfriedungen hausseitig / die Hecken straßenseitig angeordnet werden.

4.3 Einfriedungen zwischen 1,20 m und bis zu 1,80 m Höhe sind nur als Hecken bzw. begrünte Stabgitterzäune mit einem Offnungsanteil von mindestens 80 % oder als Holzsichtelemente in Kombination mit Hecken zulässig (siehe Pflanzliste 2 + 3)

4.4 Generell sind Einfriedungen als bauliche Anlage (Mauer, Betonsichtzaun) über 1,20m Höhe im gesamten Baugebiet nicht zulässig.

4.5 Ausnahmen zu Einfriedungen als bauliche Anlagen im WA 1 und WA 2:

4.5.1 Im WA 1 sind Einfriedungen im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze zur südlichen Ausgleichsfläche und den unmittelbar angrenzenden Bahnanlagen als Stabgitterzaun oder als bauliche Anlage (Mauer, Betonsichtzaun, Gabionen, Holzsichtschutzelementen) mit einer Höhe von bis zu 2,0 m über Gelände der Gartenfläche ausnahmsweise zulässig. Offnungen, Tore und Durchlässe zur angrenzenden städtischen Ausgleichsfläche sind unzulässig. Siehe auch Hinweis Nr. 5.

4.5.2 Im WA 1 und WA 2 sind parallel zur Planstraße A / zum Wirtschaftsweg die vorgenannten Einfriedungen als bauliche Anlagen mit einer Höhe von bis zu 2,00 m in Kombination mit einer Hecke (siehe Pflanzliste 2 + 3) zur Abschirmung der Freibereiche in Richtung BAB 46 zulässig. Die zeichnerisch festgesetzten von Bebauung freizuhaltenden Flächen im Vorgarten sind zu beachten. Der Anlage von Stellplatzflächen, Garagen und Nebenanlagen auf diesen Flächen ist straßenseitig mit einer Hecke der Pflanzliste 2 zu begrünen.
Für die übrigen Grundstücksseite im WA 1 und WA 2 gelten der unter 4.1 – 4.4 aufgeführten Festsetzungen zu den Einfriedungen.

Vorgarten
Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der straßenseitigen Gebäudeflucht und der Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt.

C Hinweise

1. Erdbebenzone
Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse S gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW', Juni 2006 zur DIN 4149.

2. Grundwasserstand
Der Grundwasserstand wurde sich nach den Prognosen des Erfrterbandes bei Erstellung der Wasserberechnung im Industriepark Oberbusch im Plangebiet bei ca. 0,5 m unter Flur einstellen. Es wird dringend empfohlen, bei baulichen Maßnahmen Vorkehrungen gegen drückendes Wasser (gemäß DIN 18 533 „Erdberührte Bauteile") zu treffen. Im Dezember 2013 wurde ein Grundwasserstand von 2,20 m unter Flur ermittelt.

3. Niederschlagswasser
Das anfallende Niederschlagswasser der bebauten und der befestigten Grundstücksflächen sowie der Verkehrsflächen wird dem zentralen Regenrückhaltebecken innerhalb der festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung zugeleitet. Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

4. Baugrundverhältnisse
Wegen der vorliegenden Bodenverhältnisse im Ausgebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Grundwasserbereich, 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- Ergänzende Regelungen', und der DIN 18196 ‚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.

5. Einfriedungspflicht zur Ausgleichsfläche an den Bahnanlagen im WA 1
Im WA1 sind die jeweiligen Baugrundstücke entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zur angrenzenden Ausgleichsfläche und den daran anschließenden Bahnanlagen aus Sicherheitsgründen einzufrieden (s. Zeichnerische Festsetzung). Das Betreten der Bahnanlagen ist nach den Anforderungen der Ruhrtalbahn als Bahnbetreiber auszuschließen. Offnungen, Tore und Durchlässe zu den Bahnanlagen der Wurmtalbahn sind nicht zulässig. Die Gestaltung der Einfriedung ist in den Textlichen Festsetzungen Nr. 4.4 und 4.6.1 näher beschrieben.

6. Immissionsschutz
Die erforderlichen passiven Schutzmaßnahmen, die den Lärmpegelbereichen III-IV entsprechen, sind gemäß den Lärmkarten 14a (Tag) und 14b (Nacht) zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, offenbare Fenster zu ruhebedürftigen Wohn- und Schlafräumen auf den Schallquellen abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Dies sollte ebenfalls bei der Anlage von Freiberechten, Terrassen und Gärten zu berücksichtigt werden.*(nähere Einzelheiten z. schallimmissionstechnischer Fachbedarg des Ing.-Büros Kadansky-Sommer zum Bebauungsplan)*

7. Lärmschutz bei haustechnischen Anlagen
Aus Immissionsschutzgründen sollten Luftwärmepumpen innerhalb von Gebäuden aufgestellt werden. Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten' der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

8. Bodendenkmäler
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse menschlichen 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.
Auf die §§ 15 und 16 DSchG wird hingewiesen.

9. Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen
Es sind die Bestimmungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" und die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4, „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" (RAS-LP4) in den jeweiligen gültigen Fassungen unbedingt zu beachten.

10. Bodenschutz
10.1 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme unter Einhaltung der DIN 18915 sicherzustellen und für die Anlage von Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Bodenbearbeitende Maßnahmen sind vorwiegend auf der später ohnehin zu versiegelnden Fläche durchzuführen. Das Prinzip der sparsamen Bauweise ist zu beachten. Bodendichte Bodenverdichtungen auf anderen Flächen sind nach Abschluss der Bauphase zu beseitigen.

10.2 Im Falle einer Entledigung von Mutterboden/Bodenaushub ist eine Analyse nach LAGA M 20 durchzuführen. Die Ergebnisse der Analyse sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde auf anderen Flächen sind nach Abschluss der Bauphase zu beseitigen.

10.3 Im Falle einer Entledigung von Mutterboden/Bodenaushub ist eine Analyse nach LAGA M 20 durchzuführen. Die Ergebnisse der Analyse sind mit