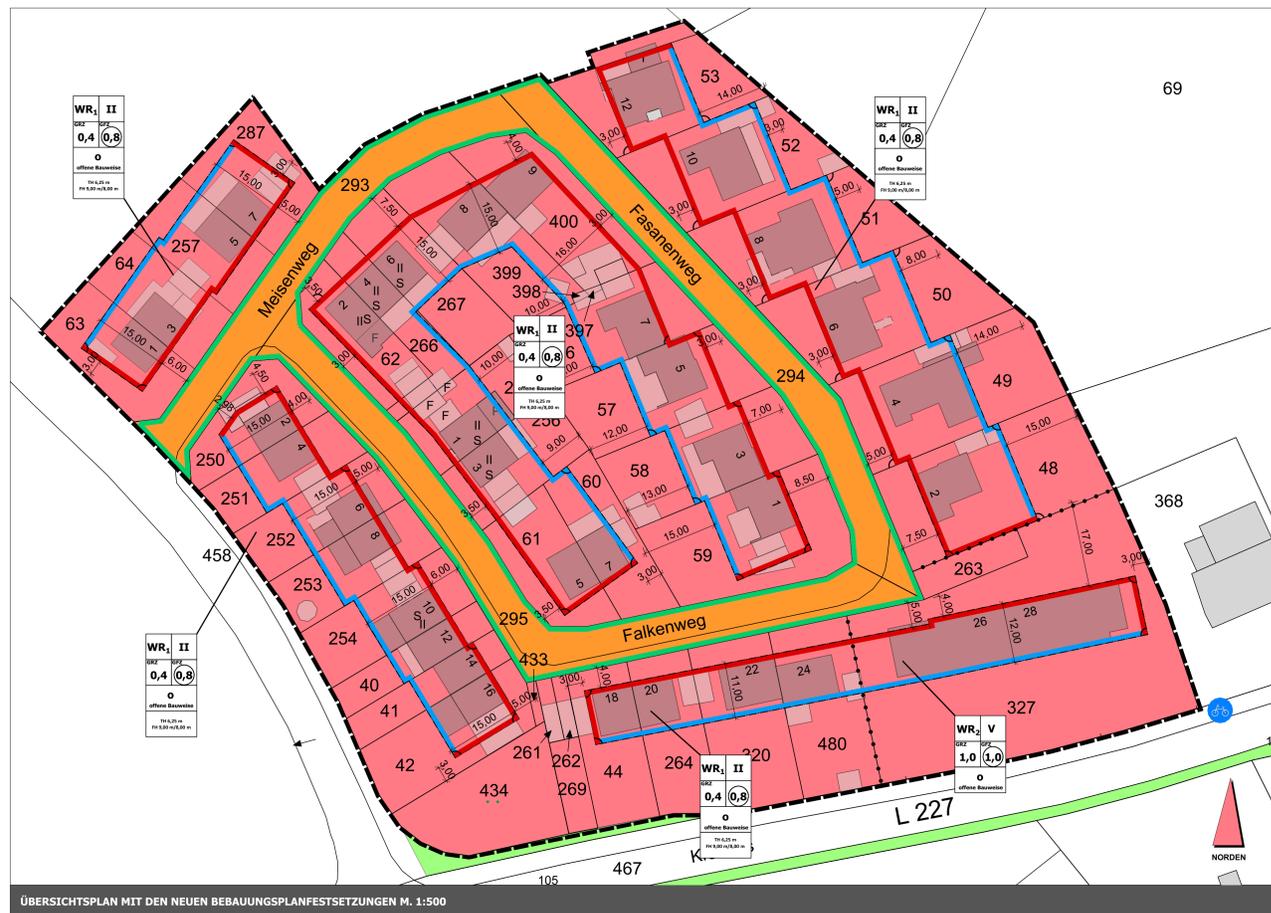




# 1. Änderung des Bebauungsplanes Heinsberg-Oberbruch, O2 - Kranzes



**Textliche Festsetzungen**  
Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 und der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 BauNVO  
Das Plangebiet wird als **Reines Wohngebiet „WR“** ausgewiesen.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO  
Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und den äußeren Schmittlinien von Außenwänden und Dachhaut bzw. bei Ausbildung einer Attika die Oberkante der Attika. Bei Ausbildung einer Attika bei Flachdächern darf die Oberkante der Attika die maximale Traufhöhe um 0,50 m überschreiten. Die Traufhöhe bei Putzdächern bezeichnet die Traufhöhe der niedrigeren Seite.

**3. Bauweise**  
gem. § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO  
Für das Plangebiet wird **offene Bauweise „O“** festgesetzt.

**4. Garagen, Carports und Stellplätze**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO  
Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Garagendächer sind als Gründach auszuführen (siehe gestalterische Festsetzungen Nr. 1).

**5. Nebenanlagen**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 14 BauNVO  
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig.

**6. Dächer**  
Auf eingeschossigen Gebäuden sind geneigte Dächer als Putz- oder Satteldach zulässig.  
Ausnahme: Auf Garagen und auf untergeordneten, verbindenden eingeschossigen Gebäuden sind Flachdächer und geneigte Dächer als Putz- oder Satteldach zulässig.  
Für die Dachdeckung der geneigten Dächer dürfen nur nicht hochglänzende Materialien verwendet werden.  
Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen sind auf den Dächern zulässig.  
Flachdächer ab einer Größe von 15 m<sup>2</sup> sind nur in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig. Der Substratbau muss mindestens 10 cm, bei Garagen 5 cm betragen. Die FLL-Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen sind zu beachten.

**7. Einfriedungen**  
Einfriedungen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sowie Abgrenzungen zwischen den benachbarten Grundstücken dürfen von der Gebäudevorderkante bis zur Straßenbegrenzung die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

**8. Vorfahrten**  
Die Vorfahrten - ohne Hauszugänge, Stellplätze und Zufahrten - sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.

**9. Gestalterische Festsetzungen**  
gem. § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 89 BauNVO  
Der Bebauungsplan befindet sich im unmittelbaren Einflussbereich der durch die Wasserversorgung des Industrieparks Oberbruch bedingten Grundwasserabsenkung. Durch den Ertragsverlust unter der Annahme, dass zukünftig eine vollständige Einstellung der Wasseranforderung durch den Industriepark Oberbruch erfolgen würde, ist in diesem Fall ist ein höchster Grundwasserstand von 0,5 bis 1,5 m unter Geländeoberkante für das Baugebiet zu erwarten.  
Es wird dringend empfohlen, bei baulichen Maßnahmen Vorkehrungen gegen drückendes Wasser gemäß DIN 18195, Bauwerksabdichtung zu treffen. Ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung oder zeitweiliges Abpumpen erfolgen. Ferner darf keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit erfolgen.  
**Bergbauliche Einflüsse**  
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkfeld „Sophia-Jacoba A“ im Eigentum der Viva-West GmbH, Nordsterplatz 1, 45899 Gevelinkirchen. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, eine Abstimmung hinsichtlich möglicher Bergsenkungseinflüssen und Grundwasseränderungen mit der Viva-West GmbH vorzunehmen.  
**Erdbebengefährdung**  
Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einer erdbebengefährdeten Zone liegt und die technischen Baubestimmungen des Landes NRW „Bauen in deutschen Erdbebengebieten“, zu beachten sind. Außerdem empfiehlt er die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen.  
**Kampfmittelräumung**  
Vor Durchführung von Erdarbeiten ist eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel und ggf. eine Sicherheitsdeklaration nach mechanischer Bestimmung wie Rammarbeiten, Pfählgründungen, Verbauarbeiten etc. erforderlich.  
**Auengebiet**  
Auf Grund der örtlichen Lage des Plangebietes sind bei der Gründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen erforderlich.  
**Lärmimmissionen**  
Bei der Errichtung und dem Betrieb von Klima-, Kühl- u. Lüftungsanlagen, Luft- u. Wärmepumpen sowie Blockheizwerken ist der Lärm für die Verbererung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund-Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz ([www.la-rm-immissionsschutz.de](http://www.la-rm-immissionsschutz.de)) zu beachten.

**Art und Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 BauNVO

**WR** Reines Wohngebiet

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

**0,4** Grundflächenzahl (GRZ)

**(0,8)** Geschossflächenzahl (GFZ)

**TH 6,50 m** Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt

**FH 9,00 m** Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt

**WR II** Nutzungsschablone

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

**o** offene Bauweise

**Baulinie**

**Baugrenze**

**Verkehrsflächen**  
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

**—** Straßenbegrenzungslinie

**—** Straßenverkehrsfläche

**sonstige Planzeichen**  
— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

**Planzeichen**

**WR** Reines Wohngebiet

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

**0,4** Grundflächenzahl (GRZ)

**(0,8)** Geschossflächenzahl (GFZ)

**TH 6,50 m** Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt

**FH 9,00 m** Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt

**WR II** Nutzungsschablone

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

**o** offene Bauweise

**Baulinie**

**Baugrenze**

**Verkehrsflächen**  
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

**—** Straßenbegrenzungslinie

**—** Straßenverkehrsfläche

**sonstige Planzeichen**  
— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Entwurf und Bearbeitung erfolgte durch:

Selkant, den 10.02.2020

Architekt Dipl.-Ing. Thorsten Kraenen

Dipl.-Ing. Pascal Kraenen

**PLANUNGSSTUDIO**  
ARCHITECTEN UND INGENIEURE

BRUNNENSTRASSE 6  
D-52258 SELKANT  
T 0240 83 2464 - 160 1276  
0240 83 2464 - 160 1276  
WWW.K3-PLANUNG.DE  
KRAENEN@K3-PLANUNG.DE

**LUFTBILD OHNE MASSSTAB / PLANVERFASSER**

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. O2 Kranzes - im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB - wurde vom „Planungs-, Umwelt- u. Verkehrsausschuss am .....2020 beschließen.“

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. O2 Kranzes - im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB - stimmt mit dem Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom .....2020 überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntVO ist eingehalten worden.

Heinsberg, den .....2020  
Der Bürgermeister

Heinsberg, den .....2020  
Der Bürgermeister

**VERFAHRENSDATEN**

Dieder

Dieder

**II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

1. Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung Nr. O2 Kranzes - im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB - wurde vom „Planungs-, Umwelt- u. Verkehrsausschuss am .....2020 beschließen.“

2. Der Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) wurde vom Planungs-, Umwelt- u. Verkehrsausschuss am .....2020 beschlossen.

3. Der Entwurf hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am .....2020 in der Zeit vom .....2020 bis .....2020 öffentlich ausgelegt.

Heinsberg, den 1.....2020  
Der Bürgermeister

Heinsberg, den 1.....2020  
Der Bürgermeister

Louis

Louis

**HINWEISE**

Der Beschluss des Rates der Stadt Heinsberg über die Änderung des Bebauungsplanes O2 - Kranzes - im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB - ist am .....2020 bekanntgemacht worden.

Der Beschluss des Rates der Stadt Heinsberg über die Änderung des Bebauungsplanes O2 - Kranzes - im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB - ist am .....2020 bekanntgemacht worden.

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein.

Heinsberg, den .....2020  
Der Bürgermeister

Heinsberg, den .....2020  
Der Bürgermeister

Louis

Louis

**PLANZEICHEN**

Der Beschluss des Rates der Stadt Heinsberg über die Änderung des Bebauungsplanes O2 - Kranzes - im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB - ist am .....2020 bekanntgemacht worden.

Der Beschluss des Rates der Stadt Heinsberg über die Änderung des Bebauungsplanes O2 - Kranzes - im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB - ist am .....2020 bekanntgemacht worden.

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein.

Heinsberg, den .....2020  
Der Bürgermeister

Heinsberg, den .....2020  
Der Bürgermeister

Louis

Louis