Stadt Heinsberg

Bebauungsplan Nr. 69

"Scheifendahl - An der Kapelle" M.: 1:500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzungen nach der Offenlage zum Satzungsbeschluss

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 (WA) *gem. § 4 BauNVO*

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

2. Zulässige Zahl der Wohneinheiten

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In den Baugebieten WA 1 und WA 4 ist maximal 1 Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig.

In den Baugebieten WA 2, WA 3 und WA 5 sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei unabhängig nutzbare Stellplätze nachzuweisen. Hierbei sind die Regelungen unter Punkt 7 der textlichen Festsetzungen zu beachten.

Eine Doppelhaushälfte gilt jeweils als ein Wohngebäude.

3. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

3.1 **Grundflächenzahl**

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche **maximal bis zu 25 %** überschritten werden.

3.2 **Geschossflächenzahl**

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitzurechnen.

3.3 **Oberkante Erdgeschossfußboden**

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.

3.4 **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.

3.5 **Zulässige Trauf- und Firsthöhen**

II-geschossige Gebäude

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 festgelegten Geländeoberfläche nach § 2 (4) BauO NW gilt die Bordsteinoberkante der Verkehrsfläche vor der Mitte des jeweiligen Grundstücks. 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 Endausbauhöhe der Straße, von der sie erschlossen werden anzuheben. Seitlich an Verkehrsflächen angrenzende Freiflächen sind entsprechend höhenmäßig anzupassen.
In den übrigen Bereichen ist das Gelände des jeweiligen Baugrundstückes unter Beachtung des § 6 BauO NRW (Abstandsflächen) an die angrenzen Höhen der Nachbargrundstücke anzugleichen.

5. Bauweise

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

In den Baugebieten WA 1, WA 4 und WA 5 sind nur Einzelhäuser und im Baugebiet WA 2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5.1 **Zulässige Überschreitung der hinteren Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO**

In den Baugebieten WA 1, WA 3, WA 4 und WA 5 dürfen die hinteren, straßenabgewandten Baugrenzen der überbaubaren Flächen für eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen um bis zu 3,0 m, mit einer zulässige Gesamtfläche von maximal 21,0 m² überschritten werden. Im Bereich seitlich angrenzender Verkehrsflächen, ist der Bereich zwischen der Verkehrsfläche und der verlängerten Baugrenze von den vorgenannten Wintergärten und Terrassenüberdachungen freizuhalten. Eine Überschreitung der vorderen, der Straße zugewandten Baugrenzen ist nicht zulässig. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sowie die zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) sind zu beachten.

6. Immissionsschutz

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

„Architektonische Selbsthilfe" WA 1

Im WA 1 sind zu öffnende Fenster von ruhebedürftigen Räumen, die mehr als 3,00 m über der Bezugshöhe liegen, ausschließlich in den seitlichen Fassadenbereichen bzw. der Gebäuderückseite zulässig.

Auf der lärmzugewandten Seite (Planstraße B) sind jedoch im Sinne von DIN 4109 nicht schutzbedürftige Räume (z.B. Bäder, Küchen, Wirtschafts- und Abstellräume, Flure, Treppenhäuser) zulässig. Nähere Einzelheiten sind dem Schallimmissionstechnischen Fachbeitrag IBK – Dipl.-Ing. Kadansky-Sommer,11/2020 zu entnehmen.

7. Garagen, Carports und Stellplätze

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO

7.1 **Bei der Planung von Stellplätzen, Garagen und Carports sind die Bereiche in denen Ein- und Ausfahrten unzulässig sind, zu beachten. Das Parken und Überfahren der Grünflächen ist nicht zulässig und ist durch bauliche Maßnahmen zu verhindern.**

7.2 Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den mit „Ga" gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

7.4 Der seitliche Abstand von Garagen und Carports und deren Zufahrten muss zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 2,00 m betragen und ist zu bepflanzen.

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

7.6 Der seitliche Abstand von Stellplätzen zu allen Verkehrsflächen beträgt mindestens 1,00 m und ist zu bepflanzen.

7.7 Stellplätze sind in den überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen unter **Beachtung der Bereiche in denen Ein- und Ausfahrten unzulässig** sind, zulässig.

7.8 Je Grundstück ist im Vorgarten zusätzlich zur Festsetzung unter Pkt. 7.7 je Wohneinheit ein zusätzlicher Stellplatz in einer maximalen Breite von 2,50 m und einer Tiefe von 5,00 m - unter Beachtung von 7.6 - zulässig. Diese Fläche ist in Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen. Eine Vollversiegelung ist nicht zugelassen.

7.9 Bezugshöhe der Garagen

Bei der Errichtung von Garagen unmittelbar an der Grundstücksgrenze gemäß § 6 Abs. 8 BauONW, 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.

7.10 Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei unabhängig nutzbare Stellplätze nachzuweisen. Die Zufahrten zu Garagen / Carports werden dabei nicht angerechnet.

Vorgarten

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

8. Nebenanlagen

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

8.1 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.

8.2 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.

8.3 Unterbringung haustechnischer Anlagen außerhalb von Gebäuden:
Die Aufstellung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken ist innerhalb des Vorgartens zulässig, wenn ein Mindestabstand zur Verkehrsfläche von mindestens 2,00 m eingehalten wird. Weitere Hinweise zu hautechnischen Anlagen siehe Hinweis Nr. 4.

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

9. Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

10. Versickerung von Niederschlagswasser

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das anfallende Niederschlagswasser der bebauten und der befestigten Grundstücksflächen ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden. Für die Einleitung von Niederschlagswasser von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Bei der Planung und Errichtung der Anlagen ist darauf zu achten, dass der Mindestabstand der Versickerungsanlagen zur Grundstücksgrenze > 2,0 m und zu unterkellerten Gebäuden ohne wasserdichte Ausbildung > 6,0 m betragen muss.

11. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

11.1 **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 evtl. vorhandene Gehölzhaufen bis zum Beginn der Brutzeit (1. März) zu entfernen.

b. Vor dem Entfernen und Zurückschneiden von Bäumen sind die betroffenen Bäume nach Laubfall 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 die Tiere durch einen Sachverständigen zu bergen und fachgerecht zu versorgen. Das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Dies gilt auch, wenn vor den Rodungsarbeiten Fledermäuse festgestellt werden. Die Arbeiten sind dann bis zur weiteren Entscheidung auszusetzen.

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

11.2 **Fledermausvorkommen während der Baumaßnahme**

Während der Bauphase ist die Besiedlung 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 Naturschutzbehörde erforderlich. Die Wiederbesiedlung der baulichen Anlagen während der weiteren Bauphase ist dann zu verhindern.

11.3 **Beleuchtung**

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.

11.4 **Tierfallen**

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

11.5 **Einbau von Nisthilfen**

An jedem 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.

11.6 **Große Glasfronten**

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 (aufgedruckt oder integriert).

12. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

12.1 **Schnitthecken**

Im Bereich der in der Planzeichnung bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind entlang der Grenze zum Außenbereich Schnitthecken aus Gehölzen der Pflanzliste 2 mit 4 Pflanzen pro laufendem Meter zu pflanzen.
Benachbart zur bestehenden Viehweide ist auf Giftpflanzen, insbesondere Eibe und Stechpalme, zu verzichten. Die Anpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten bei einer Mindesthöhe von 1,50 m. Abgängige Pflanzen sind gleichartig zu ersetzen.

12.2 **Begrünung nicht überbaubarer Flächen**

Die nicht überbauten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Bau O NW 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.

12.3 **Vorgärten**

- In den Baugebieten WA1, WA2, WA3 und WA 5 ist im Vorgarten bzw. im WA 2 im Garten, mittig zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze, ein Baum der Pflanzliste 4 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 und Kies dürfen jedoch im Vorgarten als Mulchmaterial einer flächigen Bepflanzung mit Bodendeckern eingesetzt werden. Eine vollständige Bodenbedeckung muss abzusehen sein. Das setzen einzelner Pflanzen in einem Schotter- oder Kiesbeet ist hingegen nicht ausreichend. Mindestens 30% der Vorgartenflächen sind zu begrünen bzw. zu bepflanzen.
- Die Anpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.
- Bei Pflanzungen sind die nachbarrechtlichen Grenzabstände gem. NachbG NRW zu berücksichtigen.

12.4 **Nebenanlagen**

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

13. Erhaltung von Bestandsbäumen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Schutz der Bestandsbäume

Ober- und unterirdische Teile der im Plangebiet vorhandenen Linden und der Eiche sind im Rahmen der Möglichkeiten zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Schutz gilt für Stamm, Krone und Wurzeln. Baumaßnahmen im Wurzelbereich der Bäume sind zu vermeiden. Bei Abgang sind die Bäume durch Neupflanzungen zu ersetzen.

B Gestalterische Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 4 BauGB; § 89 BauO NRW

1. Gestaltung der Fassaden und Dächer

1.1 Fassadengestaltung:

Im gesamten Wohngebiet sind rote bis rotbraune, sandfarbene, graue oder dunkle Ziegel- und Klinkerfassaden sowie eine Kombination von Klinker- und anderen Materialien zulässig. Weiße Klinker / Verblender sind ausgeschlossen.

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

1.3 Dacheindeckung:

Im gesamten Wohngebiet sind ausschließlich nicht glänzende Dacheindeckungen zulässig. Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen (Nr. 2.4).

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

2. Dachformen und Dachneigungen

2.1 **I - geschossige Bebauung:**

Bei Wohn- und Nebengebäuden sind geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walmdächern mit einer Dachneigung von 20° - 40° zulässig.
Eingeschossige Gebäude mit Flachdach sind nicht zulässig.
Ausnahme: Untergeordnete verbindende Flachdächer bis 15 m² Fläche und Flachdachgaragen (s. Nr. 2.4) sind zulässig.

2.2 **II- geschossige Bebauung:**

Bei Wohn- und Nebengebäuden sind ausschließlich geneigte Dächer als Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° - 20°, sowie
Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20° - 30° zulässig.
Gebäude mit Flachdach sind nicht zulässig.
Ausnahme: Untergeordnete verbindende Flachdächer bis 15 m² Fläche und Flachdachgaragen (s. 2.4) sind zulässig.

2.3 **Pultdächer:**

Pultdächer sind nur zulässig, wenn diese

- mit einem Gegenpult über maximal 30 % der Gebäudegrundfläche und einer maximalen Neigung des Gegenpultes von 15° - 30° betragen
  oder
- mit einer eingeschossigen Flachdachterrasse (parallel zum First) mit einer Mindesttiefe von 2,0 m ausgeführt werden.

2.4 **Dachbegrünung von Garagen- und Carportdächern**

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 Dachaufbauten und Zwerchhäuser sind nur bei I-geschossigen Gebäuden zulässig.

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

3.3 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 (s. Pflanzliste 3). Straßenseitige Einfriedungen als bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten. Eine Kombination von Hecken mit Zäunen ist zulässig, wenn die Einfriedungen hausseitig / die Hecken straßenseitig angeordnet werden.

4.2 Straßenseitige Einfriedungen bis zu 1,80 m Höhe sind in den Baugebieten WA 1, WA 2 + WA 5 ausnahmsweise zulässig, wenn der Garten als Haus- oder Nutzgarten in mehr als 5,00 m Länge / Breite an die Verkehrsfläche grenzt. Die vorgenannten Einfriedungen sind nur in Form von Hecken bzw. begrünten Stabgitterzäunen mit einem Öffnungsanteil von mindestens 80 % oder als Holzsichtelemente in Kombination mit Hecken zulässig (s. Pflanzliste 3), wenn die Einfriedungen hausseitig / die Hecken straßenseitig angeordnet werden.

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

4.4 Generell sind Einfriedungen als bauliche Anlage (Mauer, Betonsichtzaun) über 0,60m Höhe im gesamten Baugebiet unzulässig.

4.5 Im Bereich der Wendeanlage der Planstraße B ist im WA 2 und WA 3 die Freihaltezone von 1,0 m von baulichen Anlagen, Einfriedungen und Vegetation über 0,2m über der fertigen Fahrbahn freizuhalten.

Vorgarten

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

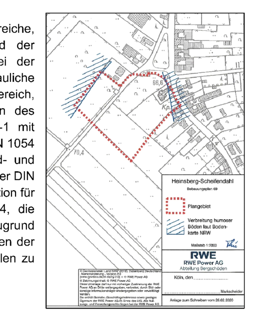
C Hinweise

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. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte".

2. **Baugrundverhältnisse**

Die in der Karte blau gekennzeichneten Bereiche, liegen in einem Auebereich. Aufgrund der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere 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 - Ergänzende Regelungen", und der DIN 18 196 „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.



3. **Landwirtschaftliche Gerüche**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 ist mit landwirtschaftlichen Gerüchen zu rechnen. Die zulässigen Werte der GIRL werden eingehalten (s. Immissionsprognose zur Bewertung der Geruchssituation nach GIRL, Umwelt Consult A. Förster,13.11.2020).

4. **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 ‚Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten' der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz-LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

5. **Bodendenkmäler**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen 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 §§ 13 - 19 DSchG wird hingewiesen.

6. **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.

7. **Bodenschutz / Verwendung von Recyclingbaustoffen**

Zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen sind nachfolgende Maßnahmen einzuhalten:

7.1 Zur Vermeidung überflüssiger Bodenschäden ist Befahren, Baustoffablagerung etc. auf die zu überbauenden Flächen zu beschränken.

7.2 Der Oberboden ist abzuschieben und getrennt vom übrigen Bodenaushub zu lagern. Der Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wieder zu verwenden. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Es sind die Bestimmungen der DIN 18915 in den jeweiligen gültigen Fassungen unbedingt zu beachten.

7.3 Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebs ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden. Für den Bebauungsplan gilt, dass nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

7.4 Für den Einsatz natürlicher Schüttgüter gilt im Bebauungsplan, dass sich nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 7 BBodSchG jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

7.5 Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen aufgrund von nasser Witterung sind zu vermeiden.

7.6 Im Falle einer Entledigung von Mutterboden/ Bodenaushub ist eine Analyse nach LAGA M 20 durchzuführen. Die Ergebnisse der Analyse sind dem Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Bodenschutzbehörde- zukommen zu lassen.

7.7 Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

D Pflanzlisten

Warnhinweis: Einige der aufgeführten Pflanzen können für bestimmte Personengruppen problematisch (z.B. für Allergiker) oder gefährlich (z.B. Giftpflanzen für Kleinkinder) sein. Die Auswahl der Pflanzen ist daher immer auf die persönlichen Umstände abzustimmen. Gegebenenfalls sollte fachlicher Rat eingeholt werden. Benachbart zur bestehenden Viehweide ist auf Giftpflanzen, insbesondere Eibe und Stechpalme, zu verzichten.

Pflanzenliste 1: Naturnahe Gehölze im bebauten Bereich

Alle Beerenobststräucher
Apfelbeere (Aronia melanocarpa)
Alpenbeere (Ribes alpinum)
Bauernjasmin (Philadelphus coronarius)
Eibe (Taxus baccata) * s. Hinweis TF Nr. 12.1
Felsenbirne in Arten und Sorten (Amelanchier spec.)
Flieder (Syringa vulgaris)
Glockenstrauch (Weigela florida in Sorten)
Haselnuß (Corylus avellana)
Herbstflieder (Syringa microphylla)
Hortensie (Hydrangea macrophylla)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Perlmuttstrauch (Kolkwitzia amabilis)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Scheinspiere (Holodiscus discolor)
Schmetterlingsflieder, (Buddleia davidii)
Spiersträucher in Arten und Sorten (Spiraea spec.)
Stechpalme (Ilex aquifolium)
Strauchefeu (Hedera helix ‚Arborescens')
Wildrosen in Arten und Sorten (Rosa spec.)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Pflanzenliste 2: Naturnahe Gehölze für Schnitthecken

Bauernjasmin (Philadelphus coronarius)
Buche (Fagus sylvatica)
Hainbuche (Carpinus sylvestris)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Stechpalme (Ilex aquifolium)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Wildrosen (Rosa spec.)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Zierapfel (malus toringo sargentii)

Pflanzenliste 3: naturnahe Gartenbäume

(Hochstämme ab Stammumfang 12-14 cm)
alle Obstbäume
Zierapfel (Malus spec. in Sorten)
Zierpflaume (Prunus cerasifera in Sorten)
Eßbare Vogelbeere (Sorbus aucuparia ‚Edulis')
Säulenvogelbeere (Sorbus aucuparia ‚Fastigiata')
Kugel-Feldahorn (Acer campestre ‚Nanum')
Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)
Säulenbirke (Betula pendula ‚Fastigiata')

Pflanzenliste 4: Schmalkronige Straßenbäume

(Hochstämme ab Stammumfang 18-20 cm)

Feldahorn, (Acer campestre ‚Elegant', ‚Elsrijk' oder ‚Green Top')
Hainbuche (Carpinus betulus ‚Frans Fontaine')
Fächerblattbaum (Ginkgo biloba ‚Fastigiata Blagon' oder ‚Princeton Sentry')

GUTACHTEN

Geruchsimmissionsprognose

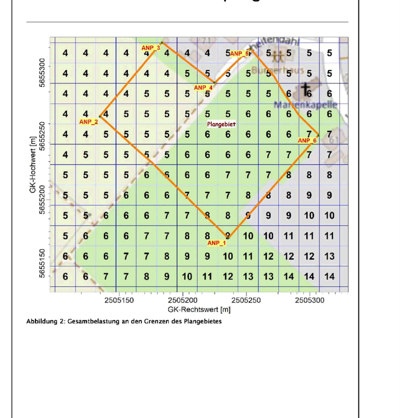
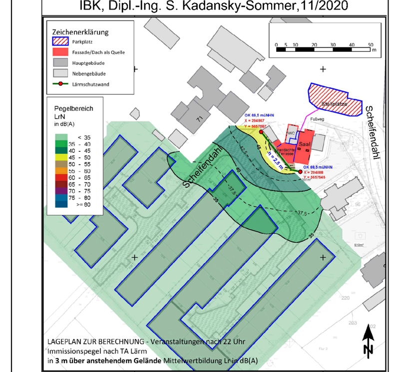
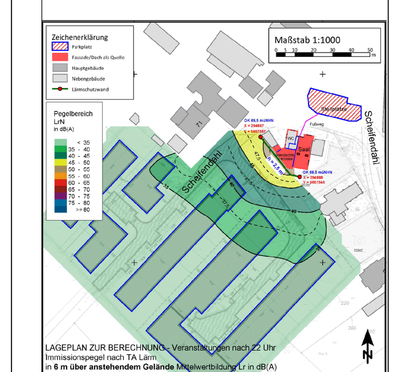
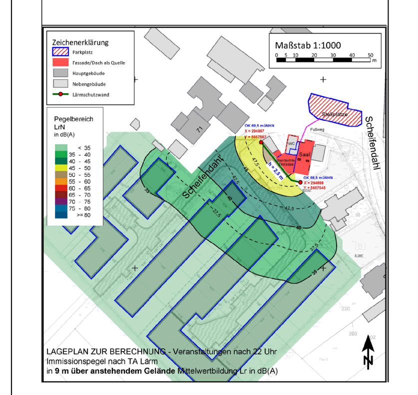


Abbildung 2: Gesamtbelastung an den Grenzen des Plangebietes

Karten aus dem Schalltechischen Fachbeitrag
IBK, Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer,11/2020







VERFAHRENSDATEN

Die Flurkarte basiert auf einem Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte des Vermessungs- und Katasteramtes des Kreises Heinsberg vom *04.11.2020*

Heinsberg, den ____________________

____

Landrat des Kreises Heinsberg

Vermessungs- und Katasteramt

Verfahrensdaten

1. **Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Scheifendahl - An der Kapelle" im beschleunigten Verfahren gem. §13b BauGB wurde vom Planungs-, Umwelt- u. Verkehrsausschuss am 16.12.2019 beschlossen.**

   Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Scheifendahl - An der Kapelle" im beschleunigten Verfahren gem. §13b BauGB stimmt mit dem Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 16.12.2019 überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO ist eingehalten worden.

Heinsberg, den 19.12.2019

Der Bürgermeister

Dieder

2. **Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Scheifendahl - An der Kapelle" im beschleunigten Verfahren gem. §13b BauGB wurde am 11.01.2020 ortsüblich bekanntgemacht.**
3. **Die vorgezogene Beteiligung der Bürger hat am 03.02.2020 stattgefunden.**
4. **Die Träger öffentlicher Belange wurden vom 05.02.2020 bis 06.03.2020 zu der Planung gehört.**

Heinsberg, den 12.03.2020

Der Bürgermeister

Dieder

5. **Der Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) wurde vom Planungs-, Umwelt- u. Verkehrsausschuss am 14.12.2020 beschlossen.**
6. **Der Entwurf hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 23.01.2021 in der Zeit vom 02.02.2021 bis 05.03.2021 öffentlich ausgelegen.**
7. **Der Rat der Stadt Heinsberg hat am über die Anregungen und Bedenken beschlossen.**
8. **Der Rat der Stadt Heinsberg hat den Bebauungsplan Nr. 69 „Scheifendahl - An der Kapelle" im beschleunigten Verfahren gem. §13b BauGB am als Satzung beschlossen.**

Heinsberg, den

Der Bürgermeister

Louis

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 69 „Scheifendahl - An der Kapelle" stimmt mit dem Beschluss des Rates vom überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO ist eingehalten worden.

Heinsberg, den

Der Bürgermeister

Louis

Ausfertigung:

Der Rat der Stadt Heinsberg hat den Bebauungsplan Nr. 69 „Scheifendahl - An der Kapelle" am als Satzung beschlossen.

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

Heinsberg, den

Der Bürgermeister

Louis

Der Beschluss des Rates der Stadt Heinsberg über den Bebauungsplan Nr. 69 „Scheifendahl - An der Kapelle" ist am bekanntgemacht worden.

Heinsberg, den

Der Bürgermeister

Louis

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- z.B. WA 2 WE — Anzahl der Wohneinheiten pro Hauseinheit
- 0,4 — Grundflächenzahl
- (0,8) — Geschossflächenzahl
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse

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

- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Gemeinbedarfsflächen
§9 (1) Nr. 5 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kapelle
- Bürgerhaus

Verkehrsflächen
§9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
§9 (1) Nr. 15 BauGB

- Grünfläche
- Spielplatz
- Hecke

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Obstwiese als artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme
- private Grünfläche

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB

- "Architektonische Selbsthilfe"im WA 1 s. Textliche Festsetzung Nr. 6 "Immissionsschutz"
- Lärmschutzwand, Höhe 2,50 m

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,Sträuchern und sonst. Gehölzen
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

- zu pflanzende Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,Sträuchern und sonst. Gehölzen § 9 (1) Nr. 25b BauGB

- zu erhaltende Bäume

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen.
§ 9 (6) BauGB

- D — Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- GA — Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports
- Freihaltezone der Wendeanlage, der Planstraße "B", die von Bebauung, Einfriedungen, Bepflanzungen etc. freizuhalten ist (s. Textl. Festsetzung Nr. 4.5)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- (Haupt-)Firstrichtung

Stand: Satzung 15.06.2021

H/B = 890 / 1400 (1.25m²)