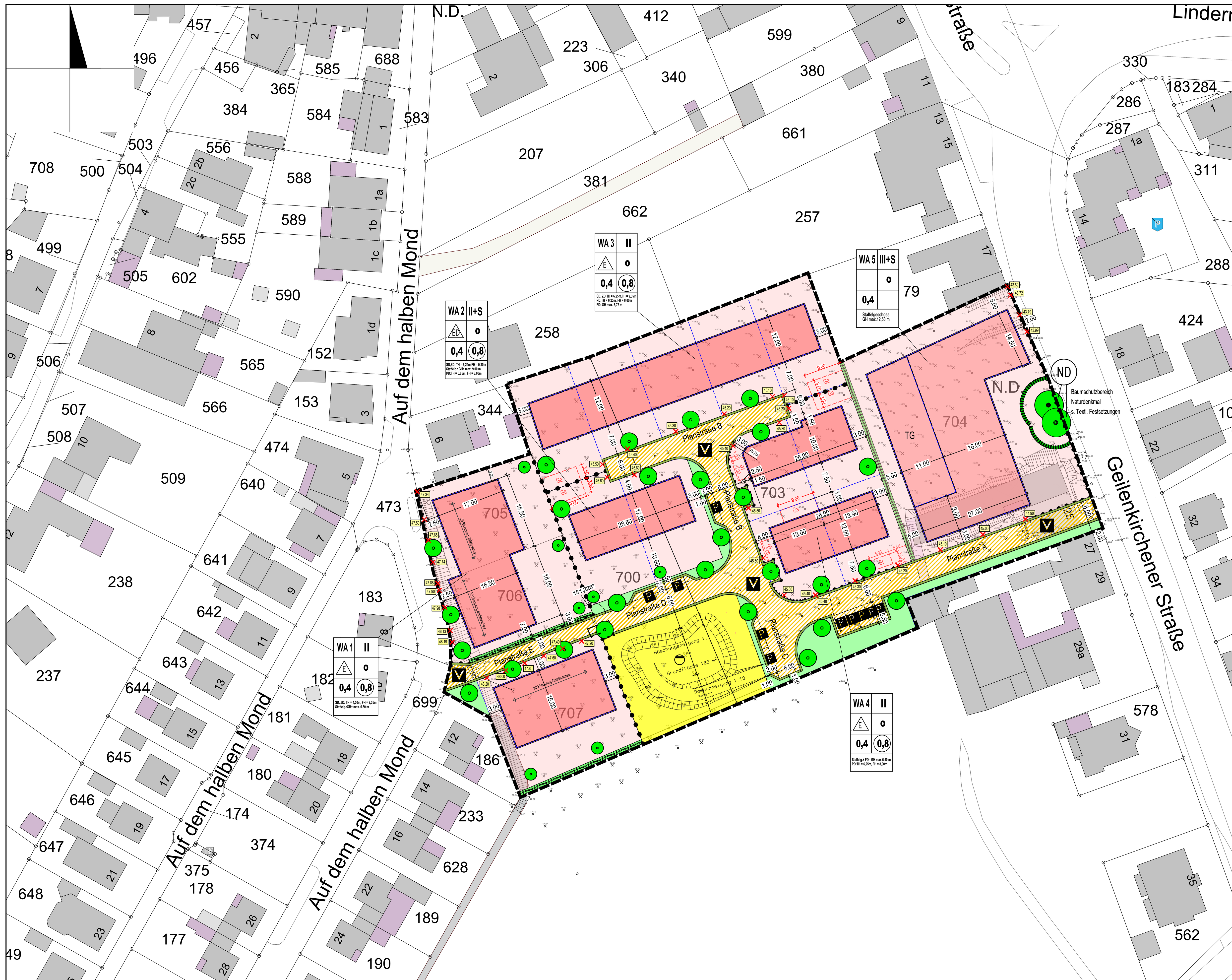
Stadt Heinsberg

Bebauungsplan Nr. 86

"Heinsberg - Geilenkirchener Straße / Auf dem halben Mond" M.: 1:500



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
- 0,4 — Grundflächenzahl
- (0,8) — Geschossflächenzahl
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse
- TG — Tiefgarage

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

Verkehrsflächen
§9 (1) Nr. 11 BauGB

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

Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
§ 9 (1) Nr. 14 BauGB

- Fläche für Abwasserbeseitigung

Grünflächen
§9 (1) Nr. 15 BauGB

- Grünfläche

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

- zu pflanzende Bäume
- zu pflanzende Hecke

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 Schutzgebieten und von Schutzobjekten i.S. des Naturschutzrechts § 9 (6) BauGB

- ND — Naturdenkmal

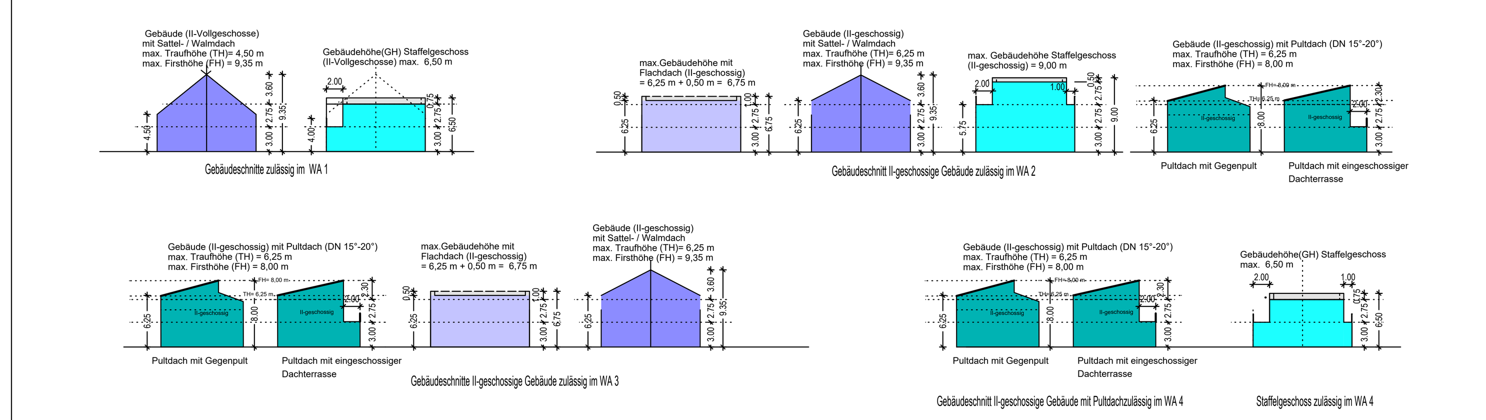
Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

- GA — Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports
- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- × 42.90 — Bezugshöhen siehe TF Nr. 3.3 + 4.1 + 6.8
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

SYSTEMSCHNITTE / DACHFORMEN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Bauordnung (BauONW) 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 - WA 4** sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Zur Anzahl der notwendigen Stellplätze je Wohneinheit s. TF Nr. 12.

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 in den Baugebieten **WA 1 – WA 4** durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche **maximal bis zu 25 %** überschritten werden.

3.2 Geschossflächenzahl
Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind in den Baugebieten **WA 1 – WA 4** 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 im Plan festgelegten nächstgelegenen Bezugspunkt (BzP) liegen.

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 Pultdächern bezeichnet die Traufhöhe die Schnittlinie mit der niedrigeren Außenwand.
Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfertig-fußboden und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante.

3.5 Zulässige Trauf- und Firsthöhen

Baugebiet WA1
Bei Satteldächern beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (TH) 4,50 m und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) 9,35 m.
Bei Errichtung des Obergeschosses als Staffelgeschoss beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) / Oberkante der Attika 6,50 m

Baugebiet WA 2
Bei Satteldächern beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (TH) 6,25 m und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) 9,35 m
Bei Staffelgeschossen beträgt die maximale zulässige Gebäudehöhe (GH)/ Oberkante der Attika = 9,00 m.
Bei Pultdächern beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (TH) 6,25 m und die maximal zulässige Firsthöhe FH 8,00 m.
Bei Flachdächern beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe(GH) / Oberkante der Attika 6,75 m

Baugebiet WA 3
Bei Satteldächern beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (TH) 6,25 m und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) 9,35 m
Bei Pultdächern beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (TH) 6,25 m und die maximal zulässige Firsthöhe FH 8,00 m.
Bei Flachdächern beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) / Oberkante der Attika 6,75 m

Baugebiet WA 4
Bei Pultdächern beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (TH) 6,25 m und die maximal zulässige Firsthöhe FH 8,00 m.
Bei Errichtung des Obergeschosses als Staffelgeschoss beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) / Oberkante der Attika 6,50 m

Baugebiet WA 5
Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt 12,50 m = 58,10 NHN

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 der im Plan festgelegte nächstgelegene Bezugspunkt (BzP).

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.

Im **WA 3** sind Böschungsmauern bzw. Winkelstützwände an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen zu den Flurstücken Nr. 257+258+344 ausgeschlossen. Dort gelten als Bezugspunkte die Bestandshöhen der jeweils angrenzenden Flurstücke Nr. 257+258+344.

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

In den Baugebieten **WA 1, WA 3 + WA 4** sind nur Einzelhäuser und in den Baugebieten **WA 2** sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Zulässige Überschreitung der Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

In den nachfolgend bezeichneten Bereichen dürfen 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:

- die hinteren, straßenabgewandten Baugrenzen in den Baugebieten **WA 1 und WA 2,**
- die vorderen, der Straße zugewandten Baugrenzen im **WA 3,**
- im Baugebiet **WA 4** die südlichen Baugrenzen. Bei seitlich angrenzenden Verkehrsflächen, ist der Bereich zwischen der Verkehrsfläche und der verlängerten Baugrenze von den vorgenannten Wintergärten und Terrassenüberdachungen freizuhalten.

Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sowie die zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) sind zu beachten.

6. Garagen, Carports und Stellplätze
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO, § 89 BauoNW

6.1 **Bei der Planung von Stellplätzen, Garagen und Carports sind die Bereiche in denen Ein- und Ausfahrten unzulässig sind, zu beachten. Auf Grünflächen ist das Parken und das Überfahren nicht zulässig.**

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

6.3 Der seitliche Abstand von Garagen und Carports und deren Zufahrten muss zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 2,00 m betragen und ist gemäß Pflanzliste 3 mit Heckenpflanzen zu bepflanzen.

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

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

6.6 Stellplätze sind in den überbaubaren Flächen, den seitlichen Abstandsflächen und den mit „St" gekennzeichneten Bereichen zulässig.

6.7 Für eine 2. Wohneinheit (**WA 1 - WA 3**) sind zusätzliche Stellplätze mit einer maximalen Breite von 2,50 m und einer Tiefe von 5,00 m - unter Beachtung von 6.1 + 6.5 - zulässig. Diese Fläche ist in Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen. Eine Vollversiegelung ist nicht zugelassen.

6.8 Bezugshöhe der Garagen
Bei der Errichtung von Garagen unmittelbar an der Grundstücksgrenze gemäß § 6 Abs. 8 BauONW, gelten die im Plan nächstgelegenen Bezugspunkte (BzP).

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 20 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 ist innerhalb des Vorgartens zulässig, wenn diese eingehaust bzw. eingegrünt werden (z.B. Hecke, Berankung) und ein Mindestabstand zur Verkehrsfläche von mindestens 2,00 m eingehalten wird.
Weitere Hinweise zu hautechnischen Anlagen siehe Hinweis Nr. 20.

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

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

9. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

9.1 Baufeldräumung
a. Im Sinne des vorsorglichen Artenschutzes darf die Baufeldräumung, insbesondere die Beseitigung von Gehölzen, nur 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 (September - Februar) 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.

9.2 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 zu verhindern.

9.3 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.

9.4 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).

9.5 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).

9.6 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.

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

Anpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichartig zu ersetzen.

Bei Pflanzungen sind die nachbarrechtlichen Grenzabstände gem. NachbG NRW zu berücksichtigen.

10.1 Schnitthecken
Im Bereich der in der Planzeichnung bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Schnitthecken aus Gehölzen der Pflanzliste 3 mit 4 Pflanzen pro laufendem Meter zu pflanzen und in einer Höhe von 1,50 m bis maximal 1,80 m dauerhaft zu erhalten.

10.2 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken
In den Baugebieten **WA 1 - WA 4** ist auf jedem Baugrundstück je begonnene 250 m² Grundstücksfläche, ein Gehölz der Pflanzliste 1 oder ein Baum der Pflanzliste 4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Bebauungsplan zeichnerisch und in 10.3 textlich festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet. Standort- und Sortenauswahl sind auf die Platzverhältnisse abzustimmen.

10.3 Anpflanzung von Bäumen
Die zeichnerisch festgesetzte Anpflanzung von Bäumen ist mit einer Baumart der Pflanzliste 4 am zeichnerisch festgesetzten Standort durchzuführen. Standort- und Sortenauswahl sind auf die Platzverhältnisse abzustimmen. Der tatsächliche Standort der zeichnerisch festgesetzten Bäume kann bis zu 5 m von der Darstellung abweichen.

10.4 Vorgärten
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 durch Bewuchs 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.

10.5 Begrünung nicht überbaubarer Flächen
Die nicht überbauten Flächen gem. § 8 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.

11. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Schutz der als Naturdenkmal gesicherten Blutbuchen an der Geilenkirchener Straße
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 + 25b BauGB und i.V.m. Ordnungsbehördlicher Verordnung des Kreises Heinsberg zur Sicherung und Erhaltung von Naturdenkmalen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Kreis Heinsberg vom 16.11.2001

Gemäß § 1 der o.g. Verordnung ist im Schutzbereich der Bäume (Kronenradius + 1,50m) **verboten**:

- Bauliche Anlagen jeglicher Art zu errichten oder zu ändern, auch wenn sie keiner Baugenehmigung bedürfen
- Flächenversiegelnde Maßnahmen durchzuführen
- Unter- und oberirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen
- Schnittmaßnahmen an ober- und unterirdischen Teilen des Baumes durchzuführen, oder den Baum zu fällen bzw. zu roden
- Bodenbearbeitungsmaßnahmen sowie Ausschachtungen in mehr als 5 cm Bodentiefe durchzuführen, sowie Boden oder Baustoffe auf- oder abzutragen
- Den Wasserhaushalt des Bodens verändern
- Tiere jeglicher Art zu halten
- Sonstige Gehölze einzubringen oder zu entfernen
- Auftausalze, Düngemittel oder sonstige chemische Mittel einschl. Unkrautbekämpfungsmittel anzuwenden
- Mit Fahrzeugen jeglicher Art zu fahren oder diese dort abzustellen
- Lagerplätze jeglicher Art, auch für landw. Produkte oder Baustoffe, einzurichten oder zu unterhalten
- Feste oder flüssige Stoffe oder Gegenstände wegzuwerfen, abzuleiten, abzustellen oder zu lagern
- Feuer zu entfachen oder Gegenstände, die geeignet sind, Feuer zu verursachen, wegzuverfen
- Werbeanlagen oder -mittel, Schilder oder Beschriftungen anzubringen, soweit sie nicht ausschließlich auf die Schutzausweisung hinweisen.

B Örtliche Bauvorschriften
gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB;

12. Notwendige Anzahl von Stellplätzen

12.1. Für jede Wohneinheit sind mindestens **1,5** unabhängig nutzbare Stellplätze nachzuweisen. Bei der Ausgestaltung sind die Regelungen unter Nr. 6 der Textlichen Festsetzungen zu beachten. Eine Doppelhaushälfte gilt jeweils als ein Wohngebäude.
Die Zufahrten zu Garagen / Carports werden nicht als unabhängig nutzbare Stellplätze angerechnet.

12.2 Stellplätze sind in Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Pflaster mit mindestens 2 cm breiten Fugen, Schotterrasen oder wassergebundener Decke herzustellen. Eine Vollversiegelung ist nicht zugelassen.

13. Gestaltung der Fassaden und Dächer

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

13.2 Dacheindeckung:
Im gesamten Wohngebiet sind ausschließlich nicht glänzende Dacheindeckungen zulässig.

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

14. Dachformen und Dachneigungen

14.1 Pultdächer:
Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 15° - 20° ausschließlich in den Baugebieten **WA2, WA3, + WA 4** 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.

und

- die Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 20° mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden. Der Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen. Die FLL-Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen sind zu beachten. Gegenpulte sind von der Begrünungsverpflichtung ausgeschlossen.

14.2 Sattel- und Zeltdächer:
Sattel- und Zeltdächer sind ausschließlich in den Baugebieten **WA1, WA2 + WA3** zulässig.

14.3 Staffelgeschosse:
Gebäude mit Staffelgeschoss und Flachdach sind ausschließlich in den Baugebieten **WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5** zulässig, wenn

- **im WA 1** das Staffelgeschoss um ⅔ der Traufbreite im gekennzeichneten Bereich um mind. 2,0 m des darunterliegenden Geschosses zurückspringt,
- **im WA 2 + WA 4** das Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss, auf der Südseite um mind. 2,0 m und auf der gegenüberliegenden Gebäudeseite um mind. 1,0 m zurückspringt,
- **im WA 5** das Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss zur Geilenkirchener Straße um mind. 1,0 m zurückspringt,

und

- die Flachdächer der Staffelgeschosse mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden. Der Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen. Die FLL-Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen sind zu beachten.

14.4 Flachdächer (Dachneigung 2° - 10°) + Tiefgaragendächer:

- I-geschossige Wohngebäude mit Flachdach sind in allen Baugebieten ausschließlich zulässig, wenn ein zusätzliches Geschoss, das nicht als Vollgeschoss ausgebaut ist (Staffelgeschoss), jedoch mindestens 50 % der Gebäudegrundfläche überdeckt.
- II bzw. III-geschossige Wohngebäude mit Flachdach/ Tiefgaragendächer sind ausschließlich 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.

Ausnahme: Untergeordnete verbindende Flachdächer bis 15 m² Fläche sind ohne Dachbegrünung zulässig.

14.5 Garagen- und Carportdächer
Garagen und Carports sind ausschließlich mit Flachdächern in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig. Der Substrataufbau muss mindestens 5 cm betragen. Die FLL-Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen sind zu beachten.

15. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

15.1 Dachaufbauten und Zwerchhäuser sind ausschließlich bei I-geschossigen Gebäuden mit Satteldächern zulässig.

15.2 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.

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

16. Einfriedungen

16.1 Im **WA 1 - WA 5** dürfen straßenseitige und seitliche Einfriedungen im Vorgartenbereich eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten und sind nur in Form von Hecken bzw. begrünten Stabgitterzäunen zulässig (s. Pflanzliste 2). Eine Kombination von Hecken mit Zäunen ist zulässig, wenn die Einfriedungen hausseitig / die Hecken straßenseitig angeordnet werden.

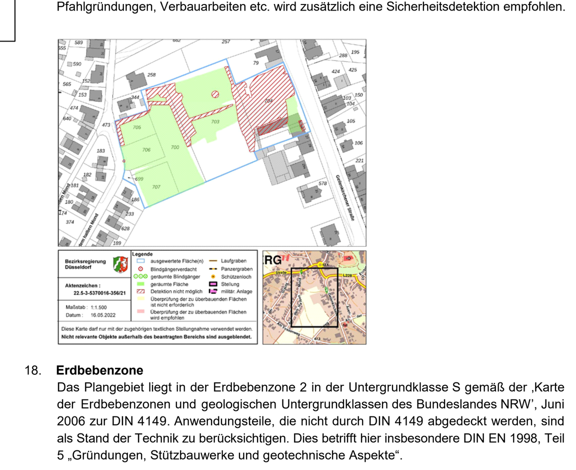
16.2 Straßenseitige Einfriedungen bis zu 1,80 m Höhe sind in den Baugebieten **WA 1 - WA 4** ausnahmsweise zulässig, wenn der Garten als Haus- oder Nutzgarten in mehr als 5,00 m Länge / Breite an die Verkehrsfläche grenzt. Die vorgenannten Einfriedungen sind nur in Form von Hecken bzw. in Kombination von Hecken mit Stabgitterzäunen (Öffnungsanteil mindestens 80 %) oder mit Holzsichtelementen zulässig (s. Pflanzliste 3), wenn die Einfriedungen hausseitig / die Hecken straßenseitig angeordnet werden.

16.3 Einfriedungen in den übrigen Bereichen zwischen 1,20 m und bis zu 1,80 m Höhe sind nur in Form von Hecken bzw. in Kombination von Hecken mit Stabgitterzäunen (Öffnungsanteil mindestens 80 %) bzw. mit Holzsichtelementen zulässig (s. Pflanzliste 2+3).

16.4 Generell sind Einfriedungen als bauliche Anlage (Mauer, Betonsichtzaun) im gesamten Baugebiet unzulässig.

C Hinweise

17. Kampfmittelbeseitigung
Es ist nicht auszuschließen, dass noch weitere Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erdarbeiten sind mit besonderer Vorsicht auszuführen - insbesondere in den in der Karte rot schraffierten Bereichen in denen keine Detektion möglich war.
Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln sind die Erd- / Bauarbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.



18. 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".

19. Bodendenkmäler
Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen-Wollersheim, Tel. 02425/9039-0, Fax: 02425/9917160, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

20. 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.

21. 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.

22. Geothermie
Für die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden ist beim Landrat des Kreises
Heinsberg - untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu
erhalten Sie bei der unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr. 0 24 52/13-61 19.

23. Bodenschutz / Verwendung von Recyclingbaustoffen
Zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen sind nachfolgende Maßnahmen einzuhalten:

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

23.2 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.

23.3 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.

23.4 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.

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

23.6 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.

23.7 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.

Pflanzenliste 1: Schmalkronige Bäume (als Hochstämme)

- Acer campestre 'Nanum', Kugel-Feldahorn
- Amelanchier lamarckii, Kupfer-Felsenbirne
- Carpinus betulus ‚Frans Fontaine', Säulen-Hainbuche
- Malus sylvestris in Sorten, Zierapfel
- Prunus cerasifera ‚Nigra', Blutpflaume
- Prunus cerasifera ‚Hollywood', Essbare Blutpflaume
- Sorbus aucuparia var. Edulis, Essbare Vogelbeere
- Obstbäume nach Wahl

Pflanzenliste 2: Naturnahe Gehölze im bebauten Bereich

- Apfelbeere (Aronia melanocarpa)
- Alpenbeere (Ribes alpinum)
- Bauernjasmin (Philadelphus coronarius)
- Eibe (Taxus baccata)
- Felsenbirne in Arten und Sorten (Amelanchier spec.)
- Flieder (Syringa vulgaris)
- Glockenstrauch (Weigela florida)
- Haselnuß (Corylus avellana)
- Herbstflieder (Syringa microphylla)
- Hortensie (Hydrangea macrophylla)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Perlmutterstrauch (Kolkwitzia amabilis)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Scheinspiere (Holodiscus discolor)
- Schmetterlingsflieder, (Buddleia davidii)
- Spiersträucher in Arten und Sorten (Spiraea spec.)
- Strauchefeu (Hedera helix ‚Arborescens')
- Schneeball (Viburnum lantana)
- Wildrosen in Arten und Sorten (Rosa spec., un- oder halbgefüllt)

Pflanzenliste 3: Naturnahe Gehölze für Schnitthecken

- Apfelbeere, Aronia melanocarpa
- Alpenbeere, Ribes alpinum
- Buche (Fagus sylvatica)
- Hainbuche (Carpinus sylvestris)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius in Sorten)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Wildrosen in Arten und Sorten (Rosa spec., un- oder halbgefüllt)

Pflanzenliste 4: Straßenbäume (als Hochstämme)

- Acer campestre ‚Elsrijk' oder ‚Green Top' (Feldahorn)
- Carpinus betulus ‚Frans Fontaine' (Säulen-Hainbuche)
- Ilex aquifolium, (Stechpalme, für schattige Lagen)
- Ginkgo biloba ‚Princeton Sentry', oder ‚Fastigiata Blagon' (Fächerblattbaum, für helle Lagen)
- Tilia cordata ‚Rancho' oder ‚Greenspire' (Winterlinde)

VERFAHRENSDATEN

Die Flurkarte basiert auf einem Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte des Vermessungs- und Katasteramtes des Kreises Heinsberg vom *04.04.2021*

Heinsberg, den ______________________

____

Landrat des Kreises Heinsberg
Vermessungs- und Katasteramt

Verfahrensdaten

1. **Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86"Heinsberg – Geilenkirchener Straße / Auf dem halben Mond" im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB wurde vom Planungs-, Umwelt- u. Verkehrsausschuss am beschlossen.**

   Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86"Heinsberg – Geilenkirchener Straße / Auf dem halben Mond" im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB stimmt mit dem Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO ist eingehalten worden.

Heinsberg, den

Der Bürgermeister

Louis

2. **Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86"Heinsberg – Geilenkirchener Straße / Auf dem halben Mond" im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB wurde am ortsüblich bekanntgemacht.**
3. **Die vorgezogene Beteiligung der Bürger hat am stattgefunden.**
4. **Die Träger öffentlicher Belange wurden vom bis zu der Planung gehört.**

Heinsberg, den

Der Bürgermeister

Louis

5. **Der Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) wurde vom Planungs-, Umwelt- u. Verkehrsausschuss am beschlossen.**
6. **Der Entwurf hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am in der Zeit vom bis 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. 86"Heinsberg – Geilenkirchener Straße / Auf dem halben Mond" im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB am als Satzung beschlossen.**

Heinsberg, den

Der Bürgermeister

Louis

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 86"Heinsberg – Geilenkirchener Straße / Auf dem halben Mond" 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. 86"Heinsberg – Geilenkirchener Straße / Auf dem halben Mond" 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. 86"Heinsberg – Geilenkirchener Straße / Auf dem halben Mond" ist am bekanntgemacht worden.

Heinsberg, den

Der Bürgermeister

Louis

H/B = 890 / 1400 (1.25m²)