



**STADT HEINSBERG
DER BÜRGERMEISTER**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 19
,IN DER HERRENHEIDE‘
14. ÄNDERUNG
gem. § 13a BauGB**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Änderungen nach der Offenlage in rot und kursiv

Stand Satzungsbeschluss

Textliche Festsetzungen zur 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „In der Herrenheide“

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 8. Oktober 2022 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet - WA *gem. § 4 BauNVO*

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
Nr. 4 – Gartenbaubetriebe
Nr. 5 – Tankstellen
ausgeschlossen.

2. Höhe baulicher Anlagen *gem. § 9 Abs. 3 BauGB; § 16 Abs. 3 BauNVO*

Die maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen werden in Metern über NHN angegeben und sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittpunkt der Außenseite der Außenwände mit der Oberkante Dacheindeckung.

Die Firsthöhe (FH) wird definiert als der höchste Punkt der Dacheindeckung.

Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als der höchste Punkt der Attika der obersten Dacheindeckung.

Technische Aufbauten wie Solar-, Klima-, Aufzugs- und Empfangsanlagen dürfen die maximale Gebäude- oder Firsthöhe um maximal 2,00 m überschreiten.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen *gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO*

Die den Straßenverkehrsflächen abgewandten, hinteren Baugrenzen dürfen für nicht überdachte Terrassen um maximal 2,00 m überschritten werden.

Innerhalb der Fläche zwischen vorderer Baugrenze und deren seitlichen Verlängerungen und der Straßenverkehrsfläche, von der aus das Gebäude erschlossen wird, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, mit Ausnahme von Zuwegungen, Zufahrten, (überdachten) Fahrradstellplätzen und Flächen für Abfallbehälter ausgeschlossen.

4. Garagen und Stellplätze

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO; § 48 BauO NRW

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze können zusätzlich in den dafür gekennzeichneten Flächen hergestellt werden.

Für jede Wohneinheit sind mindestens **1,5** unabhängig nutzbare Stellplätze nachzuweisen. Die Zufahrten zu Garagen / Carports werden dabei nicht angerechnet.

5. Nebenanlagen

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

Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen und Gewächshäuser mit mehr als 16 m² Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 Flächenversiegelung

Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Stein-, Kies- und Schotterflächen sind nicht zulässig.

Von diesen Festsetzungen ausgenommen sind Terrassen, Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze sowie sonstige zulässige Nebenanlagen.

6.2 Bauzeitenregelung

Zum Schutz von Vogelbruten dürfen Rodungs- und Bodenarbeiten nur von September bis Februar begonnen werden. Sofern dies nicht möglich ist, muss vor Beginn der Arbeiten eine Untersuchung zum Abschluss laufender Vogelbruten stattfinden.

6.3 Vogelbruten

Im Falle des unerwarteten Fundes von Vogelbruten sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Es sind der Kreis Heinsberg (Untere Naturschutzbehörde) und zur Bergung ein Fachmann zu verständigen.

6.4 Beleuchtung

Bei der Beleuchtung der Baustelle muss – v.a. im Sommerhalbjahr – auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil verzichtet werden. Vor allem eine weitreichende horizontale Abstrahlung in Richtung benachbarter Gartenflächen und Gehölze ist zu vermeiden.

Die Abstrahlung der Beleuchtung von Häusern und aus Gärten in Richtung von Gehölzen und Nachbargärten muss minimiert werden.

6.5 Tierfallen

Im Rahmen der Verkehrserschließung und Bebauung müssen Tierfallen wie Gullys entschärft und eine Fallwirkung von Schächten und auch von Rohbauten ausgeschlossen werden.

6.6 Glasfronten

Glasfronten, die eine großflächige Durchsicht durch Gebäude ermöglichen und somit den Vögeln das Durchfliegen scheinbar erlauben, sind unzulässig. Scheiben, die die umgebende Landschaft oder Gehölze stark spiegeln, müssen vermieden werden. Das gleiche gilt für Glasflächen an Ecken. Glasflächen von mehr als 3 m² Größe sind optisch zu unterteilen.

6.7 Einbau von Nisthilfen

An jedem Gebäude, das neu errichtet wird, sind an geeigneter Stelle drei künstliche Nisthilfen für Vögel (Höhlensteine oder Kästen für Halbhöhlen- oder Höhlenbrüter) oder drei künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen oder direkt in die Fassade einzubauen. Wartungsfreie Modelle werden besonders empfohlen.

7. Grünordnerische Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB

In den Flächen zwischen vorderer Gebäudeflucht und der Straßenverkehrsfläche, von der aus das Gebäude erschlossen wird, sind im Bereich der Valkenburger Straße pro Wohngebäude zwei Bäume gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen.

Innerhalb der mit ① gekennzeichneten Fläche für Stellplätze sind pro vier Stellplätze ein Baum gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen.

Alle Anpflanzungen sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb der im Rechtsplan in den Beiplänen dargestellten Lärmpegelbereiche (LPB) III und IV sind für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile einzuhalten. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) der DIN 4109, Teil 1:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} \quad (6)$$

Dabei ist

$$K_{Raumart} = \quad 25 \text{ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;}$$

K_{Raumart} =	30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
K_{Raumart} =	35 dB für Büroräume und Ähnliches;
L_a =	der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ =	35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$R'_{w,ges}$ =	30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Bei einem Emissionspegel oberhalb von 45 dB(A) nachts sind für Schlafräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bzw. fensterunabhängige Lüftungssysteme zu installieren.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass abweichende Schalldämmmaße für Außenbauteile angesetzt werden können.

B Gestalterische Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 4 BauGB; § 86 BauO NRW

1. Dachformen und Dachneigungen

Im Plangebiet sind nur Dachformen entsprechend der Planzeichnung zulässig.

Walmdächer (WD) sind mit einer Dachneigung von 30° - 45°, Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 0° - 7° zulässig.

2. Dachgestaltung

Für die Dacheindeckung der Walmdächer dürfen lediglich nicht glänzende, matte Materialien verwendet werden. Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern zulässig.

Alle Flachdächer der Hauptgebäude, die nicht als Dachterrassen genutzt werden, und Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Zur Dachbegrünung gehören der Unterbau, das Substrat mit einer Mindeststärke von 10 cm und die entsprechenden Pflanzen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Lichtkuppeln, Glasdächer oder technische Aufbauten bis zu einem Anteil von 20 % der jeweiligen Dachfläche.
- Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie.

3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte einer Gebäudeseite darf maximal die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge betragen.

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. Stellplätze und Zufahrten

Alle Stellplätze und Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

5. Einfriedungen

Straßenseitige und seitliche Einfriedungen im Vorgartenbereich, (Fläche zwischen vorderer Baugrenze und ihren seitlichen Verlängerungen und der Straßenverkehrsfläche), dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten und sind nur in Form von Hecken bzw. begrünten Stabgitterzäunen zulässig (siehe Pflanzliste 1). Eine Kombination von Hecken mit Zäunen ist zulässig, wenn die Einfriedungen hausseitig und die Hecken straßenseitig angeordnet werden.

Sonstige Einfriedungen sind nur in Form von lebenden Heckenpflanzungen oder als transparente in Heckenpflanzungen integrierte Zäune zulässig.

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

C Kennzeichnungen

Auegebiet

Das gesamte Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, die in einem Auegebiet liegt und bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich erforderlich sind. (Maßnahmen siehe unter D – Hinweise 9. „Baugrundverhältnisse“)

D 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. Niederschlagswasser

Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden. *Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf mit Ableitung in das vorhandene Kanalnetz zu versehen.*

Das verbleibende Niederschlagswasser ist in das vorhandene Kanalnetz abzuführen.

3. 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, 53385 Nideggen, Tel.: 02425/ 9039-0, Fax 02425/ 9039-199 unverzüglich zu melden.

Auf die §§ 13 - 19 DSchG wird hingewiesen.

4. Lärmschutzmaßnahmen

Gemäß Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) sind bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Ablufführungen, Wärmepumpen) in der Summe die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen einzuhalten.

Der Immissionsanteil aus einer einzelnen technischen Anlage kann schalltechnisch unbedenklich eingestuft werden, wenn die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB (A) nach Ziffer 3.2.1 der TA Lärm unterschritten werden.

5. Bodenschutz

Der Oberboden ist abzuschleppen 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. Es sind die Bestimmungen der DIN 18915 in den jeweiligen gültigen Fassungen zu beachten.

6. Grundwasser

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Abdichtung von Bauwerken", der DIN 18533 "Abdichtung von erdbeherrschten Bauteilen" und gegebenenfalls der DIN 18535 "Abdichtung von Behältern und Becken" zu beachten.

7. Starkregenereignisse

Gemäß Starkregengefahrenkarte der Stadt Heinsberg, Stand April 2022 können ca. 15 % des Plangebietes bei einem extremen Regenereignis bis zu 50 cm Höhe überschwemmt werden.

Um die zukünftigen Gebäude auch bei einem extremen Regenereignis gegen Überschwemmung zu schützen, wird empfohlen, die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses mind. 60 cm über dem heutigen Gelände zu realisieren. Zutritts- und sonstige Öffnungen sollten gegen Überflutung gesichert werden.

8. Kampfmittelbeseitigung

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe im Plangebiet. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Bohrlochdetektion empfohlen. Der Leitfaden des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ist zu beachten.

9. Baugrundverhältnisse

Wegen der vorliegenden Bodenverhältnisse 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.

E Pflanzlisten

Pflanzliste 1 - Heckenpflanzen

Qualität und Pflanzgröße:

Strauch- bzw. Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, Höhe, je nach Art: von 60 cm bis 125 cm, oder

Containerware (= CO), je nach Art 2 - 3 x verpflanzt; Höhe, je nach Art: von 30 bis 100 cm

Berberis thunbergii	Grüne Hecken-Berberitze; STR; CO 7,5 l; H: 60 bis 80 cm
Buxus sempervirens	Buxbaum; BU; CO 3,0 l; H: 30 bis 40 cm
Carpinus betulus	Hainbuche; HE; 2xv; m. B.; H: 100 bis 125 cm

Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn; STR; 2xv CO 3,0 I; H: 60 bis 100 cm
Fagus sylvatica	Buche (grünes Laub) HE; 2xv; m. B.; H: 100 bis 125 cm
Fagus sylvatica ‚Purpurea‘	Buche (rotes Laub) HE; 2xv; m. B.; H: 100 bis 125 cm
Ligustrum vulgare	Liguster HE; 2xv; o. B.; 8 TR; H: 60 bis 100 cm
Lonicera korolkowii zabelii	Heckenkirsche STR; 2xv; CO 3,0 I; H: 60 – 100 cm
Rosa spec.	Strauch-Rosen STR; 2xv; CO 3,0 I; H: 40 – 60 cm

Pflanzliste 2 - Baumpflanzungen

Acer platanoides ‚Erectum‘	Berg-Ahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Betula pendula	Weiß-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche
Salix alba ‚Liempde‘	Kahle-Weiß-Weide

Alle: HST; MDB; STU 16 bis 18 cm