

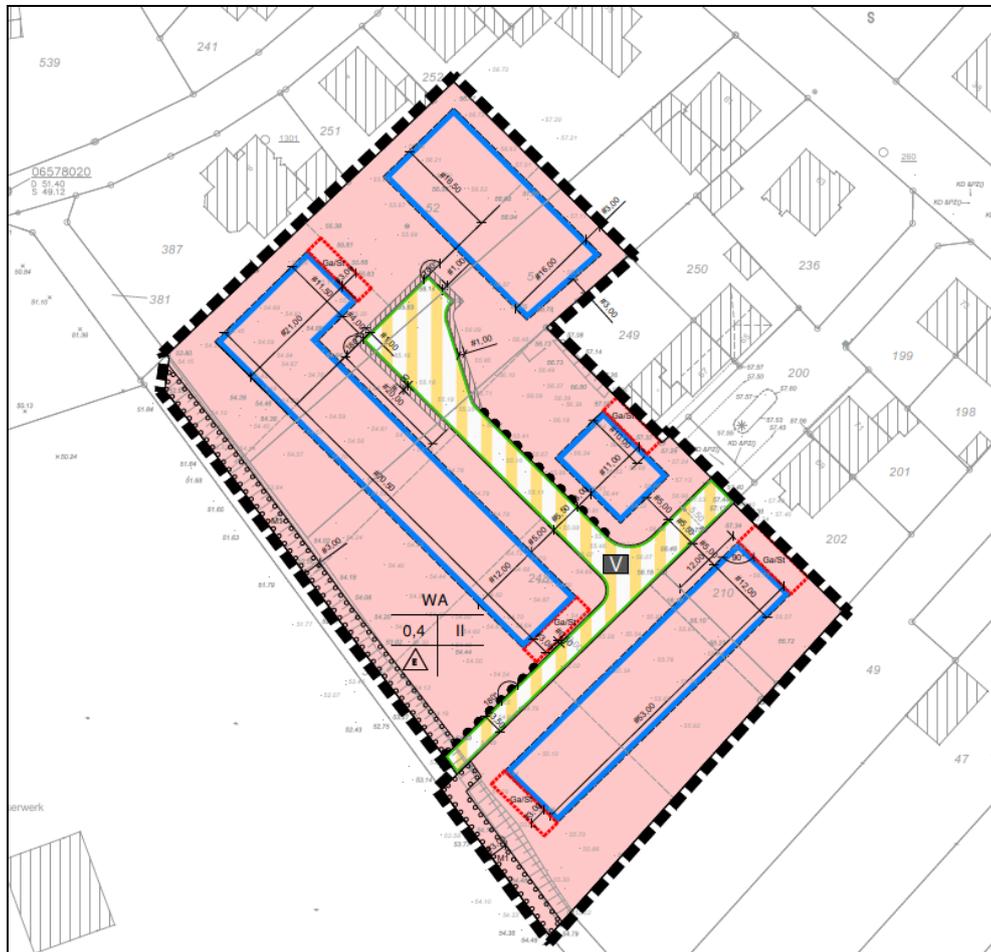
---

**Stadt Heinsberg**  
**Bebauungsplan Nr. 72 „Linderner Straße / Am Wasserwerk“**

---

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Stand: 23.02.2016  
(Entwurf)



Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), jeweils in den derzeit geltenden Fassungen.

## **A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **2.1 Zulässige Grundfläche**

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet (WA) durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu 50% überschritten werden.

#### **2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

##### **Oberkante Erdgeschossfußboden**

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf 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.

##### **Definition der Traufhöhe und Firsthöhe**

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfußboden 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 Erdgeschossfußboden und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante.

##### **Zulässige Trauf- und Firsthöhen**

Die maximal zulässige Traufhöhe TH beträgt 6,25 m, die maximal zulässige Firsthöhe FH 9,00 m. Bei Pultdächern beträgt die maximal zulässige Firsthöhe FH 8,00 m. Bei Flachdächern beträgt die max. Firsthöhe FH 7,50 m (= Gebäudehöhe).

### **3. Garagen, offene und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**

**3.1** Garagen, offene und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Garagen- und Carportzufahrten sind mit einer Mindestlänge von 5,00 m herzustellen und sind abweichend außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**3.2** Der seitliche Abstand von Garagen und Carports und deren Zufahrten muss zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 0,50 m betragen und ist zu bepflanzen.

**3.3** Je Grundstück ist zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) zusätzlich zur Festsetzung unter Pkt. 3.1 eine Stellplatzfläche in einer maximalen Breite von 2,50 m und einer Tiefe von 5,00 m zulässig. Diese Fläche ist in Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen. Eine Vollversiegelung ist nicht zugelassen.

**3.4.** Seitliche Grundstücksgrenzen entlang der Straßenverkehrsfläche werden mit dem Planzeichen „Verbot der Ein- und Ausfahrt“ belegt. Eine Zufahrt zu dem betreffenden Grundstück ist in diesen Bereichen nicht zulässig. Für die Anlage eines Stellplatzes (vgl. Ziff. 3.3) kann eine Ausnahme zugelassen werden.

#### **4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser mit mehr als 16 m<sup>2</sup> Grundfläche, Schwimmbecken, Schwimmhallen mit mehr als 30 m<sup>2</sup> Grundfläche und Anlagen für die Kleintierhaltung mit mehr als 6 m<sup>2</sup> Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Flächen und in den Vorgärten nicht zulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt. Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig.

#### **5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

**5.1** Im Allgemeinen Wohngebiet wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt.

#### **6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

An jedem Gebäude sind an geeigneter Stelle drei künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen oder direkt in die Fassade einzubauen. Wartungsfreie Modelle werden besonders empfohlen.

#### **7. Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

##### **7.1** Maßnahme M1

In der Fläche die in der Planzeichnung mit M1 gekennzeichnet ist, ist eine geschnittene einreihige Gehölzhecke zu pflanzen. Es sind folgende Pflanzenarten zulässig:

##### Schnitthecken:

Qualität: Heckenpflanze, 2 x v., m.B., 150-175 bzw. i. C. 7,5 l  
100-150, bzw. S, 3 x v., m.B., 125-150

##### Arten:

|                    |   |
|--------------------|---|
| Carpinus betulus   | Hainbuche (Qualität: Heckenpfl., 2 x v., m.B., 150-175) |
| Crataegus monogyna | Weißdorn (Qualität: i. C. 7,5 l, 100-150)               |
| Fagus sylvatica    | Rotbuche (Qualität: Heckenpfl., 2 x v., m.B., 150-175)  |
| Ligustrum vulgare  | Liguster (Qualität: Solitär, 3 x v., m.B., 125-150)     |

## 7.2 Maßnahme M2

a) Zur inneren Durchgrünung des Allgemeinen Wohngebietes werden ein Baum zwischen der vorderen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie ein Baum zwischen rückwärtiger Baugrenze und hinterer Grundstücksgrenze (Gartenbereich) auf den privaten Grundstücken festgesetzt.

Ausnahmen bezüglich der Standorte der Bäume auf dem Grundstück sind zugelassen, soweit die gleiche Anzahl und die Wertigkeit der Pflanzen gewährleistet sind.

Es sind folgende Pflanzenarten zulässig:

Pflanzabstand: je Grundstück 2 Kleinbäume  
Qualität: H., 3 x v., mDB., 12 – 14 StU

Gehölzarten:

|                                   |                         |
|-----------------------------------|-------------------------|
| Acer campestre ‚Nanum‘            | Kugel-Feldahorn         |
| Carpinus betulus ‚Frans Fontaine‘ | Schmale Säulenhainbuche |
| Fraxinus excelsior ‚Nana‘         | Kugelesche              |
| Malus sylvestris in Sorten        | Zierapfel               |
| Prunus cerasifera in Sorten       | Blutpflaume             |
| Prunus sargentii ‚Rancho‘         | Zierkirsche             |
| Sorbus aucuparia                  | Vogelbeere              |
| Sorbus aucuparia ‚Edulis‘         | Essbare Vogelbeere      |
| Sorbus intermedia ‚Brouwers‘      | Mehlbeere               |

Alternativ: Obstbäume im Gartenbereich  
Qualität: H., 3 x v., mDB., 12 - 14 StU

|                      |  |
|----------------------|--|
| Apfelsorten, u. a:   | Jakob Lebel, Rote Sternrenette, Graue Herbstrenette, Schafsnase, Kaiser Wilhelm, Bohnapfel |
| Birnensorten, u .a.: | Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Neue Poiteau, Pastorenbirne                         |
| Kirschen, u. a.:     | Büttner Rote Knorpelkirsche, Schattenmorelle, Kassins Frühe                                |
| Pflaume, u. a:       | Bühler Frühzwetsche, Ortenauer   |

Hinweis: Die Bäume sind in Abstimmung mit den Grundstückserwerbern zu pflanzen.

b) Als seitliche Abgrenzung der Grundstücke sind Schnitthecken gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW (vgl. Ziff. 8.2 Einfriedungen) zu pflanzen. Die Höhe der Hecken dürfen 2,0 m nicht überschreiten.

Es sind folgende Pflanzenarten zulässig:

### Grundstücksabgrenzung durch Schnitthecken:

Pflanzabstand: 3,5 St. / lfdm  
Qualität: Heckenpflanze, 2 x v., o.B., 80-100 cm bzw. i. C. 3 I, 60-100 bzw. i. C 7,5 I, 80-100

Arten:

Carpinus betulus

Hainbuche (Qualität: 2 x v., o.B., 80-100 cm)

Crataegus monogyna

Weißdorn (Qualität: i. C. 3 I, 60-100)

Fagus sylvatica

Rotbuche (Qualität: 2 x v., o.B., 80-100 cm)

Ligustrum vulgare

Liguster (Qualität: i. C 7,5 I, 80-100)

### **7.3 Pflege der einzelnen Elemente der Festsetzung 7.1 und 7.2:**

Die planinternen Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Die Pflegehinweise im Umweltbericht sind zu beachten.

### **7.4 Zeitlicher Rahmen zur Umsetzung der Maßnahmen nach Festsetzung 7.1 und 7.2**

Die planinternen Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auszuführen.

## **8. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 Landesbauordnung NRW (BauO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**

### **8.1 Dachgestaltung bei Hauptbaukörpern**

#### **Gestaltung der Fassaden und Dächer**

Für die Dacheindeckung dürfen lediglich nicht glänzende, matte Materialien verwendet werden.

Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen sind auf den Dächern zulässig.

#### **Dachformen und Dachneigungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind, außer bei Pultdächern, geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 40° zulässig. Bei Pultdächern ist eine maximale Dachneigung von 20° zulässig.

Pultdächer sind nur zulässig, wenn diese

- mit einem Gegenpult über maximal 30 % der Gebäudegrundfläche (*Die Neigung des Gegenpultes darf maximal 15° - 30° betragen*)  
oder
- mit einer eingeschossigen Flachdachterrasse (parallel zum First) mit einer Mindestdiefe von 2,0 m  
oder
- mit einem allseitigem Dachüberstand von mindestens 0,50 m bis maximal 1,0 m ausgeführt werden.

#### Flachdächer

Bei II-geschossigen Wohngebäuden sind Flachdächer zulässig.

Extensiv begrünte Flachdachgaragen sind zulässig.

#### I-geschossige Bebauung:

Bei Wohn- und Nebengebäuden sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° - 20° und Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25° - 40° zulässig.

Im Geltungsbereich sind eingeschossige Gebäude mit Flachdach nur zulässig, wenn ein zusätzliches Geschoss, das nicht als Vollgeschoss ausgebaut ist, mindestens 50 % der Gebäudegrundfläche überdeckt.

### **Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

1. 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.

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

### **8.2 Einfriedungen**

1. Straßenseitige Einfriedungen als bauliche Anlagen und seitliche Einfriedungen im Vorgartenbereich dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten und sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig (s. Pflanzliste M2 b)).

2. Seitliche Einfriedungen bis zu 1,80 m Höhe sind zulässig, wenn der Garten in mehr als 5,00 m Länge, gemessen parallel zur Straßenverkehrsfläche, dem Haus- oder Nutzgartenbereich zuzuordnen ist.

3. Seitliche Einfriedungen zwischen 1,25 m und 1,80 m Höhe sind nur als Hecken bzw. begrünte Stabgitterzäune zulässig. Einfriedungen über 1,25 m Höhe als bauliche Anlage (Mauer, Betonsichtzaun, Holzsilchtelelemente) sind unzulässig.

4. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind durch zeichnerische Darstellung von Einfriedungen freizuhalten Flächen festgesetzt (Ausschlussregelung). Hierbei handelt es sich um Flächen im Bereich der Wendeanlage, die gem. RAS 06 als sog. Freihaltezonen (für Fahrzeugüberhänge) definiert werden.

## **B) ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES GEM. § 9 ABS. 1A I.V.M. § 1A ABS. 3 BAUGB**

Der anteilig externe Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB für die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt entsprechend der Ausgleichsverpflichtung von 24.884 Ökopunkten im Stadtgebiet von Heinsberg, Gemarkung Dremmen, Flur 26 auf den Flurstücken 49, 50, 182 und 183 durch die Anlage und Entwicklung von artenreichem, extensivem Grünland mit 5 St. Stieleichen-Hochstämme (H, 3 x v., mDB, StU 12/14) als Einzelbäume.

Der Funktionsausgleich für die Inanspruchnahme der Forstfläche zur Anlage des Versickerungsbeckens von 765 m<sup>2</sup> erfolgt ebenfalls im Stadtgebiet Heinsberg in der Gemarkung Porselen. In der Flur 8, Flurstück 3, wird anteilig auf der Fläche die Anlage und Entwicklung eines Hainbuchen-/ Eichenmischwaldes mit entsprechendem Waldmantel nachgewiesen.

Bezüglich der Pflegemaßnahmen der unter B) genannten Maßnahmen wird auf die Beschreibungen des Öko-Kontos „Dremmen-Porselen“ der Stiftung Rheinsische Kulturlandschaft verwiesen. Diese Pflegemaßnahmen sind für mindestens 30 Jahre zu gewährleisten.

## **C) HINWEISE**

### **Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser der bebauten und der befestigten Grundstücksflächen sowie der Verkehrsflächen ist dem Versickerungsbecken südlich außerhalb des Plangebietes zuzuleiten.

Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

### **Bauordnungsrechtliche Genehmigung**

Verfahren nach § 67 BauO NRW sind erst nach Fertigstellung und Abnahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt Heinsberg zulässig.

### **Kampfmittelbeseitigung**

Vor Umsetzung der Planung ist eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel vorzunehmen. 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.

### **Bodendenkmäler**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, 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.

### **Erdbebenzone**

Die Gemarkung Heinsberg ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein-Westfalen, 1 : 350 000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone 2 in geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen.

### **Hinweise zum Artenschutz**

#### Baufeldräumung

a) Im Sinne des vorsorglichen Artenschutzes sollte die Baufeldfreimachung, insbesondere die Beseitigung von Gehölzen, außerhalb der Vogelbrutzeit (01. März bis 30. September) stattfinden. Abweichungen hiervon bedürfen der Genehmigung durch die Untere Landschaftsbehörde (ULB) des Kreises Heinsberg und eines vormaligen Brutvogel-Checks.

b) Die Waldohreule kann auch im Winter Einstände in den Bäumen haben, weshalb die Beseitigung des Gehölzbestands gutachterlich begleitet werden muss.

c) Da ein gewisses Quartierpotenzial für Fledermäuse (besonders Braunes Langohr, Großer Abendsegler und Zwergfledermaus) gegeben ist und demnach nicht ausgeschlossen werden kann, dass künftig Quartiere in den teils älteren Bäumen bezogen werden, sind, um den Tatbestand der Verletzung und Tötung nicht zu erfüllen, alle zu entnehmenden Gehölze in der

letzten Aktivitätsperiode der Fledermäuse vor der Baufeldfreimachung (September/Okttober) vorab noch einmal gutachterlich auf Baumhöhlen und ggf. Quartiere zu untersuchen. Eine Beseitigung von Gehölzen ist erst nach dem Ausflug der Tiere im Winterhalbjahr (Anfang November bis Ende Februar) möglich. Ggf. können nachweislich nicht besetzte Quartiere in Abstimmung mit der ULB des Kreises Heinsberg vorsorglich verschlossen werden. Soweit Kleingebäude wie Schuppen o.ä. im Zuge der Baufeldfreimachung beseitigt werden müssen, ist ebenfalls vorab noch einmal ein Fledermaus-Check notwendig.

#### Nistkästen im Wald

d) Im Sinne des vorsorglichen Artenschutzes im Rahmen der Überplanung der Flächen im Geltungsbereich sollten in den Waldbestand westlich außerhalb des Plangebietes je 3 Waldkauznistkästen und 3 Waldohreulenkörbe eingebracht werden.

#### Großflächige Fensterflächen

e) An vogelreichen Ortsrändern wie dem hiesigen Ortsrand, sind Anflüge an große Fensterfronten denkbar, da Vögel Glasscheiben kaum wahrnehmen können. Zur Vermeidung solcher Anflüge ergehen folgende Hinweise:

- Stark die Umgebung spiegelnde Glasflächen und Eckfenster sind zu vermeiden, da Vögel sonst in sich spiegelnde Bäume oder Büsche fliegen wollen.
- Durchsicht durch räumlich gegenüberliegende Fenster ist zu vermeiden, da Vögel die Räume sonst durchfliegen wollen.
- Glasflächen von mehr als 3 qm Größe sind optisch zu unterteilen. Alternativ kann Vogelschutzglas verwendet werden, das für Menschen unsichtbare UV-Markierungen enthält (aufgedruckt oder integriert).

#### Tierfallen

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