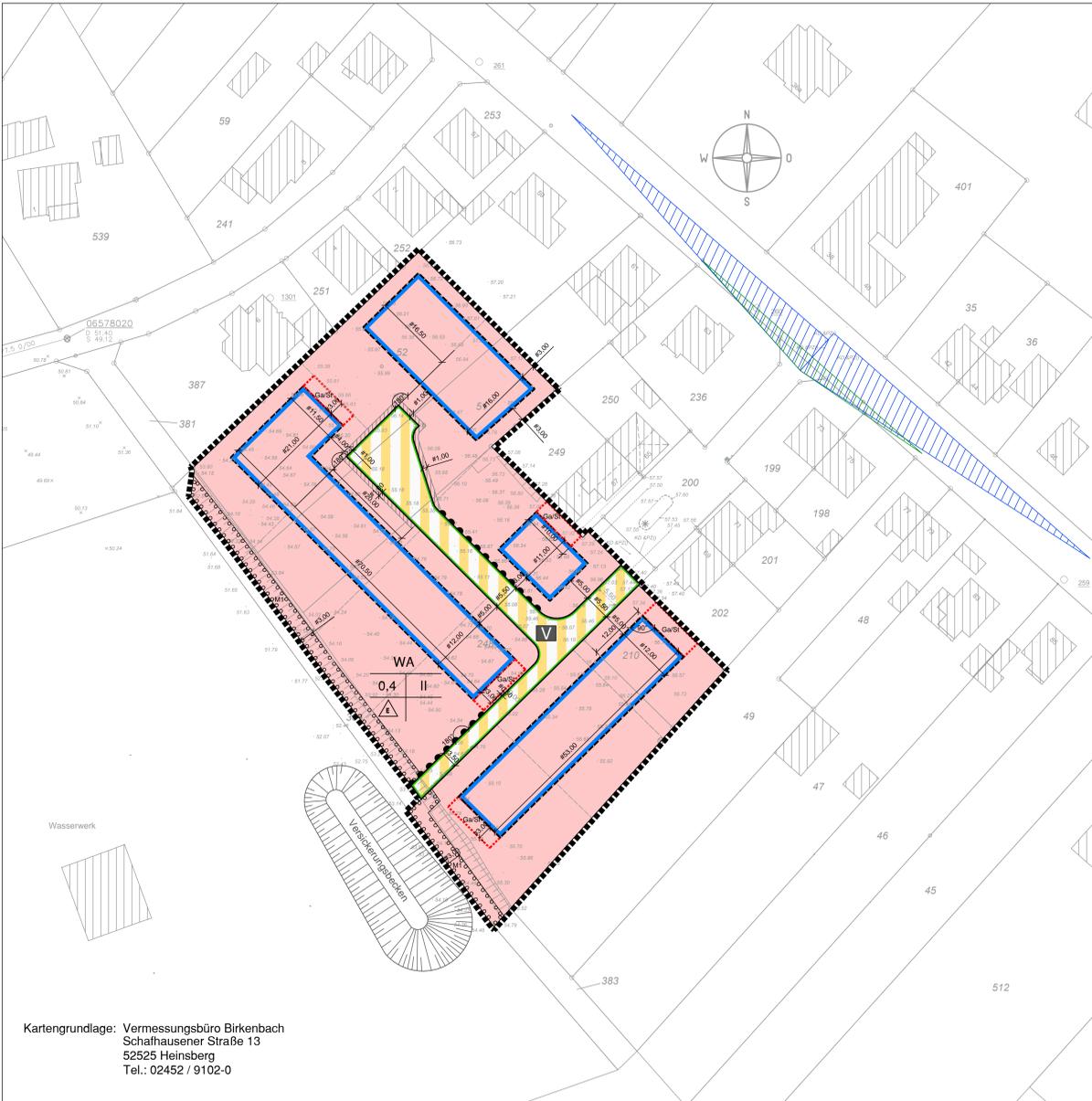


Stadt Heinsberg

Bebauungsplan Nr. 72

„Linderner Straße / Am Wasserwerk“

M.: 1 : 500



Kartengrundlage: Vermessungsbüro Birkenbach
Schafhauser Straße 13
52525 Heinsberg
Tel.: 02452 / 9102-0

Dieser Plan wurde nach Katasterunterlagen hergestellt. Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 72 „Linderner Straße / Am Wasserwerk“ stimmt mit dem Beschluss des Rates vom _____ überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntVO ist eingehalten worden.
_____ den _____	Heinsberg, den _____ Der Bürgermeister
Landrat des Kreises Heinsberg Vermessungs- und Katasteramt	Dieder
<u>Verfahrensdaten</u>	<u>Ausfertigung:</u>
1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Linderner Straße / Am Wasserwerk“ wurde vom Planungs- u. Verkehrsausschuss am _____ beschlossen.	Der Rat der Stadt Heinsberg hat den Bebauungsplan Nr. 72 „Linderner Straße / Am Wasserwerk“ am _____ als Satzung beschlossen. Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Linderner Straße / Am Wasserwerk“ stimmt mit dem Beschluss des Planungs- und Verkehrsausschusses vom _____ überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntVO ist eingehalten worden.	Heinsberg, den _____ Der Bürgermeister
Heinsberg, den _____ Der Bürgermeister	Dieder
Dieder	Der Beschluss des Rates der Stadt Heinsberg über den Bebauungsplan Nr. 72 „Linderner Straße / Am Wasserwerk“ ist am _____ bekanntgemacht worden.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Linderner Straße / Am Wasserwerk“ wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.	Heinsberg, den _____
3. Die vorgezogene Beteiligung der Bürger hat am _____ stattgefunden.	Der Bürgermeister Im Auftrage
4. Die Träger öffentlicher Belange wurden vom _____ bis _____ zu der Planung gehört.	Schönleber Ltd. Stadtrechtsdirektor
5. Der Entwurf wurde vom Planungs- u. Verkehrsausschuss am _____ beschlossen und hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.	Schönleber Ltd. Stadtrechtsdirektor
6. Der Rat der Stadt Heinsberg hat am _____ über die Anregungen und Bedenken beschlossen.	_____
7. Der Rat der Stadt Heinsberg hat den Bebauungsplan Nr. 72 „Linderner Straße / Am Wasserwerk“ am _____ als Satzung beschlossen.	_____
Heinsberg, den _____ Der Bürgermeister	_____
Dieder	_____

Textliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 72 „Linderner Straße / Am Wasserwerk“

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 Grundstückskante 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 Dachbegrenzungsfläche.

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 Schotterterrassen 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 m² Grundfläche, Schwimmbecken, Minigolfplätze 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. Als Vorgärten gilt die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudefläche 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 I 100-150, bzw. S, 3 x v., m.B., 125-150

Arten: Carpinus betulus
Crataegus monogyna
Fagus sylvatica
Ligustrum vulgare
Hainbuche (Qualität: Heckenpfl., 2 x v., m.B., 150-175)
Weißdorn (Qualität: i. C. 7.5 I, 100-150)
Rotbuche (Qualität: Heckenpfl., 2 x v., m.B., 150-175)
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:
Pflanzenabstand: je Grundstück 2 Kleinbäume
Qualität: H., 3 x v., m.DB., 12 - 14 StU

Gehölzarten:
Acer campestre 'Nanum'
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'
Fraxinus excelsior 'Nana'
Malus sylvestris in Sorten
Prunus cerasifera in Sorten
Prunus sargeni 'Rancho'
Sorbus aucuparia 'Edulis'
Sorbus intermedia 'Brouwers'

Kugel-Feldahorn
Schmale Säulenhainbuche
Kugelsche Zierapfel
Blutpflaume
Zarbarsche
Vogelbeere
Esbare Vogelbeere
Mehlbeere

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

Apfelorten, 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, Kassine Frühe
Pflaume, u. a.: Bühler Frühzwetsche, Ortenauer

Hinweis: Die Bäume sind in Abstimmung mit den Grundstückserwerbemern 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 Einfriednungen) zu pflanzen. Die Höhe der Hecken dürfen 2,0 m nicht überschreiten.
Es sind folgende Pflanzenarten zulässig:
Grundstücksabgrenzung durch Schnitthecken:
Pflanzenabstand: 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
Crataegus monogyna
Fagus sylvatica
Ligustrum vulgare
Hainbuche (Qualität: 2 x v., o.B., 80-100 cm)
Weißdorn (Qualität: i. C. 3 I, 60-100)
Rotbuche (Qualität: 2 x v., o.B., 80-100 cm)
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.

8.2 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 Gegenputz über maximal 30 % der Gebäudegrundfläche (Die Neigung des Gegenputzes darf maximal 15° - 30° betragen) oder
• mit einer eingeschossigen Flachdachterrasse (parallel zum First) mit einer Mindesttiefe 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.
Lageschossige Bebauung:
Bei Wohn- und Nebengebäuden sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° - 20° und Sattel-, Walrn- und Zeltedächer mit einer Dachneigung von 25° - 40° zulässig.

Im Geltungsbereich sind eingeschossige Gebäude mit Flachdach nur zulässig, wenn ein zusätzlicher 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 Einfriednungen

1. Straßenseitige Einfriednungen als bauliche Anlagen und seitliche Einfriednungen im Vorgartenbereich dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten und sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig (s. Pflanzliste M2 II).
2. Seitliche Einfriednungen 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 Einfriednungen zwischen 1,25 m und 1,80 m Höhe sind nur als Hecken bzw. begrünte Stabgitterzäune zulässig. Einfriednungen über 1,25 m Höhe als bauliche Anlage (Mauer, Betonstichtzaun, Holzschleier) sind unzulässig.
4. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind durch zeichnerische Darstellung von Einfriednungen freizuhaltende Flächen festgesetzt (Ausschlussregelung). Hierbei handelt es sich um Flächen im Bereich der Wendeanlage, die gem. RAST 06 als sog. Freihaltzonen (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 m² 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-Kontors „Dremmen-Porselen“ der Stiftung Rheinische 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 den 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 überbaubaren 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 Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen.

Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnhofer, 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 5 zuzuordnen.

Hinweise zum Artenschutz

Baufeldräumung
a) Im Sinne des vorsorglichen Artenschutzes sollte die Bauaufeldräumung, 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 Waldroete kann auch im Winter Einstände in den Büumen haben, weshalb die Beseitigung des Gehölzbestands gutachterlich begleitet werden muss.

c) Da ein gewisses Quartierpotential 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 Bauaufeldräumung (September/Oktober) 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 Bauaufeldräumung 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 Waldkauz- und 3 Waldohreulekröbe 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 ergeben 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, dass 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.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

§9 (1) Nr. 1 BauGB und §4 BauNVO
 WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§16 und 17 BauNVO
z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen

§9 (1) Nr. 2 BauGB und §§22 und 23 BauNVO
 Baugrenze
 nur Einzelhäuser zulässig

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Verkehrsflächen

§9 (1) Nr. 11 BauGB
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Straßenbegrenzungslinie
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

§9 (1) Nr. 4, Nr. 21 und § 9 (7) BauGB und §16 (5) BauNVO
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung: Ga/ St Garagen/ Stellplätze
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

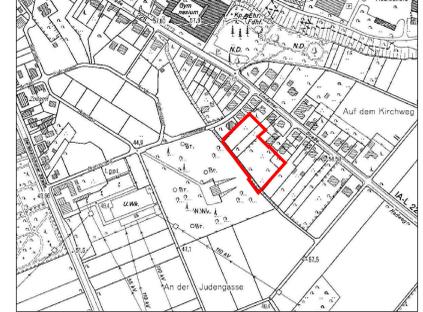
Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

von Einfriednungen freizuhaltende Flächen

Darstellung ohne Festsetzungscharakter

geplante Grundstücksgrenze
 Sichtdreiecke PKW / Radfahrer

Übersichtsplan



ohne Maßstab im Original

Stadt Heinsberg Bebauungsplan Nr. 72 "Linderner Straße / Am Wasserwerk"

Planungsgruppe MWM
Stadtbebauung Verkehrsplanung Tiefbau

Gemarkung Heinsberg

Flur 13
Maßstab 1: 500 im Original Stand : 24.02.2016 Ausfertigung

Bausassessoren/Diplom-Ingenieure/Städteplaner/ Architekten
Auf der Hüls 128 - 52068 Aachen - Tel. 0241/93866-0
e-mail: info@plmwm.de - www.planungsgruppe-mwm.de