



## **Textliche Festsetzungen zur 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 11 ‚Karken – Eckholderdriesch‘**

### **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 1 BauNVO:**

- 1.1. Im Plangebiet wird als Art der Baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit §16 BauNVO:**

- 2.1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.
- 2.2. Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO sind in den Nichtvollgeschossen die Flächen der Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

#### **3. Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO:**

- 3.1. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf höchstens 0,5 m über der Straßenbegrenzung liegen. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die mittlere Höhe der grundstücksseitigen Straßenbegrenzung, die straßenseitig in der Mitte des jeweiligen Grundstücks liegt.
- 3.2. Die Traufhöhe (TH) der zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen wird auf maximal 4,00 m, die Firsthöhe (FH) auf maximal 8,50 m über der Bezugshöhe festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut in der Fassadenmitte gemessen, bzw. bei Ausbildung einer Attika gilt die Oberkante der Attika. Die Traufhöhe bei Pultdächern bezeichnet die Traufhöhe der niedrigeren Seite.

Als Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der oberen Dachbegrenzungskante definiert.

Als Bezugshöhe zur Bestimmung der First- und Traufhöhe gilt die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

**4. Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen, Stellplätze, Carports  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO**

4.1. Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Abstandsflächen bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig.

4.2. Die Garagen sind mit einem Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie herzustellen.

4.3. Stellplätze sind in den überbaubaren Flächen und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Je Grundstück ist zwischen vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) zusätzlich ein Stellplatz in einer maximalen Breite von 2,50 m und einer Tiefe von 5,00 m zulässig.

Der seitliche Abstand von Stellplätzen zur Verkehrsfläche beträgt mindestens 0,50 m und ist zu bepflanzen.

Stellplätze, außer Garagenzufahrten, sind wasserdurchlässig und nach Möglichkeit begrünt herzustellen. Geeignet sind hierzu Rasengittersteine, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Pflaster und Pflaster mit mindestens 1,0 cm breiter sickerfähiger Fuge.

4.4. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den dieser Grenze zugeordneten Baugrenzen (= Vorgärten) unzulässig. Standorte für Abfallbehälter sind in den Vorgärten zulässig, wenn diese mit einer Strauch- oder Heckenpflanzung bzw. mit Rankpflanzen eingegrünt werden.

**5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung  
von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme unter Einhaltung der DIN 18915 sicher zu stellen und für die Anlage von Vegetationsflächen wieder zu verwenden. Bodenbelastende Maßnahmen sind vorwiegend auf der später ohnehin zu versiegelnden Fläche durchzuführen.

Das Prinzip der sauberen Baustelle ist zu beachten. Baubedingte Bodenverdichtungen auf anderen Flächen sind nach Abschluss der Bauphase zu beseitigen.

**6. Pflanzvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

Auf dem Grundstück ist auf der Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze (Vorgarten) ein standortgerechter Laubbaum der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Vollversiegelung der Vorgartenfläche ist nicht

zugelassen.

Pflanzenliste: Schmalkronige Vorgartenbäume

Hochstämme, 3xv., mB., 12-14

Acer campestre 'Nanum', Kugel-Feldahorn

Carpinus betulus 'Frans Fontaine', Säulen-Hainbuche

Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett', Rotdorn (regelmäßig geschnitten)

Prunus sargentii 'Rancho', Säulen-Kirsche

Sorbus aucuparia 'Fastigiata', Säulen-Vogelbeere

**B Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW**

**1. Gestaltung der Fassaden und Dächer:**

**1.1. Dachformen, Dachneigungen, Dachmaterialien**

Als Dachformen sind geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 25° und 45° zulässig.

Maximal 30% der Dächer bezogen auf die Gebäudegrundfläche, dürfen als Flachdach ausgebildet werden.

Für Garagen und Carports sind diese Vorschriften nicht anzuwenden.

**1.2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Die Materialien und Dachaufbauten sind in Art und Farbe der Eindeckung des Hauptdaches anzupassen.

Dachgauben: Die zulässige Dachneigung darf wie bei den Hauptdächern zwischen 25° und 40° betragen. Als Flachdach- oder als Segment- bzw. Tonnendach ausgebildete Gauben sind zulässig.

Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte einer Gebäudeseite darf max. 50% bzw. max. 5,00 m der zugehörigen Fassadenlänge betragen. Dachaufbauten müssen zum Giebel (Ortgang) bzw. untereinander einen Mindestabstand von 1,25 m einhalten.

Dachaufbauten sind grundsätzlich nur in horizontaler Ebene, nicht übereinander, zulässig und dürfen nicht in das obere Viertel des Hauptdaches reichen.

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

**1.3 Bei Doppelhäusern sind die Fassaden und Dächer beider Haushälften in**

Material, Farbe, Dachneigung und Dachhöhe einheitlich zu gestalten und anzupassen.

- 1.4. Die Fassaden der Garagen sind in Farbe und Material der Gestaltung des Hauptgebäudes anzupassen.

## **C. Hinweise**

### 1.1 Boden- / Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocodes 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, den Normblättern DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen“ der DIN 18 196 „Erd- u. Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische u. organogene Böden als Baugrund ungeeignet eingestuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung NW zu beachten.

### 1.2 Grundwasserverhältnisse:

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche (ca. 1 bis 2 m unter Geländeoberkante) 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 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben ([www.erftverband.de](http://www.erftverband.de))

### 1.3 Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gem. § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind bei der Stadt Heinsberg oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 0 2525 / 9039-0, Fax.: 02425 / 9039-199 unverzüglich zu melden. Auf §§ 13-19 DSchG wird hingewiesen.

### 1.4 Niederschlagswasser

Die Versickerungsmulden müssen entsprechend dem Arbeitsblatt ATV A138 für ein fünfjähriges Regenereignis bemessen werden. Der Runderlass des MURL (heute MUNLV) vom 18. Mai 1998 zur Durchführung des § 51a Landeswassergesetz NRW ist insbesondere auch hinsichtlich der Abstände zu Gebäuden und Grundstücksgrenzen zu beachten. Es ist ein

Mindestabstand von > 2.00 m zum Nachbargrundstück einzuhalten. Der Abstand zwischen Versickerungsanlage und unterkellerten Gebäuden beträgt mindestens 6.00 m.

Bei der Planung von Versickerungsmulden ist der oberflächennahe Grundwasserstand zu berücksichtigen.

Die Gebäude auf den mit \* (Stern) gekennzeichneten Grundstücken sind so anzuordnen, dass für die Versickerungsmulden / Rohrigolen die erforderlichen Abstände von Gebäuden und Nachbargrenzen eingehalten werden.

#### 1.5 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.

#### 1.6 Kampfmittel

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit ist nicht zu gewährleisten. Sollten Kampfmittel gefunden werden sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Heinsberg unter 0 24 52 -14 0 bzw. die Polizei einzuschalten. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.