



Textliche Festsetzungen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 ,Lieck-Horster Weg/Lindenstraße/ Martinusstraße‘

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 "gemischte Baufläche" (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.
- 1.2. Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

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

- 2.1. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf höchstens 0,8 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. Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen, Stellplätze, Carports gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO

- 3.1. Garagen sind unmittelbar an der Erschließungsstraße unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie bis zu einer maximalen Bautiefe bis 5,00 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig.
- 3.2. Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwegungen und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen, so dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert und keinesfalls in die Kanalisation eingeleitet wird. Geeignet sind hierzu u.a. wasserdurchlässiges Pflaster und Pflaster mit mindestens 1,0 cm breiter sickerfähiger Fuge, Rasengittersteine, Schotterrasen, etc..

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

Uferrandstreifen:

- 4.1 In einem Streifen von 3 m Breite südwestlich des im Plangebiet befindlichen Gewässers (Flutgraben) sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig!
- 4.2 Der Einsatz von Herbiziden und Dünger ist in dem vorgenannten Uferrandstreifen unzulässig!

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

1. Gestaltung der Dächer:

- 1.1. Im Änderungsbereich sind Gebäuden mit maximal einem Vollgeschoß plus ein Dachgeschoß als Nichtvollgeschoß mit einer Dachneigung zwischen 20° - 45° zulässig. Untergeordnete Flachdächer bis 10 m² Gesamtfläche sind zulässig.
- 1.2 Drepel dürfen hierbei eine Höhe von 0,80 m nicht übersteigen.
- 1.2 Flachdächer von Garagen und Carports sind nur in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig. Der Substrataufbau muss mindestens 5 cm betragen.

C. Hinweise

1.1 Hochwasserschutz

Das Flurstück liegt im Einflussbereich des Überschwemmungsgebietes HQ 100 des Flutgrabens, wobei nach den Überschwemmungskarten eine kleine Teilfläche entlang des Flutgrabens überschwemmt wird.

In einem Uferrandstreifen von 3,0 m Breite entlang des Flutgrabens sind Nebenanlagen und jegliche Bebauung unzulässig.

1.2 Grundwasser

Der Grundwasserstand liegt bei ca. 33,50 m über NN, d.h. 1,50 m – 2,00 m unter Oberkante Gelände mit einer Schwankungsbreite von +/- 1,00 m.

Es wird dringend empfohlen, bei baulichen Maßnahmen Vorkehrungen gegen drückendes Wasser (gemäß DIN 18195 „Bauwerksabdichtung“) zu treffen.

1.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Bei der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen und befestigten Flächen ist zu gewährleisten, dass diese gedrosselt mit einer maximalen Menge von 0,4 l/s eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser kann z. B. in einer Flächenversickerung oder in einer Regenwasserzisterne gesammelt und anschließend gedrosselt abgeleitet werden. Hinweis: Dachbegrünungsmaßnahmen der Flachdächer dienen der Regenwasserrückhaltung und –drosselung.

1.4 Baugrundverhältnisse

Auf Grund der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere Maßnahmen, insbesondere im

Gründungsbereich, erforderlich. Hierbei sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1, die DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, die DIN 18196 „Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die BauO NRW zu beachten.

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 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.

1.7 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.

1.8 Artenschutz

1.8.1 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.

1.8.2 Im Rahmen der Bebauung und Erschließung sind Tierfallen wie Gullys, Kellerschächte, Fallrohre, offene Behälter usw. (z.B. durch Abdeckung mit feinen Gittern) zu entschärfen. Große Glasfronten sind in einer für Vögel sichtbaren und nicht spiegelnden Weise auszuführen.