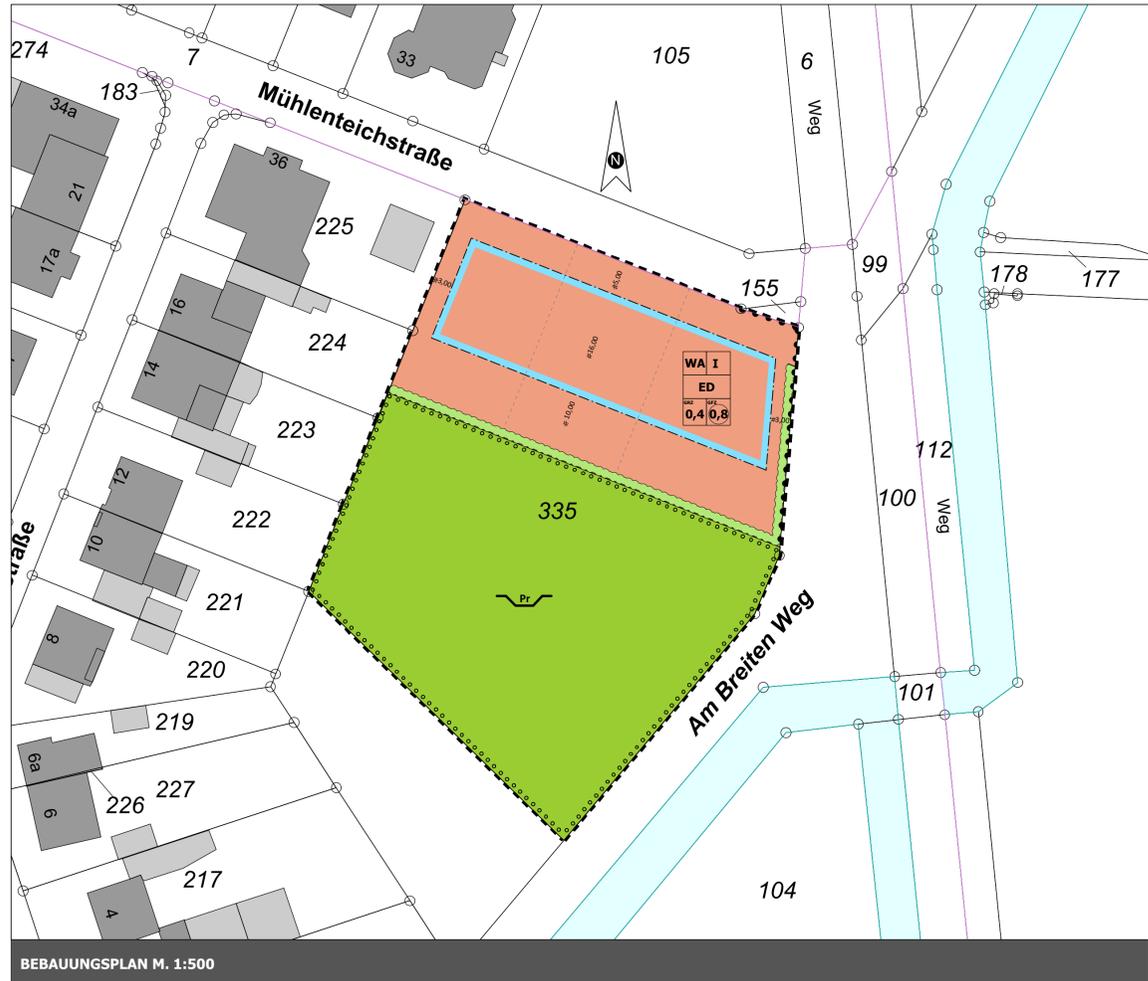


1. Änderung des Bebauungsplanes Ho. 1 „Mühlenstraße/Wiesenstraße“ Stadt Heinsberg



BEBAUUNGSPLAN M. 1:500

Pflanzmaßnahmen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Entwässerungsmulde

Innerhalb der gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB festgelegten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind an der südlichen und östlichen Seite 715 m² entlang der Grundstücksgrenzen auf 7 m Breite 9 Laubbäume nach der Pflanzliste 2 und 66 Sträucher nach der Pflanzliste 3 zu pflanzen.

Die bezeichnete Fläche ist im Ganzen zum Schutz des Bodens und präventiv zur einseitigen, übermäßigen Wildkrautentwicklung mit einer Gräser-Wildkräuter-Mischung (50:50) einzusäen.

Für die Anpflanzungen und Einsaaten sind DIN 18916 und DIN 18917 zu berücksichtigen.

Die in der Pflanzliste 2 des Bebauungsplanes aufgelisteten Bäume sind Pflanzqualitäten von mindestens 3-mal verpflanzten Hochstämmen und jeweils Stamm-Umfängen von 16 - 18 cm zu verwenden. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen soll 9 bis 12 m betragen. Die Bäume sind mit einer Verankerung (Dreibock) und Stammschutz zu versehen. Zu den Grundstücksgrenzen privater Flächen ist ein Pflanzabstand von mindestens 4 m zu wahren.

Für die Strauchgehölze der Pflanzliste 3 sind als Pflanzqualität mindestens 1-mal verschulte Gehölze, mit 4 bis 5 Basistrieben und der Größe 80 bis 150 cm zu wählen. Der Pflanzabstand zwischen den Strauchgehölzen soll 1,50 m betragen. Zu den Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Die Versickerungsmulde ist mit einer Gräser-/Wildkräuter-Mischung (80:20) „Salzverträgliche Bankettmischung“ einzusäen.

Die Anpflanzungen und Einsaaten sind zu pflegen, zu entwickeln und zweckgebunden zu erhalten.

Heckenbepflanzung der privaten Grünstücke

Die im Bebauungsplan festgesetzten Heckenbepflanzungen sind als Schnitthecken von mindestens 80 cm und höchstens 1,80 m Höhe auszuführen. Die zu verwendenden Pflanzen sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen.

Bei allen Pflanzungen an den Grenzen sind die nachbarrechtlichen Grenzabstände einzuhalten.

Die Anpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Die Bepflanzung ist gemäß DIN 18916 auszuführen.

<p>Pflanzliste 1 <i>Auswahl von Heckenpflanzen für straßenseitige Einfriedung</i></p> <p>Berberis vulgaris (Berberitze, Sauerdom) Chaenomeles Hydr. (Scheinquille) Ligustrum vulgare „Atrovirens“ (Liguster) Pyracantha coccinea (Feuerdorn) Rosa spec. (Rosen als Schnitthecke) Spiraea vanhouttei (Prachtpiere) Carpinus betulus (Hainbuche) Fagus sylvatica (Buche) Fagus sylvatica „Purpurea“ (Buche) Buxus sempervirens (Buxbaum)</p>	<p>Pflanzliste 2 <i>Bäume (Auswahl)</i></p> <p>Acer campestre L. (Feld-Ahorn) Alnus glutinosa (Schwarz-Erle) Carpinus betulus (L. Hainbuche) Prunus avium (Vogel-Kirsche) Prunus padus (Trauben-Kirsche) Salix alba Belders (Weiß-Weide, Belders) Sorbus aucuparia (Gewöhnliche Eberesche) Tilia cordata Rancho (Winterlinde) Ulmus hollandica Lobel (Schmalkronige Stadt-Ulme)</p>	<p>Pflanzliste 3 <i>Strauchgehölze (Auswahl)</i></p> <p>Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) Corylus avellana (Haselnuss) Crataegus monogyna (Weißdorn) Eunonymus europaeus (Pfaffenhütchen) Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) Rhamnus frangula (Gemeiner Faulbaum) Rosa canina (Hundsrose) Rosa arvensis (Feld-Rose; Waldrose) Rosa majalis (Zimt-Rose) Salix caprea (Salweide) Salix cinerea (Grau-Weide) Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)</p>
---	--	---

PFLANZMASSNAHMEN

Dieser Plan wurde nach Katasterunterlagen hergestellt. Er wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Heinsberg, den _____

Verfahrensdaten

- Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Ho. 1 „Mühlenstraße/Wiesenstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wurde vom Planungs- u. Verkehrsausschuss am xxx.xx.2015 beschlossen.
- Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Ho. 1 „Mühlenstraße/Wiesenstraße“ stimmt mit dem Beschluss des Planungs- und Verkehrsausschusses vom xx.xx.2015 überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO ist eingehalten worden.
- Heinsberg, den xxx.xx.2013
Der Bürgermeister
- Dieder
- Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Ho. 1 „Mühlenstraße/Wiesenstraße“ wurde am xxx.xx.2015 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die vorgezogene Beteiligung der Bürger hat in der Zeit vom xx.xx.2015 bis xx.xx.2015 stattgefunden.
- Der Entwurf wurde vom Planungs- u. Verkehrsausschuss am xx.xx.2015 beschlossen.
- Die Träger öffentlicher Belange wurden vom xx.xx.2015 bis xx.xx.2015 zu der Planung gehört.
- Der Rat der Stadt Heinsberg hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Ho. 1 „Mühlenstraße/Wiesenstraße“ am xx.xx.2015 als Satzung beschlossen.

Die als Satzung beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplanes Ho. 1 „Mühlenstraße/Wiesenstraße“ stimmt mit dem Beschluss des Rates vom xxx.xx.2015 überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO ist eingehalten worden.

Heinsberg, den xxx.xx.2015
Der Bürgermeister

Dieder

Ausfertigung:

Der Rat der Stadt Heinsberg hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Ho. 1 „Mühlenstraße/Wiesenstraße“ am xx.xx.2015 als Satzung beschlossen. Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein.

Heinsberg, den xx.xx.2015
Der Bürgermeister

Dieder

Der Beschluss des Rates der Stadt Heinsberg über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Ho. 1 „Mühlenstraße/Wiesenstraße“ ist am xxx.xx.2015 bekanntgemacht worden.

Heinsberg, den xx.xx.2015
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Schönleber
Lfd. Stadtrechtsdirektor

Heinsberg, den xx.xx.2015

VERFAHRENSDATEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung
§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und §16 (2 u. 5) i.V.m. §17 (1) BauNVO

<p>WA I ED 0,4 0,8</p>	Nutzungsschablone	<p>Baugrenze</p> <p>Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt</p> <p>vorgeschlagene Grundstücksgrenzen</p> <p>private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Entwässerungsmulde</p>
WA	allgemeines Wohngebiet	
ED	Einzel- und Doppelhaus	
I	Zahl der Vollgeschosse	
0,4	Grundflächenzahl	
0,8	Geschossflächenzahl	

Pflanzmaßnahmen
§9 (1) Nr. 25a BauGB

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Heckenbepflanzung der privaten Grünstücke gemäß Pflanzliste 1

LEGENDE

Luftbild
Horst
aus TIM-Online

K3 PLANUNGSSTUDIO

aufgestellt, Seltkant den

DIP.-ING. THORSTEN KNARREN
DIP.-ING. PASCAL KNARREN
ARCHITEKT DIP.-ING. SIEGFRIED KNARREN

ADRESSE SEBASTIANUSSTR. 8
D-52538 BELFKANT

TEL 0049 (0) 2456 - 501276

FAX 0049 (0) 2456 - 5070399

WEB WWW.K3-STUDIO.DE

E-MAIL INFO@K3-STUDIO.DE

ÜBERSICHT

Textliche Festsetzungen
Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015 und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.

Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet
gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO sind die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Höhenlage des Erdgeschossfußbodens
gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf höchstens 0,50 m über der Bordsteinoberkante liegen. Das Höhenmaß bezieht sich auf die Bordsteinoberkante, die straßenseitig vor der Hausvorderfront in der Mitte des betreffenden Grundstückes liegt.

Tauf- und Firsthöhe
gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) beträgt 4,50 m und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 8,50 m.

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut 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 obersten Dachbegrenzungskante definiert.

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

Zulässige Zahl der Wohneinheiten
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb des Plangebietes sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt jeweils als ein Wohngebäude.

Garagen und Stellplätze
gemäß § 12 Abs.6 BauNVO

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Die Garagenzufahrten sind mit einer Mindestlänge von 5,00 m als zusätzlicher Stellplatz herzustellen.

Nebenanlagen
gemäß § 14 BauNVO

Nebenanlagen sowie Garagen und Carports sind in den straßenseitigen Gartenbereichen zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der Mühlensteichstraße nicht zulässig.

Gestalterische Festsetzungen zu Einfriedungen und Vorgärten
gemäß §9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

Soweit es sich um bauliche Anlagen oder Zäune handelt, darf die straßenseitige Einfriedung und solche zwischen der Straßengrenze und der vorderen Baugrenze 0,60 m Höhe nicht überschreiten.

Mauern zur Einfriedung müssen aus dem gleichen Material und der gleichen Farbe wie das Hauptgebäude hergestellt werden.

Hecken sind nur zulässig, wenn sie aus heimischen Laubgehölzen gem. Pflanzliste 1 bestehen. Ihre Höhe darf 1,00 m nicht überschreiten.

Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Bordsteinoberkante, die straßenseitig in der Mitte des jeweiligen Grundstückes liegt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

KampfmittleräumungErdarbeiten sind im Hinblick auf eventuelle Kampfmittelfunde mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Kampfmittelfunden sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Heinsberg zu informieren.

Grundwasserabsenkung

Der Grundwasserstand soll sich nach den Prognosen des Ertverbandes bei Einstellung der Wasserförderung im Industriepark Oberbruch im Plangebiet bei ca. <0,0 m unter Flur einstellen. Es wird dringend empfohlen, bei baulichen Maßnahmen Vorkehrungen gegen drückendes Wasser gemäß DIN 18195 „Bauwerksabdichtung“ zu treffen.

Ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde darf keine Grundwasserabsenkung bzw. Grundwasserableitung oder zeitweilige Abpumpen erfolgen. Ferner darf keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit erfolgen.

Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfund- oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gem. § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnforthstraße 45, 53385 Nideggen, Tel.: 02425/7684 unverzüglich zu melden. Auf §§ 13 19 DSchG wird hingewiesen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Flächen des Plangebietes ist in die Entwässerungsmulde der angrenzenden privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsmulde“ einzuleiten.

DIN - Normen

Die DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind über den Beuth-Verlag, Berlin, beziehbar und bei der Stadt Heinsberg, Bauverwaltungs- und Planungsamt, zu den üblichen Öffnungszeiten einsehbar.

HINWEISE