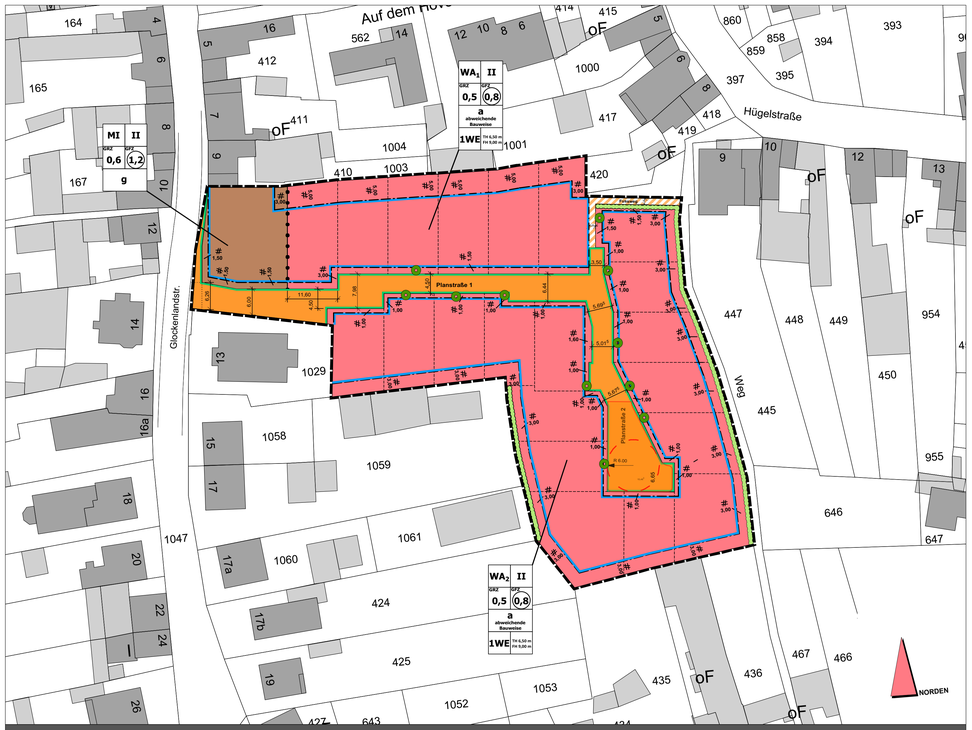
# Bebauungsplan Nr. 82 - Dremmen "Generationenwohnpark Glockenlandstraße"




BEBAUUNGSPLAN M. 1:500

**Art der baulichen Nutzung**
*§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO*

- MI — Mischgebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- 1 WE — Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten pro Grundstück

**Maß der baulichen Nutzung**
*§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und §16 BauNVO*

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,5 — Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ)
- TH 6,50 m — Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt
- FH 9,00 m — Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
*§9 (1) Nr.2 BauGN, §§ 22 und 23 BauNVO*

- a — abweichende Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- Baugrenze

**Verkehrsflächen**
*§9 (1) Nr. 11 BauGB*

- Strassenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Fußweg — Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: "Fußweg"

**Pflanzungen**
*§9 (1) Nr. 25a und b BauGB*

- Hainbuchenhecke, Mindesthöhe 1,50 m
- Einzelbaumbepflanzung

**sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- vorgeschlagene Grundtücksgrenzen

PLANZEICHEN

GESTALTUNGSPLAN M.: 1:500

Die Flurkarte basiert auf einem Auszug aus der automatisiertzen Liegenschaftskarte des Vermessungs- und Katasteramtes des Kreises Heinsberg vom __.__.2017.

_____, den _____

_____
(Unterschrift, Siegel Vermessungsbüro)

**Verfahrensdaten:**

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Dremmen - Generationenwohnpark - Glockenlandstraße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB wurde vom Planungs- , Umwelt- und Verkehrsausschuss am __.__.2017 beschlossen.

   Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Dremmen - Generationenwohnpark - Glockenlandstraße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB stimmt mit dem Beschluss des Planungs- und Verkehrsausschusses vom __.__.2017 überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO ist eingehalten worden.

   Heinsberg, den __.__.2017
   Der Bürgermeister

   _____
   Dieder

2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Dremmen - Generationenwohnpark - Glockenlandstraße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB wurde am __.__.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Der Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) wurde vom Planungs-, Umwelt- u. Verkehrsausschuss am __.__.2017 beschlossen.

5. Der Entwurf hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am __.__.2017 in der Zeit vom __.__.2017 bis __.__.2017 öffentlich ausgelegen.

6. Der Rat der Stadt Heinsberg hat am __.__.2017 über die Anregungen und Bedenken beschlossen.

7. Der Rat der Stadt Heinsberg hat den Bebauungsplan Nr. 82 "Dremmen-Generationen-wohnpark - Glockenlandstraße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB am __.__.2017 als Satzung beschlossen.

   Heinsberg, den __.__.2013
   Der Bürgermeister

   _____
   Dieder

8. Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 82 "Dremmen-Generationenwohnpark - Glockenlandstraße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB stimmt mit dem Beschluss des Rates vom __.__.2017 überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO ist eingehalten worden.

   Heinsberg, den __.__.2013
   Der Bürgermeister

   _____
   Dieder

**Ausfertigung:**

Der Rat der Stadt Heinsberg hat den Bebauungsplan Nr. 82 "Dremmen- Generationen-wohnpark - Glockenlandstraße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB am __.__.2017 als Satzung beschlossen.

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplan Nr. 82 "Dremmen-Generationenwohnpark- Glockenlandstraße" stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein.

Heinsberg, den __.__.2017

Der Bürgermeister

_____
Dieder

Der Beschluss des Rates der Stadt Heinsberg über den Bebauungsplan Nr. 82 "Dremmen- Generationenwohnpark - Glockenlandstraße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ist am __.__.2017 bekannt gemacht worden.

Heinsberg, den __.__.2017

Der Bürgermeister
Im Auftrage

_____
Schönleber
Ltd. Stadtrechtsdirektor

VERFAHRENSDATEN

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

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

**Allgemeines Wohngebiet**
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**Mischgebiet**
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) aufgeführten Nutzungen nicht zulässig.

**Abweichende Bauweise**
*gem. §9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB*

In der "abweichenden Bauweise" (a) darf innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen von den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen abgewichen werden. Die einzelnen Hauseinheiten dürfen ganz oder in Teilbereichen bis an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden.

In der "abweichenden Bauweise" dürfen die einzelnen Hauszeilen eine Länge von 50 m überschreiten.

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

Im Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes ist maximal eine Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig.

**Zulässige Traufhöhe und Firsthöhe im Allgemeinen Wohngebiet (WA)**

Traufhöhe:
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.

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) in den Allgemeinen Wohngebieten ($AW_1$ + $WA_2$) beträgt 6,50 m.

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

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) in den Allgemeinen Wohngebieten ($AW_1$ + $WA_2$) beträgt 9,00 m. Bei Pultdächern beträgt die maximal zulässige Firsthöhe (FH) in den Allgemeinen Wohngebieten ($AW_1$ + $WA_2$) 8,00 m

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

**Höhe baulicher Anlagen**
*gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO*

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

**Nebenanlagen**
*gem. § 12 und 14 Bau NVO*

Garagen und Carports sowie Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen sind zwischen der Straßenbegrenzung, von der die Grundstücks-zufahrt erfolgt und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgarten) nicht zulässig. Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig.

**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
*gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB*

Die nicht überbauten Flächen gem. §9 Abs. 1 Bau O NW sind gärtnerisch und begrünt zu gestalten. Schotter- und Kiesflächen (o.ä.) dürfen einen Flächenanteil von 10% im Garten nicht überschreiten.

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbaum-bepflanzungen sind folgende kleinkronige, schmal wachsende Bäume zu verwenden:

- *Carpinus betulus ‚Frans Fontaine*
- *Ginkgo biloba 'Tremonia'*
- *Prunus nigra ‚Mahogany Lustre*
- *Prunus hillieri ‚Spire*
- *Prunus serrulata ‚Amanogawa*

Die zeichnerisch festgesetzten Hecken sind als Buchenschnitthecke herzustellen. Die Hecken sind zu entwickeln und mit einer Mindesthöhe von 1,50 m dauerhaft zu erhalten.

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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Gestalterische Festsetzungen**
*Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zur Gestaltung getroffen:*

**Dächer**

Für die Dacheindeckung sind nicht hochglänzende Materialien zu verwenden. Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen sind auf den Dächern zulässig. Hochglänzende Dachsteigel sind nicht zulässig.

Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer als Pult- oder Satteldach.

**Einfriedungen und Vorgärten**

Einfriedungen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sowie Abgrenzungen zwischen den benachbarten Baugrundstücken sind von der Gebäudevorder-kante bis zur Straßenbegrenzung nicht zulässig.

Straßenseitige Einfriedungen zwischen der hinteren Gebäudeflucht und der rückwärtigen Grundstücksgrenze sind bis zu 1,80 m Höhe zulässig, wenn der Garten als Haus- oder Nutzgarten seitlich an die Verkehrsfläche grenzt. Die Einfriedungen sind hausseitig, die Hecken sind straßenseitig anzuordnen.

Einfriedungen sind nur als Hecken, begrünte Stabgitterzäune mit einem Öffnungsanteil von 80% bei Sichtblenden oder als Holzsichtelemente in Kombination mit einer Buchenhecken bis zu 4,00 m Länge zulässig. Mauern (Mauerwerk, Betonzaun, Gabionen) sind nicht zulässig.

Im rückwärtigen Gartenbereich sind Sichtschutzwände an der Grundstücksgrenze zum Nachbarn in Verlängerung des Hauses bis zu 4,00 m Länge zulässig. Sie dürfen nicht an eine Verkehrsfläche angrenzen. Betonzäune sind als Material nicht zulässig.

**Vorgärten**

Die Vorgärten - ohne Hauszugänge, Stellplätze und Zufahrten-sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Eine Vollversiegelung der Vorgärten ist nicht zulässig. Innerhalb der Flächen dürfen Kies- und Schottermaterialien nur oberflächlich als Mulchmaterial verwendet werden. Eine Vollständige Bodenbedeckung mit Pflanzen muss abzusehen sein. Das setzen einzelner Pflanzen in ein Schotter- oder Kiesbeet ist nicht ausreichend.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

**Kampfmittelräumung**

Erdarbeiten 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.

**Grundwasser**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Grundwasserstand bei Einstellung der Wasserförderung im Industriepark Oberbruch verändern kann. Es wird empfohlen zu prüfen, ob bei baulichen Maßnahmen Vorkehrungen gegen drückendes Wasser gemäß DIN 18195 "Bauwerksabdichtung" zu treffen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten der im Gründungsbereich auftretenden Schichten unterschiedlich sein können. Maßnahmen gegen kapillaren Grundwasseraufstieg sowie vor drückendes Wasser sind zu prüfen. Auf die Notwendigkeit eines Erdbebennachweises wird hingewiesen.

**Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Flächen des Plangebietes wird grundsätzlich der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Für den mit **$WA_1$** bezeichnete Teilbereich des Plangebietes wird das Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen auf dem eigenen Grundstück versickert.

**Bodendenkmalpflege**

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

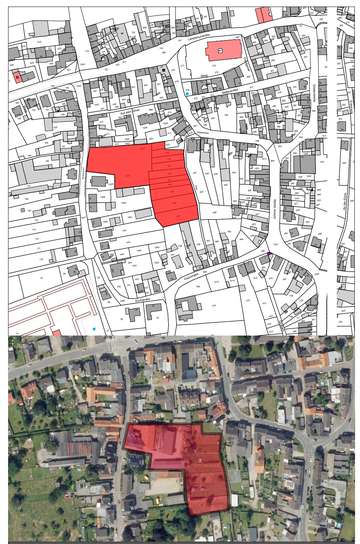
**Immissionsschutz**

Bei der Verwendung von Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen ist der Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz-LAI (www.la-immissionsschutz.de) zu beachten.

**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



ÜBERSICHT / LUFTBILD OHNE MASSSTAB

Entwurf und Bearbeitung erfolgte durch:

Selfkant, den ____.2017

_____
Architekt Dipl.-Ing. Thorsten Knarren

_____
Dipl.-Ing. Pascal Knarren


PLANUNGSSTUDIO
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE

DIPL.-ING. THORSTEN KNARREN
DIPL.-ING. PASCAL KNARREN
DIPL.-ING. SIEGFRIED KNARREN

SEBASTIANUSSTR. 8
D-52538 SELFKANT

T 00449 03 2456 - 501276
F 00449 03 2456 - 5070399

WWW.K3-STUDIO.DE
INFO@K3-STUDIO.DE


PLANVERFASSER