

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. Nr. 82 – Dremmen "Generationenwohnpark Glockenlandstraße"

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 (Vergnügungstätten) 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 heran gebaut werden.

In der "abweichenden Bauweise" (a) 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 Trauf- 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 (WA₁ + WA₂) 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 (WA₁ + WA₂) beträgt 9,00 m. Bei Pultdächern beträgt die maximal zulässige Firsthöhe (FH) in den Allgemeinen Wohngebieten (WA₁ + WA₂) 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 in den Allgemeinen Wohngebieten (WA₁ + WA₂) 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 Anlagen für den Betrieb von Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen sind zwischen der Straßenbegrenzung, von der die Grundstückszufahrt 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 Einzelbaumbepflanzungen 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.

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 Dachziegel sind nicht zulässig.

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

Einfriedungen

Einfriedungen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sowie Abgrenzungen zwischen den benachbarten Baugrundstücken sind von der Gebäudevorderkante 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 Holzschichtelemente in Kombination mit einer Buchenhecken bis 1,80 m 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.

Hinweise im Bebauungsplan

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 **WA₁** bezeichnete Teilbereich des Plangebietes ist das Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Bodendenkmalpflege

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

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.