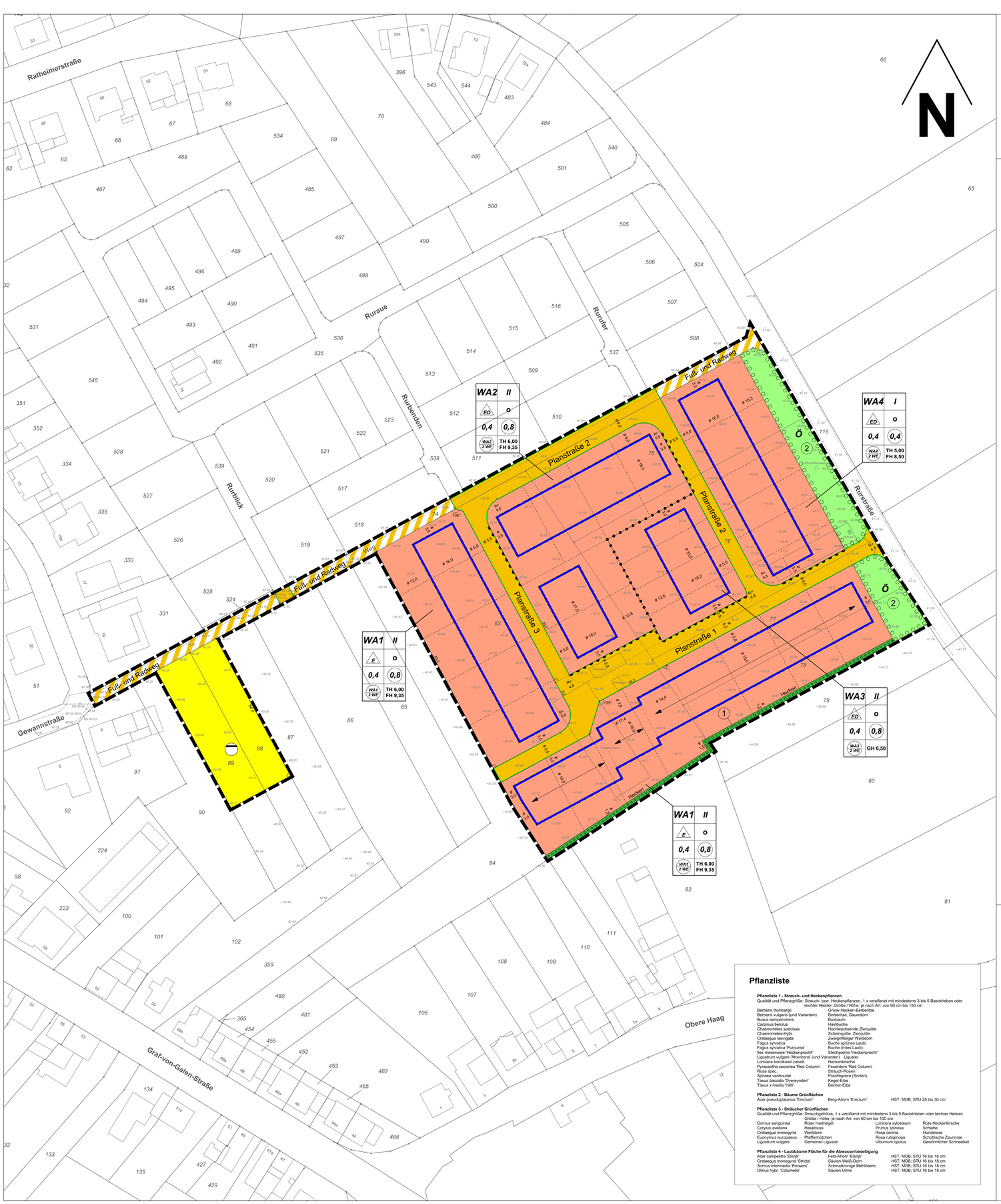
Stadt Heinsberg

Bebauungsplan Nr. 79
"Oberbruch - Ruraue II"

M.: 1 : 500



Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** *gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*
Allgemeine Wohngebiete *gem. § 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.

2. **Maß der baulichen Nutzung** *gem. § 9 Abs. 1 BauGB; § 18 BauNVO, § 19 BauNVO*

2.1 **Oberkante Erdgeschossfußboden**
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
Der Bezugspunkt ist die Bordsteinoberkante der Verkehrsfläche vor der Mitte des jeweiligen Grundstückes. Es gilt diejenige Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt.
In Fällen, in denen sich vor der Grundstücksmitte keine Verkehrsfläche befindet, ist die nächstgelegene Bordsteinoberkante als Bezugspunkt heranzuziehen.

2.2 **Definition der Trauf-, First- und Gebäudehöhen**
Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfußboden und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut. Bei Ausbildung einer Attika bei Flachdächern darf die Oberkante der Attika die maximale Traufhöhe um 0,50 m überschreiten. Bei Pultdächern bezeichnet die Traufhöhe die Schnittlinie mit der niedrigeren Außenwand.
Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfußboden und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante.
Die Gebäudehöhe (GH) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfußboden und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante.

2.3 **Zulässige Trauf- und Firsthöhen**
WA 1 und WA 2:
Die maximal zulässige Traufhöhe TH beträgt 6,00 m, die maximal zulässige Firsthöhe FH 9,35 m. Bei Pultdächern beträgt die maximal zulässige Firsthöhe FH 8,00 m.
WA 3:
Die maximal zulässige Gebäudehöhe GH beträgt 6,50 m.
WA 4:
Die maximal zulässige Traufhöhe TH beträgt 5,00 m, die maximal zulässige Firsthöhe FH 8,50 m.
Bei Pultdächern beträgt die maximal zulässige Firsthöhe FH 8,00 m.
WA 1 bis WA 4:
In allen Allgemeinen Wohngebieten sind die bauordnungsrechtlichen Regelungen unter B 2. zu beachten.

2.4 **Grundflächenzahl**
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche maximal bis zu 25 % überschritten werden.

3. **Zulässige Zahl der Wohneinheiten** *gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB*
Innerhalb des Plangebietes sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt jeweils als ein Wohngebäude.

4. **Garagen und Stellplätze** *gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO*
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und zwischen der seitlichen Verlängerung der rückwärtigen Baugrenze und der Verkehrsfläche, von der das Grundstück angefahren wird, zulässig.
Die Garagen- und Carportzufahrten sind mit einer Mindestlänge von 5,00 m als zusätzlicher Stellplatz herzustellen.
Der seitliche Abstand von Garagen und Carports und deren Zufahrten muss zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 0,50 m betragen und ist zu bepflanzen.

5. **Nebenanlagen** *gem. § 9 Abs 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO*
Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser mit mehr als 16 m² Grundfläche, Schwimmbecken, Schwimmhallen mit mehr als 30 m² Grundfläche und Anlagen für die Kleintierhaltung mit mehr als 6 m² Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Flächen und in den Vorgärten nicht zulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt.
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig.

6. **Verkehrsflächen** *gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*
Die zur Herstellung der Straßen notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

7. **Grünordnerische Festsetzungen** *gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB*

7.1 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (1)
Die mit '1' gekennzeichneten Flächen, die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind, sind mit mindestens 3 Sträuchern je laufenden Meter der Pflanzliste 1 zu bepflanzen.
Die Anpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten bei einer Mindesthöhe von 1,50 m. Abgängige Pflanzen sind gleichartig zu ersetzen. Bei der Pflanzung sind die nachbarrechtlichen Grenzabstände einzuhalten. Entlang der Anpflanzung darf hausseitig ein transparenter Zaun mit einem Öffnungsanteil von mindestens 80 % angeordnet werden.

7.2 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (2)
Die mit '2' gekennzeichneten und als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Grünflächen sind mit 10 Bäumen einer Art gemäß Pflanzliste 2 in Reihe im Abstand von 10 m zu bepflanzen. Des Weiteren sind zwischen den Bäumen 87 Sträucher in Gruppen von 7 bis 10 Stück gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die Sträucher sind in Abständen von 1,50 m x 1,50 m zu setzen. Auf den frei verbleibenden Grünflächen ist eine Einsaat mit einer blumenwiesenartigen Gräser-/Wildkräutermischung herzustellen. Die nachbarrechtlichen Grenzabstände sind einzuhalten. Die Anpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichartig zu ersetzen.

7.3 **Fläche für die Abwasserbeseitigung**
An der Westseite der Fläche für die Abwasserbeseitigung sind 6 Laubbäume der Pflanzliste 4 als Reihe im Abstand von 9,00 m zu pflanzen. Zusätzlich sind 20 Sträucher der Pflanzliste 3 jeweils in Gruppen zu 4 Stück vorzusehen. Der Pflanzabstand zwischen den einzelnen Sträuchern soll 1,50 m x 1,50 m betragen.
Das Regenrückhaltebecken ist mit einer Gräser-/Wildkräutermischung ‚Salzverträgliche Bankett-mischung' herzustellen.

B Gestalterische Festsetzungen *gem. § 9 Abs. 4 BauGB; § 86 BauO NRW*

1. **Gestaltung der Fassaden und Dächer**
Bei Doppelhäusern sind die Fassaden und Dächer beider Haushälften in Material, Farbe, Firstrichtung, Dachneigung und -höhe einheitlich zu gestalten.
Für die Dacheindeckung dürfen lediglich nicht glänzende, matte Materialien verwendet werden. Engobierte Dachziegel bzw. Betondachsteine sind generell zulässig. Glasierte Dachziegel sind unzulässig.
Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen sind auf den Dächern zulässig. Bei geneigten Dächern sind Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen in die Dachkonstruktion und die Dacheindeckung zu integrieren. Eine zusätzliche Aufständerung ist nicht zulässig.

2. **Dachformen und Dachneigungen**
Pultdächer sind nur zulässig, wenn diese
- mit einem Gegenpult über maximal 30 % der Gebäudegrundfläche und einer maximalen Neigung des Gegenpultes von 15° - 30°
oder
- mit einer eingeschossigen Flachdachterrasse (parallel zum First) mit einer Mindesttiefe von 2,0 m ausgeführt werden.

Flachdächer:
- Im Bereich geneigter Dächer sind verbindende untergeordnete Flachdachbereiche bis zu einer Größe von 15 m² zulässig.
- Flachdächer sind ab einer Größe von 15 m² extensiv zu begrünen. Der Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen.

I-geschossige Bebauung:
Bei Wohn- und Nebengebäuden sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° - 20° und Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25° - 40° zulässig.
Innerhalb der WA 1 bis WA 3 sind eingeschossige Gebäude mit Flachdach nur zulässig, wenn ein zusätzliches Geschoss, das nicht als Vollgeschoss ausgebaut ist, mindestens 50 % der Gebäudegrundfläche überdeckt.
II-geschossige Bebauung:
Bei Wohn- und Nebengebäuden sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° - 20°, Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20° - 30° und Flachdächer zulässig.
Innerhalb des WA 1 sind in den Baufenstern mit festgesetzter Stellung baulicher Anlagen Flach- und Zeltdächer ausgeschlossen.

3. **Dachaufbauten und Dacheinschnitte**
Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte einer Gebäudeseite darf maximal die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge betragen.
Dachaufbauten müssen zum Giebel bzw. untereinander einen Mindestabstand von 1,25 m einhalten.
Dachaufbauten sind grundsätzlich nur in horizontaler Ebene zulässig und dürfen nicht in das obere Viertel der Dachhöhe reichen.
Zwerchhäuser sind zulässig, wenn ihre Breite ein Drittel der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreitet. Ihre Firste dürfen nicht in das obere Viertel des Hauptdaches reichen.

4. **Einfriedungen**
Straßenseitige Einfriedungen (auch zum Fuß-und Radweg) als bauliche Anlagen und seitliche Einfriedungen im Vorgartenbereich dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig (siehe Pflanzliste 1).
Straßenseitige Einfriedungen bis zu 1,80 m Höhe sind zulässig, wenn der Garten in mehr als 5,00 m Länge, gemessen parallel zur Straßenverkehrsfläche, dem Haus- oder Nutzgartenbereich zuzuordnen ist.
Straßenseitige Einfriedungen zwischen 1,20 m und bis zu 1,80 m Höhe sind nur als Hecken bzw. begrünte Stabgitterzäune zulässig. Transparente Zäune mit einem Öffnungsanteil von mindestens 80 % sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig, wenn die Zäune hausseitig / die Hecken straßenseitig angeordnet werden. Generell sind Einfriedungen über 1,20 m Höhe als bauliche Anlage (Mauer, Betonsichtzaun) unzulässig.

5. **Vorgärten**
Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt.
Innerhalb des Vorgartens sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen. Ausgenommen sind nicht überdachte Stellplätze, Stützmauern, Einfriedungen und Abfallbehälter. Eventuelle Abfallbehälter sind einzuhausen oder allseitig zu begrünen. Wird der Vorgarten zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht mit Hecken eingefriedet, so sind mindestens 50% der Vorgartenfläche zu begrünen.

C Hinweise

1. **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.

2. **Niederschlagswasser**
Das anfallende Niederschlagswasser der bebauten und der befestigten Grundstücksflächen sowie der Verkehrsflächen wird dem Regenrückhaltebecken innerhalb der festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung zugeleitet.
Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

3. **Grundwasser**
Der Bebauungsplan befindet sich im unmittelbaren Einflussbereich der durch die Wasserförderung des Industrieparks Oberbruch bedingten Grundwasserabsenkung. Durch den Erftverband wurde im März 2014 eine Prognose aufgestellt unter der Annahme, dass zukünftig eine vollständige Einstellung der Wasserförderung durch den Industriepark Oberbruch erfolgen würde. In diesem Fall ist ein höchster Grundwasserstand von 0,5 bis 1,5 m unter Geländeoberkante für das Baugebiet zu erwarten.
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. -ableitung oder zeitweiliges Abpumpen erfolgen. Ferner darf keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit erfolgen.

4. **Hochwasser**
Gemäß Hochwassergefahrenkarte der Wurm (Juni 2011) liegt der Bebauungsplan größtenteils in einem Bereich, der bei einem extremen Hochwasserereignis vollständig überflutet werden kann. Durch die Grundstückseigentümer ist im Rahmen der Eigenvorsorge ein entsprechender Hochwasserschutz zu erbringen.

5. **Bodenschutz**
Im Falle einer Entledigung von Mutterboden/Bodenaushub ist eine Analyse nach LAGA M 20 durchzuführen. Die Ergebnisse der Analyse sind dem Landrat des Kreises Heinsberg -Untere Bodenschutzbehörde- zukommen zu lassen.

6. **Baugrundverhältnisse**
Wegen der Bodenverhältnisse im Ausgebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik DINEN1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau- Ergänzende Regelungen, und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Baunordnung des Landes Nrorhein-Westfalen zu beachten.

7. **Bodendenkmäler**
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, 53385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199 unverzüglich zu melden.
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

8. **Maßnahmen zum Artenschutz**
Eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten ist nicht zu erwarten. Bruten der Feldlerche können nicht völlig ausgeschlossen werden.
Bei Baubeginn im Frühjahr und Sommer müssen Ackerflächen als Schwarzbrache erhalten werden. Sollten dies nicht möglich ist, muss vor Beginn der Bodenarbeiten eine Untersuchung zum Ausschluss laufender Vogelbruten stattfinden.
Gehölze sind außerhalb der Brutzeit zu roden. Gebäude dürfen nur außerhalb der Brutzeit abgerissen werden. Sollten dies nicht möglich ist, muss unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten das Bestehen laufender Bruten und genutzter Fledermausquartiere durch einen Fachkundigen ausgeschlossen werden. Für den Fall, dass im Plangebiet Vogelbruten oder Fledermäuse vorgefunden werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und mit einem Sachverständigen über ein weiteres Vorgehen zu befinden.
Verletzte Tiere sind fach- und artgerecht zu bergen, zu pflegen und in einem geeigneten Geländebereich wieder auszuwildern.
Insbesondere im Sommerhalbjahr ist auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil zu verzichten. Eine weitreichende horizontale Abstrahlung ist unbedingt zu vermeiden.
Im Rahmen der Verkehrserschließung und Bebauung sind Tierfallen wie Gullys unbedingt zu entschärfen. Ebenso ist die Bepflanzung von Rohbauten durch Fledermäuse zu vereiteln. Kellerschächte sollten mit feinmaschigen Gittern abgedeckt werden.
Bei großen Glasfronten ist der Vogelschutz zu beachten. Stark die umgebende Landschaft oder Gehölze vor den Fassaden spiegelnde Scheiben sollen vermieden werden, ebenso Glasflächen an Ecken. Glasflächen von mehr als 3 m² Größe sind optisch zu unterteilen. Zur Entschärfung der Gefahren von Glasscheiben werden transluzentes (lichtdurchlässiges, nicht klares Glas), sichtbar bedruckte Scheiben oder für das menschliche Auge unsichtbare Markierungen im für Vögel sichtbaren UV-Bereich oder die Verwendung von Vogelschutzglas mit integrierten UV-Markierungen empfohlen. Entlang der Rurstraße sind Maßnahmen zum Vogelschutz zu ergreifen. Die Beleuchtung des Baugebietes ist in Richtung Rurtal zu minimieren.

9. **Geruchsimmissionen**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Gerüchen aus landwirtschaftlichen Betrieben zu rechnen. Die nach der Geruchsimmissions-Richtlinie geltenden Immissionswerte für Wohngebiete werden nicht überschritten.

Pflanzliste

Pflanzliste 1 - Strauch- und Heckenpflanzen
Qualität und Pflanzgröße: Strauch- bzw. Heckenpflanzen, 1 x verpflanzt mit mindestens 3 bis 5 Basistrieben oder leichter Heister; Größe / Höhe: je nach Art: von 60 cm bis 150 cm

Berberis thunbergii	Grüne Hecken-Berberitze
Berberis vulgaris (und Varianten)	Berberitze, Sauerdorn
Buxus sempervirens	Buxbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Chaenomeles speciosa	Hochwachsende Zierquitte
Chaenomeles-Hybr.	Scheinquitte, Zierquitte
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche (grünes Laub)
Fagus sylvatica 'Purpurea'	Buche (rotes Laub)
Ilex meserveae 'Heckenpracht'	Stechpalme 'Heckenpracht'
Ligustrum vulgare 'Atrovirens' (und Varianten)	Liguster
Lonicera korolkowii zabelii	Heckenkirsche
Pyracantha coccinea 'Red Column'	Feuerdorn 'Red Column'
Rosa spec.	Strauch-Rosen
Spiraea vanhouttei	Prachtspiere (Sorten)
Taxus baccata 'Overeynderi'	Kegel-Eibe
Taxus x media 'Hillii'	Becher-Eibe

Pflanzliste 2 - Bäume Grünflächen

Acer pseudoplatanus 'Erectum'	Berg-Ahorn 'Erectum'	HST; MDB; STU 25 bis 30 cm

Pflanzliste 3 - Sträucher Grünflächen
Qualität und Pflanzgröße: Strauchgehölze, 1 x verpflanzt mit mindestens 3 bis 5 Basistrieben oder leichter Heister; Größe / Höhe: je nach Art: von 60 cm bis 100 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Corylus avellana	Haselnuss	Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa canina	Hundsrose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Rosa rubiginosa	Schottische Zaunrose
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 4 - Laubbäume Fläche für die Abwasserbeseitigung

Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn 'Elsrijk'	HST; MDB; STU 16 bis 18 cm
Crataegus monogyna 'Stricta'	Säulen-Weiß-Dorn	HST; MDB; STU 16 bis 18 cm
Sorbus intermedia 'Browers'	Schmalkronige Mehlbeere	HST; MDB; STU 16 bis 18 cm
Ulmus hybr. 'Columella'	Säulen-Ulme	HST; MDB; STU 16 bis 18 cm

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

Heinsberg, den _____

_____
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Verfahrensdaten

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 "Oberbruch-Ruraue II" wurde vom Planungs- u. Verkehrsausschuss am _____ beschlossen.

   Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 "Oberbruch-Ruraue II" stimmt mit dem Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom _____ überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO ist eingehalten worden.

   Heinsberg, den _____
   Der Bürgermeister

   _____
   Dieder

2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 "Oberbruch-Ruraue II" wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
3. Die vorgezogene Beteiligung der Bürger hat am _____ stattgefunden.
4. Die Träger öffentlicher Belange wurden vom _____ bis _____ zu der Planung gehört.
5. Der Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) wurde vom Planungs-, Umwelt- u. Verkehrsausschuss am _____ beschlossen.
6. Der Entwurf hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.
7. Der Rat der Stadt Heinsberg hat am _____ über die Anregungen und Bedenken beschlossen.
8. Der Rat der Stadt Heinsberg hat den Bebauungsplan Nr. 79 "Oberbruch-Ruraue II" am _____ als Satzung beschlossen.

   Heinsberg, den _____
   Der Bürgermeister

   _____
   Dieder

   Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 79 "Oberbruch-Ruraue II" stimmt mit dem Beschluss des Rates vom _____ überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO ist eingehalten worden.

   Heinsberg, den _____
   Der Bürgermeister

   _____
   Dieder

Ausfertigung
Der Rat der Stadt Heinsberg hat den Bebauungsplan Nr. 79 "Oberbruch-Ruraue II" am _____ als Satzung beschlossen.
Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein.

Heinsberg, den _____
Der Bürgermeister

_____
Dieder

Der Beschluss des Rates der Stadt Heinsberg über den Bebauungsplan Nr. 79 "Oberbruch-Ruraue II" ist am _____ bekanntgemacht worden.

Heinsberg, den _____
Der Bürgermeister
Im Auftrage

_____
Schönleber
Ltd. Stadtrechtsdirektor

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WA2 / 2 WE — Anzahl der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten pro Hauseinheit (siehe textl. Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB und § 16 BauNVO)

- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 6,00 — Traufhöhe in Metern als Höchstmaß über Bezugspunkt
- FH 9,35 — Firsthöhe in Metern als Höchstmaß über Bezugspunkt
- GH 6,50 — Gebäudehöhe in Metern als Höchstmaß über Bezugspunkt

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

- o — Offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 des BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, Flächen für die Abwasserentsorgung
- Zweckbestimmung Regenrückhaltung

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des BauGB)

- Ö — Öffentliche Grünflächen

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des BauGB)

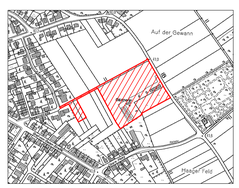
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf öffentlichen Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf WA-Flächen
- 2 — Flächenkennzeichnung (siehe textl. Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen (z. B. § 16 Abs. 5 BauNVO)
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Stellung baulicher Anlagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Bestandsangaben und Kartensignaturen

- Flurstücksgrenze
- 23 — Flurstücksnummer
- 43 — Gebäude mit Hausnummer



Erschließungsträger

S-Bauland GmbH

Planerstellung und Entwurf

RAUM PLAN

Architektur Stadt- und Umweltplanung
Dipl. Ing. U. Schnuis U. Wildschütz
Lütticher Str. 10 - 12
52064 Aachen

27.04.2017