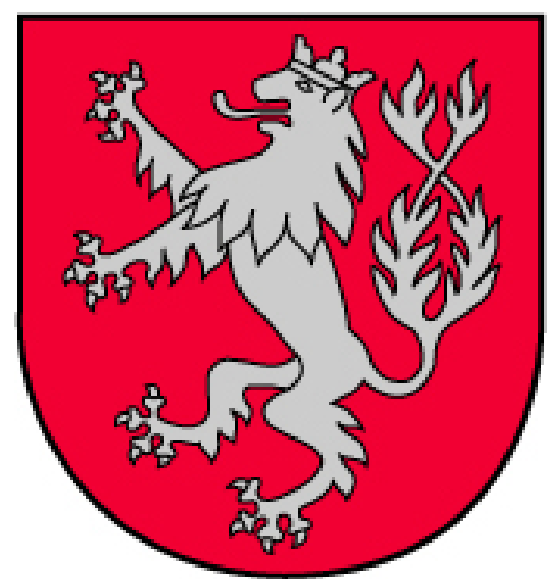


# Stadt Heinsberg

## Bebauungsplan Nr. 81

## "Oberbruch - Ruraue III"

M.: 1 : 500



### Textliche Festsetzungen

#### A Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

**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 BauNVO, § 18 BauNVO, § 19 BauNVO

##### 2.1 Oberkante Erdgeschossfußbodens

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.  
Der Bezugspunkt ist die Bordsteinkante der Verkehrsfläche vor der Mitte des jeweiligen Grundstückes. Es gilt diejenige Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt.

##### 2.2 Definition der Trauf-, First- und Gebäudehöhen

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfußboden und den äußeren Schnitthlinien von Außenwänden und Dachhaut. Bei Ausbildung einer Attika bei Flachdächern darf die Oberkante der Attika die maximale Traufhöhe um 0,50 m überschreiten. Bei Putzdächern bezeichnet die Traufhöhe die Schnittlinie mit der niedrigeren Außenwand.

##### 2.3 Zulässige Trauf- und Firsthöhen

Die maximale zulässige Traufhöhe TH beträgt 6,00 m, die maximal zulässige Firsthöhe FH 9,35 m. Bei Putzdächern beträgt die maximal zulässige Firsthöhe FH 6,00 m. Des Weiteren sind die bauordnungrechtlichen Regelungen unter 6.2 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 BauNVO

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 BauNVO, § 12 Abs. 6 BauNVO

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbauten Flächen, zwischen der seitlichen Verlängerung der rückwärtigen Baugrenze und der Verkehrsfläche, von der das Grundstück angefahren wird, und in den für Garagen vorgesehenen Flächen zulässig. Die Garagen- und Carportzufahrten sind mit einer Mindestlänge von 5,00 m als zusätzlicher Stellplatz herzustellen.

##### 5. Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO, § 14 BauNVO

Nebenanlagen wie Gartenläuben, Geräteschuppen, Gewächshäuser mit mehr als 16 m² Grundfläche, Schwimmbecken, Schwimmhallen mit mehr als 30 m² Grundfläche und Anlagen für die Kletterhaltung mit mehr als 6 m² Grundfläche sind außerhalb der überbauten Flächen und in den Vorgärten nicht zulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudedurchdringung und der Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt.

##### 6. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO

Die zur Herstellung der Straßen notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

##### 7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens 3 Sträucher je laufenden Meter gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten bei einer Mindesthöhe von 1,50 m. Abgänger Pflanzen sind gleichzeitig 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.

##### B Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauNVO, § 86 BauNVO NRW

##### 1. Gestaltung der Fassaden und Dächer

Bei Doppelhäusern sind die Fassaden und Dächer beider Haushälften in Material, Farbe, Färbung, Dachneigung und Höhe einheitlich zu gestalten.

##### 2. Dachformen und Dachneigungen

Putzdächer sind nur zulässig, wenn diese

- mit einem Gegenputz über maximal 30 % der Gebäudedachfläche und einer maximalen Neigung des Gegenputzes von 15° - 30° oder
- mit einer eingeschossigen Flachdachterrasse (parallel zum First) mit einer Mindesttiefe von 2,0 m ausgeführt werden.

##### Flachdächer:

- Im Bereich geneigter Flachdächer 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.

##### II-geschossige Bebauung:

Bei Wohn- und Nebengebäuden sind Putzdächer mit einer Dachneigung von 15° - 20° und Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20° - 30° und Flachdächer zulässig.

##### III-geschossige Bebauung:

Bei Wohn- und Nebengebäuden sind Putzdächer mit einer Dachneigung von 15° - 20°, Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20° - 30° und Flachdächer zulässig.

##### 3. Dachaufbauten und Dachabschnitte

Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten bzw. Dachabschnitte einer Gebäudeseite darf maximal die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge betragen.

##### 4. Der Rat der Stadt Heinsberg hat den Bebauungsplan Nr. 81 "Oberbruch-Ruraue III" am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Heinsberg, den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister \_\_\_\_\_

##### Verfahrensdaten

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 "Oberbruch-Ruraue III" wurde vom Planungs-Verkehrsausschuss am \_\_\_\_\_ beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 "Oberbruch-Ruraue III" 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 \_\_\_\_\_

2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 "Oberbruch-Ruraue III" wurde am \_\_\_\_\_ beschlossen.

3. Die vorgesehene 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 ausgelegt.

7. Der Rat der Stadt Heinsberg hat am \_\_\_\_\_ über die Anregungen und Bedenken beschlossen.

##### 4. Einfriedigungen

Straßenseitige Einfriedigungen (auch zum Fuß- und Radweg) als bauliche Anlagen und seitliche Einfriedigungen im Vorgartenbereich dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig (siehe Pflanzliste).

##### 5. Vorgärten

Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudedurchdringung und der Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt.

##### 6. 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 Grundstückflächen sowie der Verkehrsflächen wird dem Regenrückhaltebecken in der festgesetzten Fläche für die Abwasserbeweissung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 75 zugeleitet.

##### 3. Grundwasser

Der Bebauungsplan befindet sich im unmittelbaren Einflussbereich der durch die Wasserversorgung des Industrieparks Oberbruch bedingten Grundwasserabsenkung. Durch den Ernteverband 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 Baugelände zu erwarten.

##### 4. Hochwasser

Gemäß Hochwassergefährtenkarte der Wurm (November 2012) liegt der Bebauungsplan 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

Die Entfernung des Oberbodens sollte in einer trockenen Witterungsperiode erfolgen, um eine Witterungsbedingte Verdrängung von Schadstoffen durch Regenwasser zu vermeiden. Das Weiten wird darauf hingewiesen, dass der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verdichtung, Vernichtung und Vergeudung zu schützen ist. Der Oberboden ist getrennt vom übrigen Bodenaushub in Meten gemäß der DIN 18915 zu lagern. Im Falle einer Entladung von Mutterboden/Bodenaushub ist eine Analyse nach ÖLN 100 M 20 durchzuführen. Die Ergebnisse der Analyse sind dem Landrat des Kreises Heinsberg / Untere Bodenschutzbehörde zu melden.

##### 6. Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse im Ausgebiet sind bei der Bauwerkgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 / Geotechnik, DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054, 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 Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

##### 7. Bodendenkmäler

Bei Bodendenkmälern auftretende archaische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmälerpflege, Denkmalstelle Niederrhein, Zahnroßstraße 45, 53395 Nieggen, Tel.: 02429/9039-0 Fax: 02429/9039-199 unverzüglich zu melden.

##### 8. Maßnahmen zum Artenschutz

Eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten ist nicht zu erwarten. Bruten der Feldlerche können nicht völlig ausgeschlossen werden.

##### 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.

### Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

**△** nur Einzelhäuser zulässig

**△/□** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**—** Baugrenze

#### Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des BauGB)

**■** Straßenverkehrsflächen

**—** Straßenbegrenzungslinie

**•••••** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des BauGB)

**■** Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf WA-Flächen

#### Sonstige Planzeichen

**□** Umgrünung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

**—** Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen (z. B. § 22 Abs. 2 BauNVO)

**-----** vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

**↔** Stellung baulicher Anlagen

**■** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

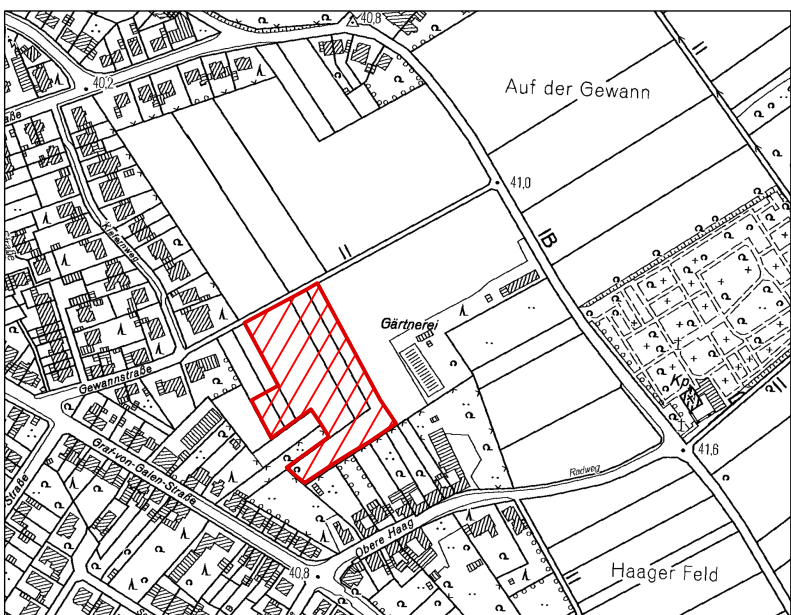
#### Bestandsangaben und Kartensignaturen

**—** Flurstücksgrenze

**23** Flurstücksnummer

**43** Gebäude mit Hausnummer

### Übersichtskarten - ohne Maßstab



#### Erschließungsträger

**Bauland GmbH**

#### Planerstellung und Entwurf



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

### Pflanzliste

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

Grüne Hecken-Berberitze  
Berberitze, Sauerdorn  
Buxbaum  
Carpinus betulus  
Chaenomeles speciosa  
Scherzquille, Zierquille  
Cotoneaster laevigatus  
Fagus sylvatica  
Buche (grünes Laub)  
Buche (rotes Laub)  
Spiraea vanhouttei  
Heckenkirsche  
Pyracantha coccinea 'Red Column'  
Rosa spec.  
Spiraea vanhouttei  
Taxus baccata 'Overyndyde'  
Taxus x media 'Hilli'

