

VEP Nr. 24: Heinsberg

„Neubau einer Wohnanlage für Senioren“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 und § 9 Nr. 6 BauGB)

- 1.1. WN (Wohnanlage für Senioren):
Einrichtung der Wohnanlage für Senioren. Zulässig ist die Errichtung von maximal 31 Wohneinheiten.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 2.1. Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO): Gemäß § 18 (1) BauNVO wird als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen die Höhe über dem Meeresspiegel (NHN) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Gebäudehöhe (GH), bzw. die Firsthöhe (FH) der baulichen Anlagen. Die Oberkante ist bestimmt durch den oberen äußeren Abschluss der Dachflächen. Die maximale Gebäudehöhe und die maximale Firsthöhe sind in der Planzeichnung festgesetzt.
- 2.2. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe und Firsthöhe durch untergeordnete Dachaufbauten ist zulässig für Konstruktionselemente und Dachausstiege auf max. 10% der Dachgrundfläche bis zu 1,0 m Höhe, wenn diese mindestens den Abstand ihrer Höhe über der Dachhaut zur Dachkante einhalten. Paneele von thermischen oder photovoltaischen Solarenergieanlagen sind auch auf größeren Grundflächen zulässig, wenn die Paneele, sofern diese rechteckig sind, auf der Längseite aufgestellt werden.
- 2.3. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen sowie befestigte Erschließungsflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

3. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

- 3.1. Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- 3.2. Für jede Wohneinheit ist ein Stellplatz notwendig.

4. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (gem. §9 (1) Nr. 13 BauGB).

- 4.1. Das auf dem Grundstück anfallende, nicht verwendete Regenwasser ist innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zur Verdunstung/Versickerung zu bringen.

4.2. Das Niederschlagswasser, das von außerhalb des Geltungsbereichs auf die-
sen von den Flurstücken 76 sowie teilweise 111 und 116 zufließt, ist über eine Ver-
sickerungsmulde innerhalb der festgesetzten Fläche für die Ver- und Entsorgung
zu versickern.

4.3. Der festgelegt Standort für Abfallbehälter ist allseitig insbesondere zur Erschlie-
ßungsanlage mit einer Heckeneingrünung (H=1,80 m) zu versehen.

5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

5.1 Auf den Dächern der eingeschossigen und zweigeschossigen Gebäudeteile sind
extensive Dachbegrünungen auf mindestens 90% der Flächen vorzunehmen. Die
Einzelflächen dürfen jeweils Größen von 15 m² nicht unterschreiten. Es sollen Ein-
saaten mit Gräser-Kräuter-Mischungen oder Sedum-Sprossen-Mischungen erfol-
gen. Die Vegetationsschichtdicken betragen mindestens 10 cm.

6. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 (1) Nr. 25 und § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

6.1 Dach/Terrasse auf Erdgeschoss ist mit einer Dachbegrünung zu versehen. Eine
Nutzung als Terrasse ist in diesem Bereich unzulässig.

7. Örtliche Baubestimmungen (gem. § 88(1) LBauO) Dachform

7.1 Dachform. In der Planzeichnung ist die Firstrichtung eines Pultdachs festgesetzt.
Das Pultdach darf höchstens eine Neigung von 15% aufweisen.

Hinweise

1. Durchführungsvertrag
Zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan gehört ein Durchführungsvertrag, welcher zwischen der Stadt Heinsberg und den Grundstückseigentümern geschlossen wurde.
2. Bodendenkmale
Sollten bei Erdeingriffen archäologische Funde auftreten, so unterliegen diese Bodendenkmale dem DSchG NRW und sind gemäß § 15 und 16 DSchG NRW unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthoftstraße 45, 53385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199 anzuzeigen sowie mindestens drei Werktage unverändert im Boden zu belassen.
3. Versorgungsleitungen
Bei allen baulichen und sonstigen Maßnahmen im Schutzbereich für Versorgungsleitungen und -anlagen sind die Schutzanweisungen der Betreiber für diese Anlagen zu beachten. #
4. Kampfmittel
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu benachrichtigen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung, PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), die zuletzt durch Gesetz vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294), geändert worden ist.