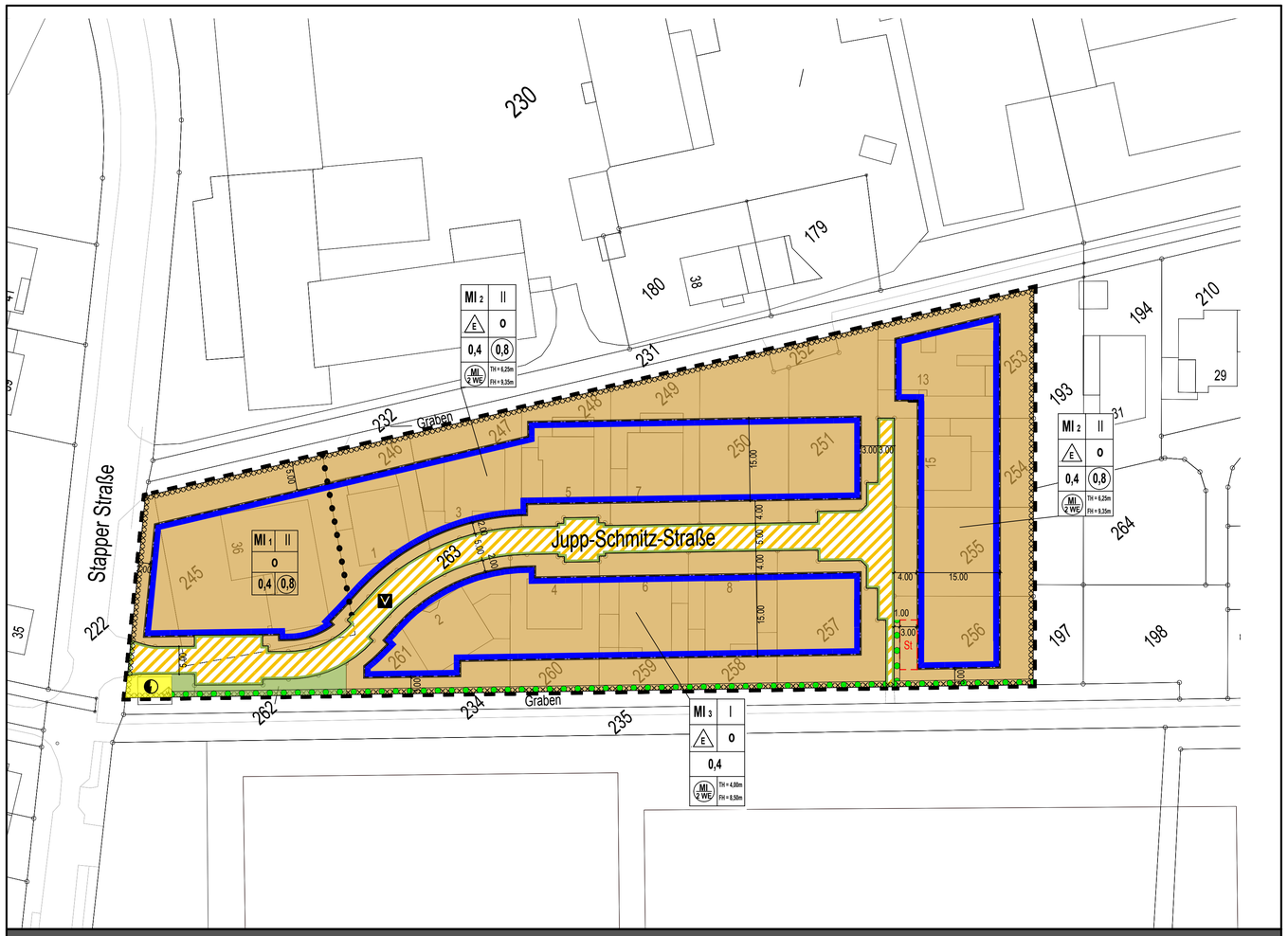
1. Änderung - VEP Nr. 20 - Heinsberg - "An der Stapperstraße" _____ M.: 1:500



BEBAUUNGSPLAN M. 1:500

Art und Maß der baulichen Nutzung
§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und §16 (2) i.V.m. §17 (1) BauNVO

MI 3 | I
E | o
0,4
Nutzungsschablone

MI — Mischgebiet
o — offene Bauweise
II — Zahl der Vollgeschosse
0,4 — Grundflächenzahl
(0,8) — Geschossflächenzahl
E — nur Einzelhäuser zulässig

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

Baugrenze

Verkehrsflächen
§9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
V — Straßenverkehrsflächen
Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen
§9 (1) Nr. 15 BauGB

Grünflächen

Pflanzungen
§9 (1) Nr. 25a BauGB

Hecke, Mindesthöhe 1,50 m

Fläche für Versorgungsanlagen
§9 (1) Nr. 12 BauGB

Zweckbestimmung: Elektrizität

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

ST — Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte Stellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

XXXXXXXXX — Umgrenzung der Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
siehe Hinweis Nr. 5.1(1) 5 Abs. 3 Nr.1 BauGB
bzw. § 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB)

PLANZEICHEN

Die Flurkarte basiert auf einem Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte des Vermessungs- und Katasteramtes des Kreises Heinsberg vom *27. Juli 2016)*

Heinsberg, den _____

_____
Landrat des Kreises Heinsberg
Vermessungs- und Katasteramt

Verfahrensdaten

1. **Die Aufstellung der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 20 „Kirchhoven – An der Stapper Straße" im beschleunigten Verfahren gem. §13 a BauGB wurde vom Planungs- ,Umwelt- u. Verkehrsausschuss am ____ beschlossen.**

   Die Aufstellung der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 20 „Kirchhoven – An der Stapper Straße" im beschleunigten Verfahren gem. §13 a BauGB 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

1. **Die Aufstellung der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 20 „Kirchhoven – An der Stapper Straße" im beschleunigten Verfahren gem. §13 a BauGB wurde am ____ ortsüblich bekanntgemacht.**

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

3. **Der Entwurf hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am ____ in der Zeit vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegen.**

4. **Der Rat der Stadt Heinsberg hat am ____ über die Anregungen und Bedenken beschlossen.**

5. **Der Rat der Stadt Heinsberg hat die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 20 „Kirchhoven – An der Stapper Straße" im beschleunigten Verfahren gem. §13 a BauGB am ____ als Satzung beschlossen.**

   Heinsberg, den ____
   Der Bürgermeister

   Dieder

   Die als Satzung beschlossene 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 20 „Kirchhoven – An der Stapper Straße" im beschleunigten Verfahren gem. §13 a BauGB 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 die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 20 „Kirchhoven – An der Stapper Straße" im beschleunigten Verfahren gem. §13 a BauGB 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 die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 20 „Kirchhoven – An der Stapper Straße" im beschleunigten Verfahren gem. §13 a BauGB ist am ____ bekanntgemacht worden.

   Heinsberg, den ____

   Der Bürgermeister
   Im Auftrage

   Schönleber
   Ltd. Stadtrechtsdirektor

VERFAHRENSDATEN

TEXLICHE FESTSETZUNGEN

zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 20
„Kirchhoven – An der Stapper Straße"

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

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

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

1.2 Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

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

2.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf höchstens 0,5 m über der Bordsteinoberkante liegen.

2.2 Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Bordsteinoberkante, die straßenseitig in der Mitte des jeweiligen Grundstückes liegt.

3. Zulässige Trauf- und Firsthöhe

3.1 Definitionen:

Traufhöhe:
Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und den außeren 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.

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

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

3.2 I-geschossige Bebauung:

Die max. zulässige Traufhöhe (TH) beträgt 4,00 m und die max. zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 8,50 m. Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern entspricht der max. zulässigen Traufhöhe.

Bei Pultdächern beträgt die max. zulässige Firsthöhe 6,50 m.

Bei der Ausführung des Obergeschosses mit Flachdach -als Staffelgeschoss- sind mindestens zwei gegenüberliegende Außenwände gegenüber den Erdgeschossaußenwänden zurück zu versetzen.

Bei Flachdächern als Staffelgeschoss ist im Obergeschoss der höchste Punkt der Attika 6,50 m.

3.3 II-geschossige Bebauung:

Die max. zulässige Traufhöhe (TH) beträgt 6,50 m und die max. zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 8,00 m. Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern entspricht der max. zulässigen Traufhöhe.

4. Garagen und Stellplätze
gem. § 12 Abs. 6 Bau NVO

4.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

4.2 Ausnahmen:

Garagen und Carports sind in den, den Verkehrsflächen bzw. in den dem Graben zugewandten seitlichen Abstandsflächen nicht zulässig.

Stellplätze sind in den den Verkehrsflächen zugewandten seitlichen Abstandsflächen nur zulässig, wenn zwischen den Stellplätzen und der Verkehrsfläche ein 1,0 m breiter Pflanzstreifen mit einer 1,50 m hohen BuchenschnittHecke bepflanzt wird.

4.3 Die Garagenzufahrten sind mit einer Mindestlänge von 5,00 m herzustellen.

5. Nebenanlagen
gem. § 14 Bau NVO

Nebenanlagen sowie Garagen und Carports sind in den straßenseitigen Gartenbereichen (Raum zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie) nicht zulässig.

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

Im Geltungsbereich der Baugebiete MI² und MI³ sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

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

7.1 Die nicht überbauten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Bau O NW sind gärtnerisch zu gestalten.

7.2 Nebenanlagen sind zum Graben hin mit geeigneten Gehölzen mindestens bis zur Höhe der Nebenanlagen zu begrünen.

7.3 Die Grenze der neuen Baugrundstücke zum Graben ist mit einer Hainbuchenschnitthecke zu bepflanzen. Die Hecken sind zu entwickeln und mit einer Mindesthöhe von 1,50 m dauerhaft zu erhalten.

7.4 Die 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 nachfolgende Festsetzungen zur Gestaltung getroffen:

8. Gestaltung der Fassaden und Dächer

8.1 Bei Doppelhäusern sind die Fassaden und Dächer beider Haushälften in Material, Farbe, Dachneigung und höhe, Firstrichtung einheitlich zu gestalten und anzupassen.

8.2 Für die Dacheindeckung sind matte engobierte bzw. Betondachsteine zulässig. Glasierte, glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen sind auf den Dächern zulässig. Dächer aus unbeschichtetem oder unbehandeltem Metall sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für Dachrandabschlüsse, Rinnen, Fallrohre und Verkleidungen geringen Umfanges.

8.3 Die Fassaden der Garagen sind in Farbe und Material der Gestaltung des Hauptgebäudes anzupassen.

9. Dachformen und Dachneigungen

I-geschossige Bebauung:

9.1 Bei eingeschossigen Wohngebäuden sind Flachdächer sowie geneigte Dächer Pult-, Sattel-, Walm und Zeltdächer zulässig.

9.2 Bei der Ausführung des Obergeschosses mit Flachdach als Staffelgeschoss sind mindestens zwei gegenüberliegende Außenwände gegenüber der Erdgeschossaußenwände zurück zu setzen.

II-geschossige Bebauung:

9.3 Bei zweigeschossigen Wohngebäuden sind Flachdächer sowie geneigte Dächer als Pult-, Sattel-, Walm und Zeltdächer zulässig.

10. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

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

10.2 Dachaufbauten müssen zum Giebel (Ortgang) bzw. untereinander einen Mindestabstand von 1,25 m einhalten. Dachaufbauten sind grundsätzlich nur in horizontaler Ebene, nicht übereinander, zulässig und dürfen nicht in das obere Viertel der Dachhöhe reichen.

10.3 Die Dachneigungen von Gauben dürfen maximal 45° betragen. Traufseitig eingeschobene Giebel (Zwerchhäuser) sind zulässig, wenn ihre Breite ein Drittel der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreitet. Ihre Firste dürfen nicht in das obere Viertel des Hauptdaches reichen.

11 Einfriedungen und Vorgärten

11.1 Soweit es sich um bauliche Anlagen oder Zäune handelt, darf die straßenseitige Einfriedung und solche zwischen der Straßengrenze und der vorderen Baugrenze 0,60 m Höhe nicht überschreiten.

11.2 Hecken sind nur zulässig, wenn sie aus heimischen Gehölzen gem. Pflanzliste 1 bestehen. Ihre Höhe darf im Vorgarten eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

11.3 Mauern zur Einfriedung müssen aus dem gleichen Material und der gleichen Farbe wie das Hauptgebäude hergestellt werden.

11.4 Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Bordsteinoberkante, die straßenseitig in der Mitte des jeweiligen Grundstückes liegt.

12 Pflanzliste 1 Hecken

Qualität und Pflanzgröße: Strauch- bzw. Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, Höhe, je nach Art: von 60 cm bis 125 cm, oder Containerware (= CO), je nach Art 2 - 3 x verpflanzt; Höhe, je nach Art: von 30 bis 100 cm. Die genauen Anforderungen sind bei den einzelnen Gehölzarten angegeben.

Buxus sempervirens Buxbaum; BU; CO 3,0 l; H: 30 bis 40 cm)

Carpinus betulus Hainbuche; HE; 2XV; m. B.; H: 100 bis 125 cm

Crataegus laevigata Zweigriffeliger Weißdorn; STR; 2XV CO 3,0 l; H: 60 bis 100 cr

Fagus sylvatica Buche (grünes Laub); HE; 2XV; m. B.; H: 100 bis 125 cm

Fagus sylvatica ‚Purpurea' Buche (rotes Laub); HE; 2XV; m. B.; H. 100 bis 125 cm

Ilex meserveae 'Heckenpracht' Stechpalme 'Heckenpracht'; BU; 2XV; m . B.;

H: 40 bis 50 cm

Ligustrum vulgare ‚Atrovirens' (und Varianten) Liguster; HE; 2XV; o. B.; 8 TR;

H: 60 bis 100 cm

Lonicera korolkowii zabelii Heckenkirsche; STR; 2XV; CO 3,0 l; H: 60 – 100 cm

Rosa spec. Strauch-Rosen; STR; 2XV; CO 3,0 l; H: 40 – 60 cm)

Spiraea vanhouttei Prachtspiere (Sorten); STR; 2XV; CO 3,0 l; H: 60 – 100 cm)

Taxus baccata ‚Overeynderi' Kegel-Eibe; 3XV; m. B.; H: 50 – 60 cm

Taxus x media ‚Hillii' Becher-Eibe; 3XV; m. B.; H: 50 – 60 cm

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

13.1 Boden- / Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse im Ausgebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocodes 7 „Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, den Normblättern DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen" der DIN 18 196 „ Erd- u. Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische u. organogene Böden als Baugrund ungeeignet eingestuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung NW zu beachten.

13.2 Grundwasserverhältnisse:

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche (ca. 1 bis 2 m unter Geländeoberkante) an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen" zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben (www.erftverband.de).

13.3 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.

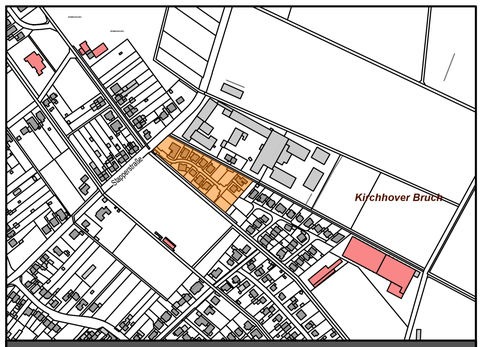
13.4 Grundwasser

Da sich der Grundwasserstand im Planbereich bei ca. < 2m unter Flur befindet, sind bei der Planung und Errichtung von tiefgründenden Bauwerken wie Keller o.ä. entsprechende baulichen Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser vorzunehmen.
Eine Zunahme der Beeinflussung durch steigende bzw. senkende Grundwasserstände ist nicht auszuschließen.

13.5 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.

HINWEISE



Übersichtskarte - ohne Massstab

H/B = 700 / 850 (0.6om²)

Allplan 2017