

Stadt Heinsberg



Bebauungsplan Nr. P1 "Porselen - Im Rötchen" M.:1:500

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und §16 (2) i. V. m. §17 (1) BauNVO

- WA Allgemeines Wohngebiet
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl
- z.B. 0,7 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des Änderungsbereichs

TEXLICHE FESTSETZUNGEN

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. P1
„Porselen – Im Rötchen“

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 04.05.2017, und der Baunutzungsverordnung 1962 (BauNVO) in der Ursprungsfassung vom 26.06.1962, die zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes galt.

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 1.1 Gem. § 1 Abs. 4 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe nicht zulässig.
2. Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
 - 2.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf höchstens 0,7 m über der Bordsteinoberkante liegen.
 - 2.2 Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Bordsteinoberkante, die straßenseitig in der Mitte des jeweiligen Grundstückes liegt.
3. Garagen und Stellplätze gem. § 12 Abs. 6 BauNVO
 - 3.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
 - 3.2 Die Garagenzufahrten sind mit einer Mindestlänge von 5,00 m herzustellen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW werden nachfolgende Festsetzungen zur Gestaltung getroffen:

4. Dachformen und Dachneigungen
 - 4.1 Loeschosige Bebauung:
Bei eingeschossigen Wohngebäuden sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 30° sowie untergeordnete Flachdächer mit einer Fläche von maximal 15 m² zulässig.
 - 4.2 II-schossige Bebauung:
Bei zweigeschossigen Wohngebäuden sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 30° zulässig.

Hinweise:

- 5.1 Kampfmittelräumung
Erarbeiten sind im Hinblick auf eventuelle Kampfmittelreste mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Kampfmittelresten sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Heinsberg zu informieren.
- 5.2 Bodendenkmalpflege
Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gem. § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zahnhofstraße 45, 53385 Nideggen, Tel. 02425/7684 unverzüglich zu melden. Auf §§ 13 - 19 DSchG wird hingewiesen.
- 5.3 Boden- / Baugrundverhältnisse
Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet 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.
Das Plangebiet ist der Erdbebenzone / geologischen Untergrundklasse 2/S zuzuordnen.
- 5.4 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 Abdrückmaßnahmen 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 Ertrverband in Berghem geben (www.ertrverband.de).

Die Flurkarte basiert auf einem Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte des Vermessungs- und Katasteramtes des Kreises Heinsberg vom 28.10.2018.

Heinsberg, den _____

Landrat des Kreises Heinsberg
Vermessungs- und Katasteramt

Verfahrensdaten

1. Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. P1 „Porselen – Im Rötchen“ im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB wurde vom Planungs-, Umwelt- u. Verkehrsausschuss am _____ beschlossen.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. P1 „Porselen – Im Rötchen“ im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB stimmt mit dem Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom _____ überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntVO ist eingehalten worden.

Heinsberg, den _____
Der Bürgermeister

Dieder

1. Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. P1 „Porselen – Im Rötchen“ im vereinfachten Verfahren gem. §13 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 01.04.2017 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. P1 „Porselen – Im Rötchen“ im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB am _____ als Satzung beschlossen.

Heinsberg, den _____
Der Bürgermeister

Dieder

Die als Satzung beschlossene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. P1 „Porselen – Im Rötchen“ im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB stimmt mit dem Beschluss des Rates vom _____ überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntVO ist eingehalten worden.

Heinsberg, den _____
Der Bürgermeister

Dieder

Ausfertigung:

Der Rat der Stadt Heinsberg hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. P1 „Porselen – Im Rötchen“ im vereinfachten Verfahren gem. §13 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. P1 „Porselen – Im Rötchen“ im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB ist am _____ bekanntgemacht worden.

Heinsberg, den _____
Der Bürgermeister

Dieder

