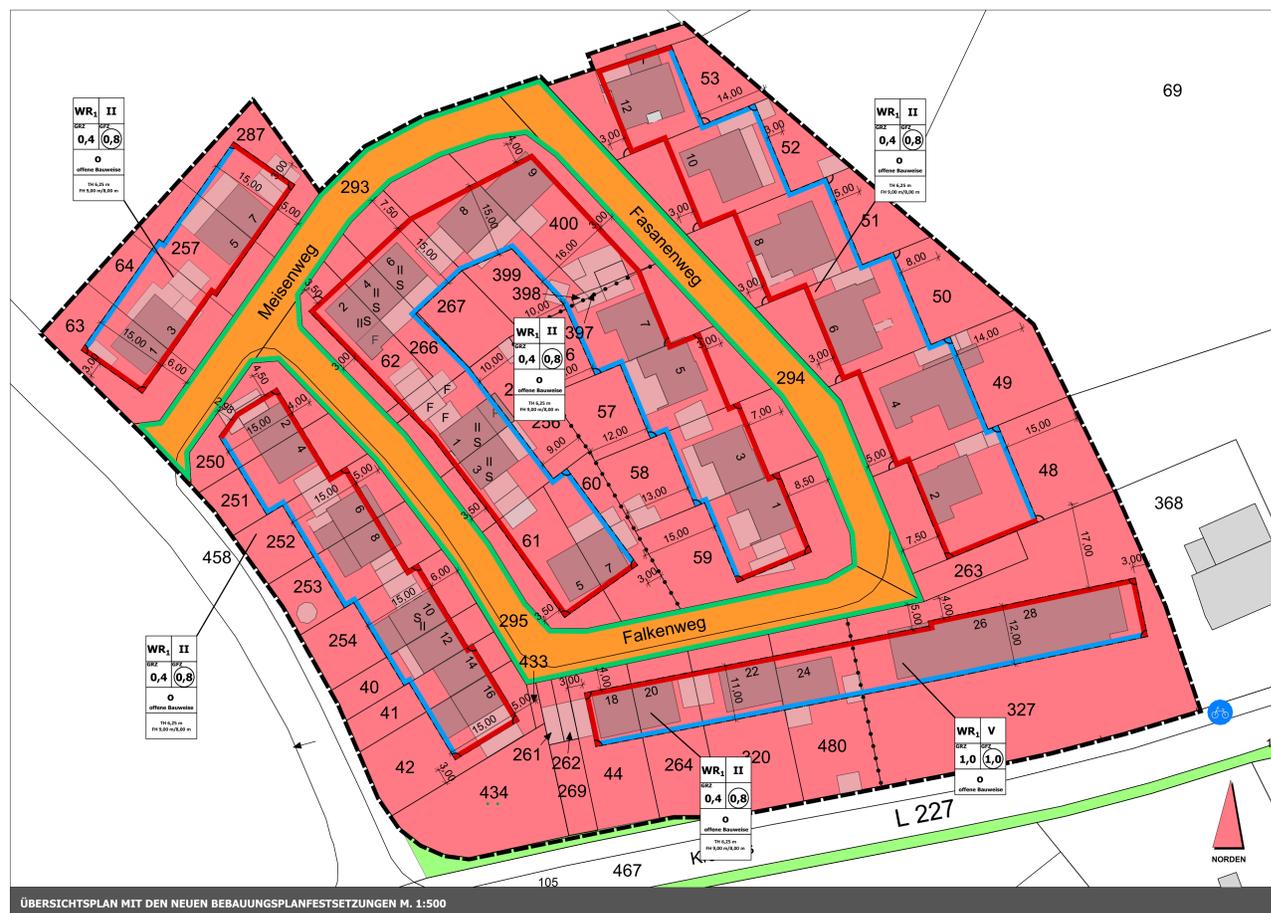




# 1. Änderung des Bebauungsplanes Heinsberg-Oberbruch, O2 - Kranzes



**Textliche Festsetzungen**  
Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 und der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 BauNVO  
Das Plangebiet wird als **Reines Wohngebiet „WR“** ausgewiesen.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO  
**Grund- und Geschossflächenzahl**  
gem. § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2, Nr. 1 u. 2 BauNVO  
Im **RW<sub>1</sub>** beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8.  
Im **RW<sub>2</sub>** beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 1,0 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0.

**Geschossigkeit**  
gem. § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 16, Abs. 3 BauNVO  
Im **RW<sub>1</sub>** sind bis zu 2 Vollgeschosse zulässig.  
Im **RW<sub>2</sub>** sind bis zu 5 Vollgeschosse zulässig.

**Höhe der baulichen Anlagen**  
gem. § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO  
**Traufhöhe:**  
Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) beträgt im **RW<sub>1</sub>** 6,25 m.

**3. Bauweise**  
gem. § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO  
Für das Plangebiet wird **offene Bauweise „O“** festgesetzt.

**4. Garagen, Carports und Stellplätze**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO  
Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Garagengiecher sind als Gründisch auszuführen (siehe gestalterische Festsetzungen Nr. 1).  
Garagenzufahrten sind mit einer Mindestlänge von 5,00 m ab der Straßenbegrenzungslinie auszubilden. Der seitliche Abstand von Garagen und Carports und deren Zufahrten muss zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 3,00 m betragen. Die Fläche ist zu bepflanzen.  
Der seitliche Abstand von Stellplätzen zu allen Verkehrsflächen beträgt mindestens 1,00 m und ist zu bepflanzen.

**5. Nebenanlagen**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 14 BauNVO  
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig.  
Die Aufstellung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken sind nur im rückwärtigen Gartenbereich zulässig.

**Gestalterische Festsetzungen**  
gem. § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW  
**1. Dächer**  
Auf eingeschossigen Gebäuden sind geneigte Dächer als Putz- oder Satteldach zulässig.  
Ausnahme: Auf Garagen und auf untergeordneten, verbindenden eingeschossigen Gebäuden bis 15 m<sup>2</sup> sind Flachdächer zulässig.  
Auf zwei- bis fünfgeschossigen Gebäuden sind Flachdächer und geneigte Dächer als Putz- oder Satteldach zulässig.  
Für die Dachdeckung der geneigten Dächer dürfen nur nicht hochglänzende Materialien verwendet werden.  
Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern zulässig.  
Flachdächer ab einer Größe von 15 m<sup>2</sup> sind nur in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig. Der Substratbau muss mindestens 10 cm, bei Garagen 5 cm betragen. Die FLL-Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen sind zu beachten.

**2. Einfriedungen**  
Einfriedungen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauzeile sowie Abgrenzungen zwischen den benachbarten Baugrundstücken dürfen von der Gebäudevorderkante bis zur Straßenbegrenzung die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

**3. Vorgärten**  
Die Vorgärten - ohne Hauszugänge, Stellplätze und Zufahrten - sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.

**Grundwasser**  
gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW  
Der Bebauungsplan befindet sich im unmittelbaren Einflussbereich der durch die Wasserversorgung des Industrieparks Oberbruch bedingten Grundwasserabsenkung. Durch den Erwerb 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.

**HINWEISE**

**Art und Maß der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 BauNVO

**WR** Reines Wohngebiet

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

**0,4** Grundflächenzahl (GRZ)

**(0,8)** Geschossflächenzahl (GFZ)

**TH 6,50 m** Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt

**FH 9,00 m** Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt

**WR II** Nutzungsschablone

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

**O** abweichende Bauweise

**Baulinie**

**Baugrenze**

**Verkehrsflächen**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**Strassenbegrenzungslinie**

**Straßenverkehrsfläche**

**sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

**PLANZEICHEN**

Entwurf und Bearbeitung erfolgte durch:

Selkant, den 10.02.2020

Architekt Dipl.-Ing. Thorsten Kraenen

Dipl.-Ing. Pascal Kraenen

**PLANUNGSSTUDIO**  
ARCHITECTEN UND INGENIEURE

BRUNNENSTRASSE 6  
D-52538 SELKANT  
F 02663 2464-101276  
02663 2464-101276  
WWW.K3-STUDIO.DE  
INFO@K3-STUDIO.DE

**LUFTBILD OHNE MASSSTAB / PLANVERFASSTER**

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. O2 Kranzes -im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB- wurde vom Planungsausschuss am .....2020 beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. O2 Kranzes -im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB- stimmt mit dem Beschluss des Planungsausschusses vom .....2020 überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BauNVO ist eingehalten worden.

Heinsberg, den .....2020  
Der Bürgermeister

1. Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung Nr. O2 Kranzes -im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB- wurde am .....2020 öffentlich bekanntgemacht.

2. Der Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) wurde vom Planungsausschuss am .....2020 beschlossen.

3. Der Entwurf hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am .....2020 in der Zeit vom .....2020 bis .....2020 öffentlich ausgelegt.

4. Der Rat der Stadt Heinsberg hat am .....2020 über die Anregungen und Bedenken beschlossen.

5. Der Rat der Stadt Heinsberg hat die Änderung des Bebauungsplanes -im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB- am .....2020 als Satzung beschlossen.

Heinsberg, den 1.....2020  
Der Bürgermeister

**II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

Die als Satzung beschlossene Änderung des Bebauungsplanes O2 - Kranzes -im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB- stimmt mit dem Beschluss des Rates vom .....2020 überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BauNVO ist eingehalten worden.

Heinsberg, den .....2020  
Der Bürgermeister

**Ausfertigung:**

Der Rat der Stadt Heinsberg hat die Änderung des Bebauungsplanes O2 - Kranzes -im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB- am .....2020 als Satzung beschlossen.

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein.

Heinsberg, den .....2020  
Der Bürgermeister

Der Beschluss des Rates der Stadt Heinsberg über die Änderung des Bebauungsplanes O2 - Kranzes -im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB- ist am .....2020 bekanntgemacht worden.

Heinsberg, den .....2020  
Der Bürgermeister