

Textliche Festsetzungen

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

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

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 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 **WR₁** beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8.

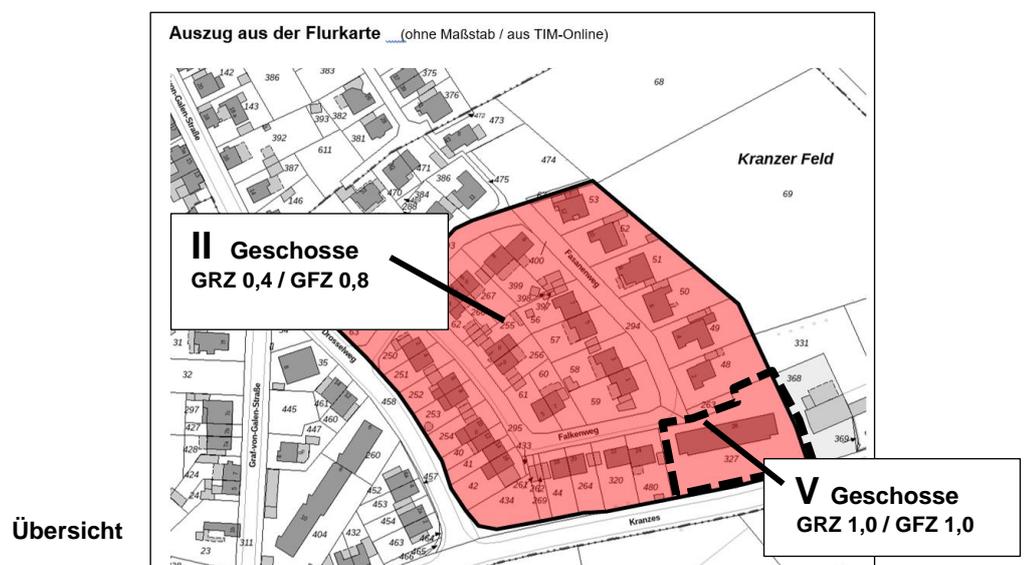
Im **WR₂** beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 1,0, die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0.

Geschossigkeit

gem. §9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §16, Abs. 3 BauNVO

Im **WR₁** sind bis zu 2 Vollgeschosse zulässig.

Im **WR₂** 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 **WR₁** 6,25 m.

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut bzw. bei Ausbildung einer Attika gilt die Oberkante der Attika. Bei Ausbildung einer Attika bei Flachdächern darf die Oberkante der Attika die maximale Traufhöhe um 0,50 m überschreiten. Die Traufhöhe bei Pultdächern bezeichnet die Traufhöhe der niedrigeren Seite.

Firshöhe:

Die maximal zulässige Firshöhe (FH) beträgt im **WR₁** 9,00 m.
Bei Pultdächern beträgt die maximal zulässige Firshöhe im **WR₁** 8,00 m.

Als Firshöhe (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.

Oberkante Erdgeschossfußboden:

Die Oberkante des Erdgeschossfußboden darf nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Als Bezugspunkt der festgelegte Geländeoberfläche nach § 2 (4) BauO NW gilt die Bordsteinoberkante der Verkehrsfläche vor der Mitte des jeweiligen Grundstückes. Es gilt diejenige Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt. In Fällen, in denen sich vor der Grundstücksmitte keine Verkehrsfläche befindet, ist die nächstgelegene Bordsteinoberkante als Bezugspunkt heranzuziehen.

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 Bau NVO

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Garagendächer sind als Gründach 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 Bau NVO

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.

II. Gestalterische Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW

1. Dächer

Auf eingeschossigen Gebäuden sind geneigte Dächer als Pult- oder Satteldach zulässig.

Ausnahme: Auf Garagen und auf untergeordneten, verbindenden eingeschossigen Gebäuden bis 15 m² sind Flachdächer zulässig.

Auf zwei- bis fünfgeschossigen Gebäuden sind Flachdächer und geneigte Dächer als Pult- oder Satteldach zulässig.

Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer dürfen nur nicht hochglänzende Materialien verwendet werden.

Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen sind auf den Dächern zulässig.

Flachdächer ab einer Größe von 15 m² sind nur in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig. Der Substrataufbau muss mindestens 10 cm, bei Garagen 5 cm betragen.

2. Einfriedungen

Einfriedungen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sowie Abgrenzungen zwischen den benachbarten Baugrundstücken dürfen von der Gebäudevorderkante bis zur Straßenbegrenzung die Höhe von 0,60 m nicht überschreiten.

3. Vorgärten

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

Hinweise

Grundwasser

Der Bebauungsplan befindet sich im unmittelbaren Einflussbereich der durch die Wasserförderung des Industrieparks Oberbruch bedingten Grundwasserabsenkung. Durch den Erftverband wurde im März 2014 eine Prognose aufgestellt unter der Annahme, dass zukünftig eine vollständige Einstellung der

Wasserrförderung 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.