Stadt Heinsberg -1. Änderung der Ortslage Porselen - Zedernstraße M.:1:1.000

Textliche Festsetzungen zur 1. Änderung der Ortslagensatzung
„Porselen – Zedernstraße“ gem. § 34 Abs. 5 BauGB

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.09.2004, zuletzt geändert am 11.06.2013 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.

1. Versickerung von Niederschlagswasser
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das auf den einzelnen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen in eine Versickerungsanlage einzuleiten und zu versickern. Die entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis zur Beseitigung von Niederschlagswasser ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg zu beantragen.

Hinweis: Bei der Anlage der Versickerungsanlagen auf den Grundstücken sind zu den Grundstücksgrenzen Mindestabstände von > 2,0 m und zu unterkellerten Gebäuden von > 6,0 m einzuhalten.

2. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.1 Baufeldräumung

Die vorsorgliche Baufeldräumung ist in den Wintermonaten kurz vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen. Eine Wiederbesiedlung ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen (z.B. durch Baubeginn noch in den Wintermonaten).

2.2 Fledermausvorkommen während der Baumaßnahme

Während der Bauphase ist die Besiedlung der Neubauten durch (Zwerg-) Fledermäuse durch geeignete Maßnahmen (Versiegelung der Gebäude sowie aller Ritzen und Spalten) zu vermeiden. Bei evtl. Fledermausvorkommen müssen diese vor der Fortführung der Bauarbeiten in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg umgesiedelt werden.

2.3 Nisthilfen

An jedem Gebäude sind an geeigneter Stelle drei künstliche Nisthilfen für gebäudebewohnende Vögel (Mehlschwalbe, Mauersegler, Haussperling, Dohle, Schleiereule) oder drei künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen oder direkt in die Fassade einzubauen. Wartungsfreie Modelle werden besonders empfohlen.

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

Bei allen Pflanzungen sind an den Grenzen des Planungsgebietes die nachbarrechtlichen Grenzabstände einzuhalten. Die Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen in einem Zuge fachgerecht herzustellen, zu pflegen, gegebenenfalls vor Verbiss zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

3.1 Nicht überbaute Flächen:

Die nicht überbauten Flächen gem. §9 Abs. 1 Bau O NW sind gärtnerisch zu gestalten. Hierfür werden Pflanzen der Pflanzlisten 1 bis 4 empfohlen.

3.2 Schnitthecken:

3.2.1 Die Grenze der neuen Baugrundstücke zur freien Landschaft (s. zeichnerische Festsetzung) ist mit Schnitthecken aus Gehölzen der Pflanzenliste 2 mit 4 Pflanzen je laufenden Meter anzupflanzen.

3.2.2 Die Hecken sind zu entwickeln und mit einer Mindesthöhe von 1,50 m dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichartig zu ersetzen.

3.2.3 Pro Grundstück darf ein Durchgang von maximal 2 m Breite durch die angrenzenden Hecken bzw. den Zaun zur Obstwiese angelegt werden. Der Durchgang ist rasenartig zu unterhalten.

3.3 Obstwiese mit flächiger Ausprägung

3.3.1 Mindestens zwei Reihen parallel zur Ortslagengrenze. Innerhalb der Pflanzreihen sind jeweils 6 Obstbaum-Hochstämme der Pflanzliste 3 und gemäß Plan (s.u.) mit einem Pflanzabstand von 9,0 – 10,0 m zu pflanzen. Die erste Reihe ist mit einem Abstand von 1,50 m und die zweite Reihe mit einem Abstand von 7,50 m entlang der Grenze zum Garten zu pflanzen.

3.3.2 Die gesamte Fläche einschließlich der nachbarrechtlichen Abstandsflächen, ist mit einer Wiesenmischung aus gebietseigenen Wildkräutern und –gräsern einzusäen. Geeignete Wiesenmischungen sind z.B. Blumenwiese Nr. 1 von Rieger-Hofmann (Regiosaatgut, Produktionsraum 1) oder Standard-Blumenwiese für das Norddeutsche Tiefland von Hof Berg-Garten. Es können gleichwertige Mischungen verwendet werden. Eine Saatgutmischung ist gleichwertig, wenn sie mindestens die folgenden Bedingungen erfüllt: Wildkräuteranteil >= 50 %, mindestens 35 verschiedene Arten und durch ein unabhängiges Zertifikat gesicherte Herkunft aus dem Gebiet Nordwestdeutsches Tiefland.
Die Wiese ist 2-3 mal pro Jahr zu mähen. Das Schnittgut ist abzutransportieren.

3.3.3 Gegenüber der freien Landschaft ist die Obstwiese (einschließlich Abstandsfläche) mit einem einfachen Zaun oder einer weiteren Schnitthecke abzugrenzen. Pro Grundstück darf ein Durchgang von maximal 2,0 m Breite durch die Obstwiese und die angrenzenden Hecken bzw. den Zaun angelegt werden. Der Durchgang ist rasenartig zu unterhalten.

3.4 Flachdächer:

Die Flachdächer der Gebäude sowie von Garagen und Nebenanlagen sind im gesamten Plangebiet mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Der Substrataufbau (Schichthöhe der Boden- bzw. Vegetationsschicht) muss mind. 5 cm betragen.

Ausnahme: Untergeordnete Flachdächer mit einer Grundfläche kleiner als 10,0 m² sind von der Begrünungsvorschrift ausgenommen.

4. Pflanzlisten

Die angegebenen Größen und Qualitäten sind Mindestgrößen bzw. Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung.

Warnhinweis: Einige der aufgeführten Pflanzen können für bestimmte Personengruppen problematisch (z.B. für Allergiker) oder gefährlich (z.B. Giftpflanzen für Kleinkinder) sein. Die Auswahl der Pflanzen ist daher immer auf die persönlichen Umstände abzustimmen. Gegebenfalls sollte fachlicher Rat eingeholt werden.

Pflanzenliste 1: Naturnahe Gartengehölze / Bauerngartengehölze (Sträucher)
Alle Beerenobststräucher
Amelanchier lamarckii, Felsenbirne
Amelanchier laevis, Felsenbirne
Aronia melanocarpa, Apfelbeere
Buddleia davidii, Schmetterlingsflieder
Buxus sempervirens, Buxbaum
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Corylus avellana, Haselnuß
Hydrangea macrophylla, Hortensie
Hedera helix ‚Arborescens', Strauchefeu
Holodiscus discolor, Scheinspiere
Kolkwitzia amabilis, Perlmutterstrauch
Ligustrum vulgare, Liguster
Philadelphus coronarius, Bauernjasmin
Ribes alpinum, Alpenbeere
Rosa spec., Wildrosen verschiedener Sorten
Spiraea-Arten, z.B. S. arguta oder S. vanhouttei, Spierstrauch
Syringa microphylla, Herbstflieder
Syringa vulgaris, Flieder
Taxus baccata, Eibe
Weigela florida, Glockenstrauch
Viburnum opulus und V. lantana, Schneeball

Pflanzenliste 2: Naturnahe Hecken
Mindestpflanzengröße bei Pflanzung: leichter Strauch ab 70 cm, leichter Heister ab 80 cm: (4 Pflanzen / lfm)
Acer campestre, Feldahorn
Buxus sempervirens, Buxbaum
Carpinus betulus, Hainbuche
Cornus mas, Kornelkirsche
Corylus avellana, Hasel
Crataegus monogyna, Weißdorn
Fagus sylvatica, Buche (auch als Blutbuche in rot)
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens', Liguster
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Philadelphus coronarius, Falscher Jasmin
Pyrus calleryana, Stadtbirne
Taxus baccata, Eibe
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball

Pflanzenliste 3: Obstbäume
Apfel-, Birnen-, Pflaumen-, Walnuß- und Kastanienbäume beliebiger Sorte als Hochstämme mit mindestens 10 cm Stammumfang. Besonders empfehlenswert sind die alten rheinischen Sorten (mindestens seit dem Jahr 1900 im Handel). Zu bevorzugen sind insbesondere lokaltypische Sorten, die aber z.T. kaum noch erhältlich sind. Beispiele für leicht erhältliche alte rheinische Sorten sind:
Apfelsorten: Berlepsch, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel, Rote Sternrenette, Zuccalmaglio
Birnensorten: Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise
Süßkirschen und Pflaumen: Große schwarze Knorpelkirsche, Hauszwetsche

Pflanzenliste 4: Schmalkronige Bäume
Acer campestre 'Elsrijk', Schmaler Feldahorn
Acer campestre ‚Nanum', Kugel-Feldahorn
Carpinus betulus, insbesondere schmalkronige Sorte Frans Fontaine, Hainbuche
Malus sylvestris ‚Street Parade', Zierapfel
Malus tschonoskii, Zierapfel
Pyrus calleryana ‚Chanticleer', Zierbirne
Sorbus aucuparia ‚Edulis', Essbare Vogelbeere
Sorbus aucuparia ‚Fastigiata', Säulen-Vogelbeere
Tilia cordata ‚Rancho', Kleine Winterlinde

Übersichtskarte

bestehende Ortslage

Erweiterung der Ortslage

Grenze des Änderungsbereiches

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

5. Hinweise

5.1 Boden- / Baugrundverhältnisse

Die Bodenkarte des Landes NRW, Blatt L weist für das gesamte Plangebiet Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Aufgrund auf kurzer Distanz stark wechselnder Bodenschichten, können diese selbst bei gleichmäßiger Belastung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren. Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund – Sicherungsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der BauO NW sind zu beachten.

5.2 Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse S gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW“, Juni 2006 zur DIN 4149.

5.3 Artenschutz:

Unter Umständen können im Siedlungsbereich Gullis / Lichtschächte für Kellerbereiche (insbesondere für Amphibien) und Glasscheiben (insbesondere für Vögel) als Tierfallen wirken, diese sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Abdeckung für Schächte mit feinen Schutzgittern, Aufkleber für große Scheiben) unschädlich zu machen.

5.4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen

Es sind die Bestimmungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ und die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP4) in den jeweiligen gültigen Fassungen unbedingt zu beachten.

5.5 Boden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Den Oberboden gilt es getrennt vom übrigen Bodenaushub in Mieten gemäß DIN 18915 zu lagern. Die Bestimmungen der DIN 18915 sind in der jeweils gültigen Satzung zu beachten.
Für den Bereich der Ortslagensatzung gilt, dass nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Dieser Plan wurde nach Katasterunterlagen hergestellt. Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

_____, den _____

_____
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Verfahrensdaten

1. **Die Aufstellung der 1. Änderung der Ortslagensatzung Porselen im Bereich der Zedernstraße im vereinfachten Verfahren wurde vom Planungs-, Umwelt- u. Verkehrsausschuss am _____ beschlossen.**

Die Aufstellung der 1. Änderung der Ortslagensatzung Porselen im Bereich der Zedernstraße im vereinfachten Verfahren stimmt mit dem Beschluss des Planungs-, Umwelt- u. Verkehrsausschusses vom_____ überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO ist eingehalten worden.

Heinsberg, den _____
Der Bürgermeister

Dieder

2. **Die Aufstellung der 1. Änderung der Ortslagensatzung Porselen im Bereich der Zedernstraße im vereinfachten Verfahren wurde am _____ortsüblich bekanntgemacht.**

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

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

5. **Der Rat der Stadt Heinsberg hat am _____ über die Anregungen und Bedenken beschlossen.**

6. **Der Rat der Stadt Heinsberg hat die 1. Änderung der Ortslagensatzung Porselen im Bereich der Zedernstraße im vereinfachten Verfahren am _____als Satzung beschlossen.**

Heinsberg, den_____
Der Bürgermeister

Dieder

Die als Satzung beschlossene 1. Änderung der Ortslagensatzung Porselen im Bereich der Zedernstraße im vereinfachten Verfahren 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 der Ortslagensatzung Porselen im Bereich der Zedernstraße im vereinfachten Verfahren am _____ als Satzung beschlossen.
Der textliche und zeichnerische Inhalt der 1. Änderung der Ortslagensatzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein.

Heinsberg, den _____
Der Bürgermeister

Dieder

Der Beschluss des Rates der Stadt Heinsberg über die 1. Änderung der Ortslagensatzung Porselen im Bereich der Zedernstraße im vereinfachten Verfahren ist am _____ bekanntgemacht worden.
Heinsberg, den _____

Der Bürgermeister
Im Auftrage

Schönleber
Ltd. Stadtrechtsdirektor

Die 1. Änderung der Ortslagensatzung Porselen im Bereich der Zedernstraße im vereinfachten Verfahren ist am _____ genehmigt worden. Zu diesem Plan gehört die Verfügung der Bezirksregierung Köln

vom _____, Az.: _____

Köln, den _____
Bezirksregierung Köln

Der Beschluss des Rates der Stadt Heinsberg über die 1. Änderung der Ortslagensatzung Porselen im Bereich der Zedernstraße im vereinfachten Verfahren ist am _____ bekanntgemacht worden.

Heinsberg, den _____

Der Bürgermeister
Im Auftrage

Schönleber
Ltd. Stadtrechtsdirektor