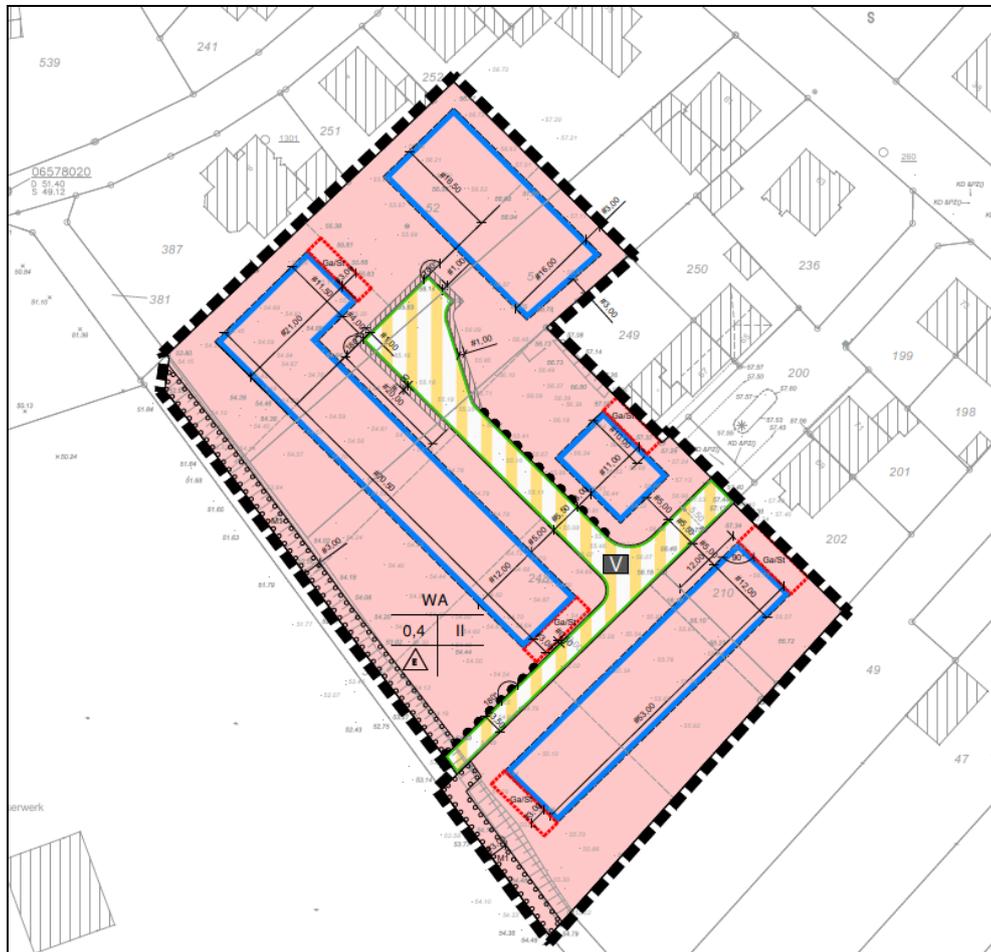

Stadt Heinsberg
Bebauungsplan Nr. 72 „Linderner Straße / Am Wasserwerk“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: 16.11.2015
(Vorentwurf)



Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), jeweils in den derzeit geltenden Fassungen.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Zulässige Grundfläche

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet (WA) durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu 50% überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Der Bezugspunkt ist 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.

Definition der Traufhöhe und Firsthöhe

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfußboden und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut. Bei Pultdächern bezeichnet die Traufhöhe die Schnittlinie mit der niedrigeren Außenwand.

Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfußboden und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante.

Zulässige Trauf- und Firsthöhen

Die maximal zulässige Traufhöhe TH beträgt 6,25 m, die maximal zulässige Firsthöhe FH 9,00 m. Bei Pultdächern beträgt die maximal zulässige Firsthöhe FH 8,00 m. Bei Flachdächern beträgt die max. Firsthöhe FH 7,50 m (= Gebäudehöhe).

3. Garagen, offene und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

3.1 Garagen, offene und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Garagen- und Carportzufahrten sind mit einer Mindestlänge von 5,00 m herzustellen und sind abweichend außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.2 Der seitliche Abstand von Garagen und Carports und deren Zufahrten muss zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 0,50 m betragen und ist zu bepflanzen.

3.3 Je Grundstück ist zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) zusätzlich zur Festsetzung unter Pkt. 3.1 eine Stellplatzfläche in einer maximalen Breite von 2,50 m und einer Tiefe von 5,00 m zulässig. Diese Fläche ist in Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen. Eine Vollversiegelung ist nicht zugelassen.

3.4. Seitliche Grundstücksgrenzen entlang der Straßenverkehrsfläche werden mit dem Planzeichen „Verbot der Ein- und Ausfahrt“ belegt. Eine Zufahrt zu dem betreffenden Grundstück ist in diesen Bereichen nicht zulässig. Für die Anlage eines Stellplatzes (vgl. Ziff. 3.3) kann eine Ausnahme zugelassen werden.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser mit mehr als 16 m² Grundfläche, Schwimmbecken, Schwimmhallen mit mehr als 30 m² Grundfläche und Anlagen für die Kleintierhaltung mit mehr als 6 m² Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Flächen und in den Vorgärten nicht zulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt. Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt.

6. Maßnahmen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

6.1 Maßnahme M1

In der Fläche die in der Planzeichnung mit M1 gekennzeichnet ist, ist eine geschnittene einreihige Gehölzhecke zu pflanzen. Es sind folgende Pflanzenarten mit möglichen Alternativen zu pflanzen:

Bäume II. Ordnung:

C - *Carpinus betulus* (Hainbuche) verpfl. Heister, m.B., 150/175 F – *Fagus sylvatica* (Rotbuche) verpfl. Heister, m.B., 150/175

Sträucher / Gehölze III. Ordnung:

Crm - *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn) 2 x v., o. B., 60/100 Lv - *Ligustrum vulgare* (gewöhnlicher Liguster)

6.2 Maßnahme M2

a) Zur inneren Durchgrünung des Allgemeinen Wohngebietes werden ein Baum zwischen der vorderen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie ein Baum zwischen rückwärtiger Baugrenze und hinterer Grundstücksgrenze (Gartenbereich) auf den privaten Grundstücken festgesetzt.

Ausnahmen bezüglich der Standorte der Bäume auf dem Grundstück sind zugelassen, soweit die gleiche Anzahl und die Wertigkeit der Pflanzen gewährleistet sind.

Es sind folgende Pflanzenarten mit möglichen Alternativen zu pflanzen:

Pflanzabstand: je Grundstück 2 Kleinbäume Qualität: H., 3 x v., mDB., 12 – 14 StU
Gehölzarten: Acer campestre ‚Nanum‘ Kugel-Feldahorn Carpinus betulus ‚Frans Fontaine‘
Schmale Säulenhainbuche Fraxinus excelsior ‚Nana‘ Kugelesche Malus sylvestris in Sorten
Zierapfel Prunus cerasifera in Sorten Blutpflaume Prunus sargentii ‚Rancho‘ Zierkirsche
Sorbus aucuparia Vogelbeere Sorbus aucuparia ‚Edulis‘ Essbare Vogelbeere Sorbus
intermedia ‚Brouwers‘ Mehlbeere

Alternativ: Obstbäume im Gartenbereich Qualität: H., 3 x v., mDB., 12 - 14 StU Apfelsorten,
u. a: Jakob Lebel, Rote Sternrenette, Graue Herbstrenette, Schafsnase, Kaiser Wilhelm,
Bohnapfel, Birnensorten, u .a.: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Neue Poiteau,
Pastorenbirne, Kirschen, u. a.: Büttner Rote Knorpelkirsche, Schattenmorelle, Kassins
Frühe, Pflaume, u. a: Bühler Frühzwetsche, Ortenauer

Hinweis: Die Bäume sind in Abstimmung mit den Grundstückserwerbern zu pflanzen.

b) Als seitliche Abgrenzung der Grundstücke sind Schnitthecken gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a
BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW (vgl. Ziff. 8.2 Einfriedungen) zu pflanzen. Die Höhe der
Hecken dürfen 2,0 m nicht überschreiten.

Es sind folgende Pflanzenarten zu pflanzen:

Grundstücksabgrenzung durch Schnitthecken: Pflanzabstand: 3,5 St. / lfdm Qualität: Hei.,
2 x v., o.B. 80 - 100 cm Sträucher für Heckenpflanzmaßnahmen: Carpinus betulus
Hainbuche Crataegus monogyna Weißdorn Ligustrum vulgare Liguster Fagus sylvatica
Rotbuche

7. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 Landesbauordnung NRW (BauO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

7.1 Dachgestaltung bei Hauptbaukörpern

Gestaltung der Fassaden und Dächer

Für die Dacheindeckung dürfen lediglich nicht glänzende, matte Materialien verwendet werden.

Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen sind auf den Dächern zulässig.

Dachformen und Dachneigungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind, außer bei Pultdächern, geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 40° zulässig. Bei Pultdächern ist eine maximale Dachneigung von 20° zulässig.

Pultdächer sind nur zulässig, wenn diese

- mit einem Gegenpult über maximal 30 % der Gebäudegrundfläche
(Die Neigung des Gegenpultes darf maximal 15° - 30° betragen)
oder

- mit einer eingeschossigen Flachdachterrasse (parallel zum First) mit einer Mindestdtiefe von 2,0 m
oder
- mit einem allseitigem Dachüberstand von mindestens 0,50 m bis maximal 1,0 m ausgeführt werden.

Flachdächer

Bei II-geschossigen Wohngebäuden sind Flachdächer zulässig.

Extensiv begrünte Flachdachgaragen sind zulässig.

I-geschossige Bebauung:

Bei Wohn- und Nebengebäuden sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° - 20° und Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25° - 40° zulässig.

Im Geltungsbereich sind eingeschossige Gebäude mit Flachdach nur zulässig, wenn ein zusätzliches Geschoss, das nicht als Vollgeschoss ausgebaut ist, mindestens 50 % der Gebäudegrundfläche überdeckt.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

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

Dachaufbauten müssen zum Giebel bzw. untereinander einen Mindestabstand von 1,25 m einhalten.

Dachaufbauten sind grundsätzlich nur in horizontaler Ebene zulässig und dürfen nicht in das obere Viertel der Dachhöhe reichen.

2. Zwerchhäuser sind zulässig, wenn ihre Breite ein Drittel der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreitet. Ihre Firste dürfen nicht in das obere Viertel des Hauptdaches reichen.

8.2 Einfriedungen

1. Straßenseitige Einfriedungen als bauliche Anlagen und seitliche Einfriedungen im Vorgartenbereich dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten und sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig (s. Pflanzliste M2 b)).

2. Seitliche Einfriedungen bis zu 1,80 m Höhe sind zulässig, wenn der Garten in mehr als 5,00 m Länge, gemessen parallel zur Straßenverkehrsfläche, dem Haus- oder Nutzgartenbereich zuzuordnen ist.

3. Seitliche Einfriedungen zwischen 1,25 m und 1,80 m Höhe sind nur als Hecken bzw. begrünte Stabgitterzäune zulässig. Einfriedungen über 1,25 m Höhe als bauliche Anlage (Mauer, Betonsichtzaun, Holzsilchtelelemente) sind unzulässig.

4. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind durch zeichnerische Darstellung von Einfriedungen freizuhalten Flächen festgesetzt (Ausschlussregelung). Hierbei handelt es sich um Flächen im Bereich der Wendeanlage, die gem. RAS 06 als sog. Freihaltezonen (für Fahrzeugüberhänge) definiert werden.

HINWEISE

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der bebauten und der befestigten Grundstücksflächen sowie der Verkehrsflächen ist dem Versickerungsbecken südlich außerhalb des Plangebietes am Brunnenweg zuzuleiten.

Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

Bauordnungsrechtliche Genehmigung

Verfahren nach § 67 BauO NRW sind erst nach Fertigstellung und Abnahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt Heinsberg zulässig.

Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 53385 Nideggen, Tel.: 02425/ 9039-0, Fax 02425/ 9039-199 unverzüglich zu melden. Auf die §§ 13 - 19 DSchG wird hingewiesen.

Hinweise zum Artenschutz

a) Im Sinne des vorsorglichen Artenschutzes sollte die Baufeldfreimachung, insbesondere die Beseitigung von Gehölzen, außerhalb der Vogelbrutzeit (01. März bis 30. September) stattfinden. Abweichungen hiervon bedürfen der Genehmigung durch die Untere Landschaftsbehörde (ULB) des Kreises Heinsberg und eines vormaligen Brutvogel-Checks.

b) Die Waldohreule kann auch im Winter Einstände in den Bäumen haben, weshalb die Beseitigung des Gehölzbestands gutachterlich begleitet werden muss.

c) Da ein gewisses Quartierpotenzial für Fledermäuse (besonders Braunes Langohr, Großer Abendsegler und Zwergfledermaus) gegeben ist und demnach nicht ausgeschlossen werden kann, dass künftig Quartiere in den teils älteren Bäumen bezogen werden, sind, um den Tatbestand der Verletzung und Tötung nicht zu erfüllen, alle zu entnehmenden Gehölze in der letzten Aktivitätsperiode der Fledermäuse vor der Baufeldfreimachung (September/Oktobre) vorab noch einmal gutachterlich auf Baumhöhlen und ggf. Quartiere zu untersuchen. Eine Beseitigung von Gehölzen ist erst nach dem Ausflug der Tiere im Winterhalbjahr (Anfang November bis Ende Februar) möglich. Ggf. können nachweislich nicht besetzte Quartiere in Abstimmung mit der ULB des Kreises Heinsberg vorsorglich verschlossen werden. Soweit Kleingebäude wie Schuppen o.ä. im Zuge der Baufeldfreimachung beseitigt werden müssen, ist ebenfalls vorab noch einmal ein Fledermaus-Check notwendig.

d) Im Sinne des vorsorglichen Artenschutzes im Rahmen der Überplanung der Flächen im Geltungsbereich sollte in den Waldbestand westlich außerhalb des Plangebietes je 3 Waldkauznistkästen und 3 Waldohreulenkörbe eingebracht werden.