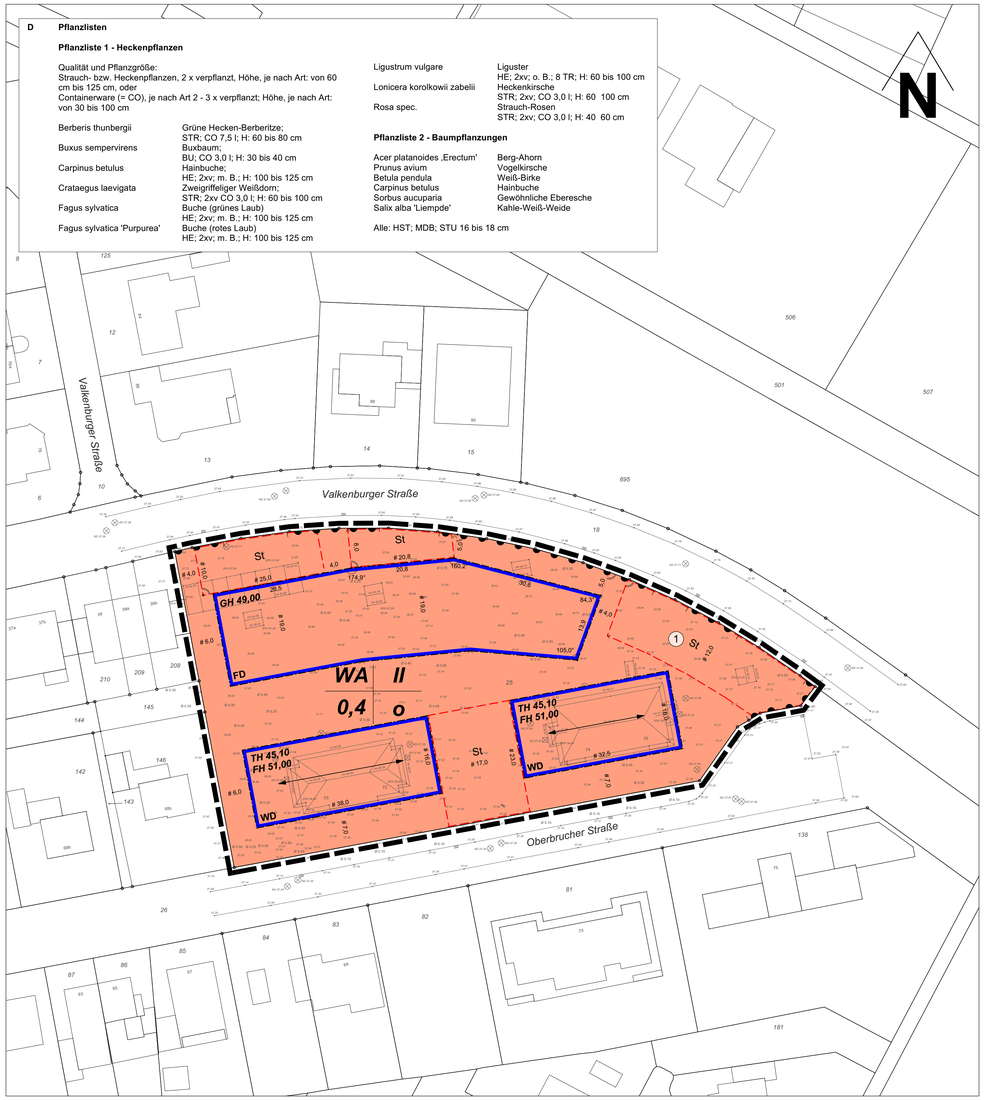


D Pflanzlisten

Pflanzliste 1 - Heckenpflanzen

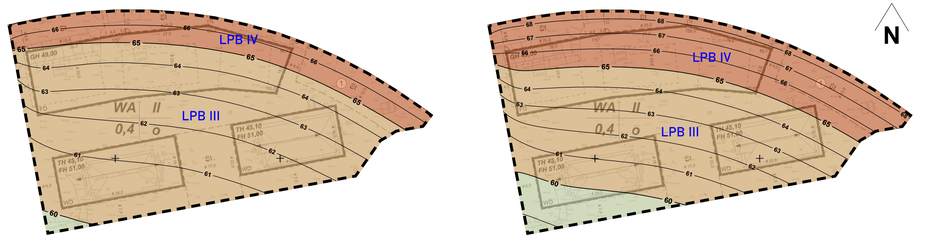
Qualität und Pflanzgröße:
Strauch- bzw. Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, Höhe, je nach Art: von 60 cm bis 125 cm, oder
Containerware (= CO), je nach Art 2 - 3 x verpflanzt; Höhe, je nach Art: von 30 bis 100 cm

Berberis thunbergii	Grüne Hecken-Berberitze; STR; CO 7,5 l; H: 60 bis 80 cm
Buxus sempervirens	Buxbaum; BU; CO 3,0 l; H: 30 bis 40 cm
Carpinus betulus	Hainbuche; HE; 2xv; m. B.; H: 100 bis 125 cm
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn; STR; 2xv CO 3,0 l; H: 60 bis 100 cm
Fagus sylvatica	Buche (grünes Laub) HE; 2xv; m. B.; H: 100 bis 125 cm
Fagus sylvatica 'Purpurea'	Buche (rotes Laub) HE; 2xv; m. B.; H: 100 bis 125 cm
Ligustrum vulgare	Liguster HE; 2xv; o. B., 8 TR; H: 60 bis 100 cm
Lonicera korolkowii zabelii	Heckenkirsche STR; 2xv; CO 3,0 l; H: 60 100 cm
Rosa spec.	Strauch-Rosen STR; 2xv; CO 3,0 l; H: 40 60 cm

Pflanzliste 2 - Baumpflanzungen

Acer platanoides ‚Erectum'	Berg-Ahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Betula pendula	Weiß-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche
Salix alba 'Liempde'	Kahle-Weiß-Weide

Alle: HST; MDB; STU 16 bis 18 cm



Anmerkung:
In der Planzeichnung ist der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:2018-01 dimensioniert und mittels Isolinien in 1 dB-Intervallen grafisch aufbereitet. Eine relevante Vorbelastung aus anderen Schallquellen wie bswp. aus Wasser- oder Luftverkehr ist nicht zu erkennen.

Anlage: 1	Blatt: 8

Schalltechnische Maßnahmen, Empfehlung für die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. xxx

Dimensionierung: Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109
Tagpegel $L_{a,T}$ + 3 dB nach Abschnitt 4.4.5
der DIN 4109-2:2018-01 (Schallschutz im Hochbau)

Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)		Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 Tab. 7
	≤ 55	I
	≤ 60	II
	≤ 65	III
	≤ 70	IV
	≤ 75	V
	≤ 80	VI
	> 80	VII

Schalltechnische Untersuchung / Fachbeitrag zum Bebauungsplan nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)

Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen aus den das Plangebiet tangierenden Verkehrsachsen Valkenburger Straße und Bahnstrecke 2542

Anlage: 1	Blatt: 9

Schalltechnische Maßnahmen, Empfehlung für die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. xxx

Dimensionierung: Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 zum Schutz des Nachtschlafes
Nachtpegel $L_{a,N}$ +10 + 3 dB nach Abschnitt 4.4.5
der DIN 4109-2:2018-01 (Schallschutz im Hochbau)

IBK SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ
Beratung - Messung - Planung - Bauleitung - Gutachten
Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer
Feldstraße 65
52477 Alsdorf-Hoengen
Tel.: 02404 - 55 65 52
Fax: 02404 - 55 65 49
mail@ibk-schallimmissionsschutz.de
www.ibk-schallimmissionsschutz.de www.ibk-schall.de

Maßstab 1:750
0 7,5 15 30 45 m

Datum: 03.11.2022
Bearbeiter: Kadansky-Sommer, Mettig
SoundPLAN Version 8.2 mit Update vom 29.09.2022

Sound PLAN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet - WA
gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen
ausgeschlossen.

2. Höhe baulicher Anlagen
gem. § 9 Abs. 3 BauGB; § 16 Abs. 3 BauNVO

Die maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen werden in Metern über NHN angeben und sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittpunkt der Außenseite der Außenwände mit der Oberkante Dacheindeckung.

Die Firsthöhe (FH) wird definiert als der höchste Punkt der Dacheindeckung.

Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als der höchste Punkt der Attika der obersten Dacheindeckung.

Technische Aufbauten wie Solar-, Klima-, Aufzugs- und Empfangsanlagen dürfen die maximale Gebäude- oder Firsthöhe um maximal 2,00 m überschreiten.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO

Die den Straßenverkehrsflächen abgewandten, hinteren Baugrenzen dürfen für nicht überdachte Terrassen um maximal 2,00 m überschritten werden.

Innerhalb der Fläche zwischen vorderer Baugrenze und deren seitlichen Verlängerungen und der Straßenverkehrsfläche, von der aus das Gebäude erschlossen wird, sind Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, mit Ausnahme von Zuwegungen, Zufahrten, (überdachten) Fahrradstellplätzen und Flächen für Abfallbehälter ausgeschlossen.

4. Garagen und Stellplätze
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO; § 48 BauO NRW

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze können zusätzlich in den dafür gekennzeichneten Flächen hergestellt werden.

Für jede Wohneinheit sind mindestens **1,5** unabhängig nutzbare Stellplätze nachzuweisen. Die Zufahrten zu Garagen / Carports werden dabei nicht angerechnet.

5. Nebenanlagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO

Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen und Gewächshäuser mit mehr als 16 m² Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 Flächenversiegelung

Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Stein-, Kies- und Schotterflächen sind nicht zulässig.
Von diesen Festsetzungen ausgenommen sind Terrassen, Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze sowie sonstige zulässige Nebenanlagen.

6.2 Bauzeitenregelung

Zum Schutz von Vogelbruten dürfen Rodungs- und Bodenarbeiten nur von September bis Februar begonnen werden. Sofern dies nicht möglich ist, muss vor Beginn der Arbeiten eine Untersuchung zum Ausschluss laufender Vogelbruten stattfinden.

6.3 Vogelbruten

Im Falle des unerwarteten Fundes von Vogelbruten sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Es sind der Kreis Heinsberg (Untere Naturschutzbehörde) und zur Bergung ein Fachmann zu verständigen.

6.4 Beleuchtung

Bei der Beleuchtung der Baustelle muss v.a. im Sommerhalbjahr auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil verzichtet werden. Vor allem eine weitreichende horizontale Abstrahlung in Richtung benachbarter Gartenflächen und Gehölze ist zu vermeiden.

Die Abstrahlung der Beleuchtung von Häusern und aus Gärten in Richtung von Gehölzen und Nachbargärten muss minimiert werden.

6.5 Tierfallen

Im Rahmen der Verkehrserschließung und Bebauung müssen Tierfallen wie Gullys entschärft und eine Fallwirkung von Schächten und auch von Rohbauten ausgeschlossen werden.

6.6 Glasfronten

Glasfronten, die eine großflächige Durchsicht durch Gebäude ermöglichen und somit den Vögeln das Durchfliegen scheinbar erlauben, sind unzulässig. Scheiben, die die umgebende Landschaft oder Gehölze stark spiegeln, müssen vermieden werden. Das gleiche gilt für Glasflächen an Ecken. Glasflächen von mehr als 3 m² Größe sind optisch zu unterteilen.

6.7 Einbau von Nisthilfen

An jedem Gebäude, das neu errichtet wird, sind an geeigneter Stelle drei künstliche Nisthilfen für Vögel (Höhlensteine oder Kästen für Halbhöhlen- oder Höhlenbrüter) oder drei künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen oder direkt in die Fassade einzubauen. Wartungsfreie Modelle werden besonders empfohlen.

7. Grünordnerische Festsetzungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB

In den Flächen zwischen vorderer Gebäudeflucht und der Straßenverkehrsfläche, von der aus das Gebäude erschlossen wird, sind im Bereich der Valkenburger Straße pro Wohngebäude zwei Bäume gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen.
Innerhalb der mit (1) gekennzeichneten Fläche für Stellplätze sind pro vier Stellplätze ein Baum gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen.

Alle Anpflanzungen sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb der im Rechtsplan in den Beiplänen dargestellten Lärmpegelbereiche (LPB) III und IV sind für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile einzuhalten. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) der DIN 4109, Teil 1:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ (6)

Dabei ist

$K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a= der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Bei einem Emissionspegel oberhalb von 45 dB(A) nachts sind für Schlafräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bzw. fensterunabhängige Lüftungssysteme zu installieren.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass abweichende Schalldämmmaße für Außenbauteile angesetzt werden können.

B Gestalterische Festsetzungen
gem. § 9 Abs. 4 BauGB; § 86 BauO NRW

1. Dachformen und Dachneigungen

Im Plangebiet sind nur Dachformen entsprechend der Planzeichnung zulässig.

Walmdächer (WD) sind mit einer Dachneigung von 30° - 45°, Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 0° - 7° zulässig.

2. Dachgestaltung

Für die Dacheindeckung der Walmdächer dürfen lediglich nicht glänzende, matte Materialien verwendet werden. Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern zulässig.

Alle Flachdächer der Hauptgebäude, die nicht als Dachterrassen genutzt werden, und Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Zur Dachbegrünung gehören der Unterbau, das Substrat mit einer Mindeststärke von 10 cm und die entsprechenden Pflanzen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Lichtkuppeln, Glasdächer oder technische Aufbauten bis zu einem Anteil von 20 % der jeweiligen Dachfläche.
- Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie.

3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte einer Gebäudeseite darf maximal die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge betragen.
Zwerchhäuser sind zulässig, wenn ihre Breite ein Drittel der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreitet. Ihre Firste dürfen nicht in das obere Viertel des Hauptdaches reichen.

4. Stellplätze und Zufahrten

Alle Stellplätze und Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

5. Einfriedungen

Straßenseitige und seitliche Einfriedungen im Vorgartenbereich, (Fläche zwischen vorderer Baugrenze und ihren seitlichen Verlängerungen und der Straßenverkehrsfläche), dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten und sind nur in Form von Hecken bzw. begrünten Stabgitterzäunen zulässig (siehe Pflanzliste 1). Eine Kombination von Hecken mit Zäunen ist zulässig, wenn die Einfriedungen hausseitig und die Hecken straßenseitig angeordnet werden.
Sonstige Einfriedungen sind nur in Form von lebenden Hecken oder als transparente in Heckenpflanzungen integrierte Zäune zulässig.
Generell sind Einfriedungen als bauliche Anlage (Mauer, Betonsichtzaun) im gesamten Baugebiet unzulässig.

C Hinweise

1. 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.

2. Niederschlagswasser

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

3. 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.

4. Lärmschutzmaßnahmen

Gemäß Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) sind bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen einzuhalten.
Der Immissionsanteil aus einer einzelnen technischen Anlage kann schalltechnisch unbedenklich eingestuft werden, wenn die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB (A) nach Ziffer 3.2.1 der TA Lärm unterschritten werden.

5. Bodenschutz

Der Oberboden ist abzuschieben und getrennt vom übrigen Bodenaushub zu lagern. Der Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wieder zu verwenden. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Es sind die Bestimmungen der DIN 18915 in den jeweiligen gültigen Fassungen zu beachten.

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.

Heinsberg, den _____

_____
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Verfahrensdaten:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "In der Herrenheide" 14. Änderung wurde vom Planungs- u. Verkehrsausschuss am _____ beschlossen.

   Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "In der Herrenheide" 14. Änderung stimmt mit dem Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom _____ überein.Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO ist eingehalten worden.

   Heinsberg, den _____
   Der Bürgermeister

   _____

2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "In der Herrenheide" 14. Änderung wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
3. Die Träger öffentlicher Belange wurden vom _____ bis _____ zu der Planung gehört.
4. Der Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) wurde vom Planungs-, Umwelt- u. Verkehrsausschuss am _____ beschlossen.
5. Der Entwurf hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.
6. Der Rat der Stadt Heinsberg hat am _____ über die Anregungen und Bedenken beschlossen.
7. Der Rat der Stadt Heinsberg hat den Bebauungsplan Nr. 19 "In der Herrenheide" 14. Änderung am _____ als Satzung beschlossen.

   Heinsberg, den _____
   Der Bürgermeister

   _____

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 19 "In der Herrenheide" 14. Änderung stimmt mit dem Beschluss des Rates vom _____ überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO ist eingehalten worden.

Heinsberg, den _____
Der Bürgermeister

_____

Ausfertigung:

Der Rat der Stadt Heinsberg hat den Bebauungsplan Nr. 19 "In der Herrenheide" 14. Änderung am _____ als Satzung beschlossen.
Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein.

Heinsberg, den _____
Der Bürgermeister

_____

Der Beschluss des Rates der Stadt Heinsberg über den Bebauungsplan Nr. 19 "In der Herrenheide" 14. Änderung ist am _____ bekanntgemacht worden.

Heinsberg, den _____
Der Bürgermeister
Im Auftrage

_____

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 4147).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - **BauO NRW** 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).

Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (**GO NRW**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW S. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25. März 2022 (GV. NRW. S. 412).

STADT HEINSBERG

Bebauungsplan Nr. 19 - In der Herrenheide- 14. Änderung

gem. § 13a BauGB

M: 1 : 500

Flurstück 25; Flur 19; Gemarkung Heinsberg

LEGENDE

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 45,10 — Traufhöhe in Metern als Höchstmaß über NHN
FH 51,00 — Firsthöhe in Metern als Höchstmaß über NHN
GH 49,00 — Gebäudehöhe in Metern als Höchstmaß über NHN

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

Baugrenze
o — offene Bauweise

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich
St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Firstrichtung
FD — Flachdach
WD — Walmdach
(1) — Flächenkennzeichnung siehe textliche Festsetzungen

Kartengrundlage

25 — Flurstücksnummer
Flurstück
37,30 — Höhenangabe in Metern über NHN
22 — Gebäude mit Hausnummer

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Planerstellung und Entwurf:
RAUM PLAN
Architektur, Stadt- und Umwelt-planung
Dipl. Ing. U. Schnuis U. Wildschütz
Lütticher Straße 10-12
52064 Aachen

Datum: 18.11.2022