

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

Anlage: 1 Blatt: 8

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

Dimensionierung Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 (Schallschutz im Hochbau)

Maßgeblicher Außenlärmpegel

40	I
45	II
50	III
55	IV
60	V
65	VI
70	VII
75	VIII
80	IX
85	X
90	XI

Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1:Tab. 7

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

Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen aus den Planfestsetzungen des Verkehrsnetzes Valkenburger Straße und Bahnstrecke 2542

Anlage: 1 Blatt: 9

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

Dimensionierung Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 (Schallschutz im Hochbau)

Nachtragel L_a +10 +3 dB nach Abschnitt 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01 (Schallschutz im Hochbau)

IBK SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ
 Beratung - Messung - Planung - Überwachung
 Feststraße 65
 52277 Alsdorf-Hoengen
 www.ibk-schallimmissionsschutz.de

Tel.: 02464 - 95 65 52
 Fax: 02464 - 95 65 69
 mail@ibk-schallimmissionsschutz.de

Dipl.-Ing. S. Katenky-Sommer

Maßstab 1:750

0 7,5 15 30 45 m

Datum: 03.11.2022
 Bearbeiter: Katalinky-Sommer, Alting
 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 angegeben 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.

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 Gartenläuben, 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.

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

1. Dachformen und Dachneigungen

Im Plangebiet sind nur Dachformen entsprechend der Planzeichnung zulässig.

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 Verkehrsschließung und Bebauung müssen Tierfallen wie Gullus 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.

6.8 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 Beherbergungstätigkeiten, Unterrichts- 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 Beherbergungstätigkeiten, Unterrichts- und Ähnliches.

Bei einem Emissionspegel oberhalb von 45 dB(A) nachts sind für Schlafräume schalldämmte 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 eingesetzt 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.

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 Walmdaches 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. begrüntem Stabgitterzaun zulässig (siehe Pflanzliste 1). Eine Kombination von Hecken mit Zäunen ist zulässig, wenn die Einfriedungen haussseitig und die Hecken straßenseitig angeordnet werden.

Sonstige Einfriedungen sind nur in Form von lebenden Hecken oder als transparente in Baugenehmigung integrierte Zäune zulässig. Generell sind Einfriedungen als bauliche Anlage (Mauer, Betonsichtzaun) im gesamten Baugebiet unzulässig.

C Kennzeichnungen

Augebiet

Das gesamte Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, die in einem Augebiet liegt und bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich erforderlich sind. (Maßnahmen siehe unter D - Hinweise 9 „Baugrundverhältnisse“)

D Hinweise

1. Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse S gemäß der Karte der Erdbebenzone 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. Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf mit Ableitung in das vorhandene Kanalnetz zu versehen. Das verbleibende Niederschlagswasser ist in das vorhandene Kanalnetz abzuführen.

3. Bodendekontamination

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

4. Bodenschutz

Gemäß Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) sind bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abtufführungen, 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.

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 zum 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 zum Planungs- u. Verkehrsausschuss am _____ beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 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

3. Die Träger öffentlicher Belange wurden vom _____ bis _____ zu der Planung gehört.

Heinsberg, den _____
 Der Bürgermeister

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 Sitzung beschlossen.

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 (Planzeichenvorordnung 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).

5. Bodenschutz

Der Oberboden ist abzuschleiben 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 Vermischung und Vergeudung zu schützen. Es sind die Bestimmungen der DIN 18915 in den jeweiligen gültigen Fassungen zu beachten.

6. Grundwasser

Das Plangebiet ist von durch Sumpfangmaßnahmen des Braunkohlensbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfangmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohleabteufbau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Abdichtung von Bauwerken" der DIN 18533 "Abdichtung von erdberührenden Bauteilen" und gegebenenfalls der DIN 18535 "Abdichtung von Behältern und Becken" zu beachten.

7. Starkregenereignisse

Gemäß Starkregengefahrenkarte der Stadt Heinsberg, Stand April 2023 können ca. 15 % des Plangebietes bei einem extremen Regenereignis bis zu 50 cm Höhe überschwemmt werden. Um die zukünftigen Gebäude auch bei einem extremen Regenereignis gegen Überschwemmung zu schützen, wird empfohlen, die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses mind. 60 cm über dem heutigen Gelände zu realisieren. Zutritts- und sonstige Öffnungen sollten gegen Überflutung gesichert werden.

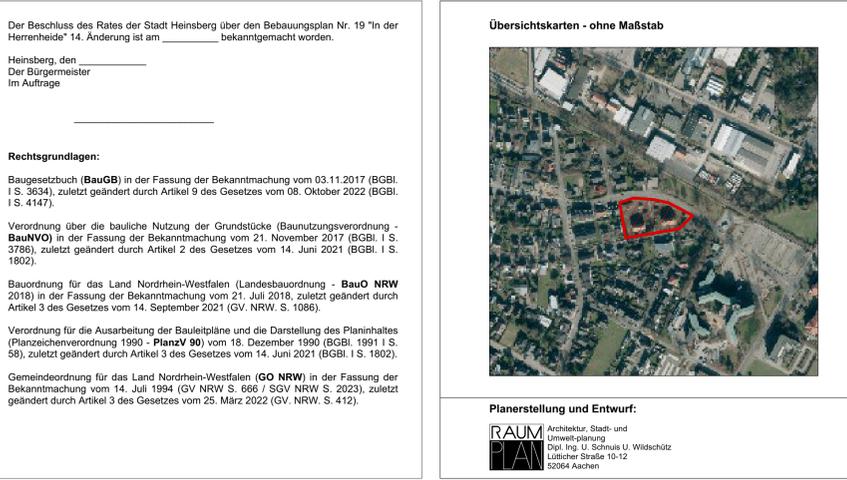
8. Kampfmittelbeseitigung

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenwürfe im Plangebiet. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleiben. Erfolgreiche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Bohrlochdetektion empfohlen. Der Leitfadens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ist zu beachten.

9. Baugrundverhältnisse

Wegen der vorliegenden Bodenverhältnisse sind bei der Bauwerkgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau - Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Änderungen nach der Offenlage in rot und kursiv



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)

o Baugrenze
o offene Bauweise

Verkehrsf lächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

o Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

o Geltungsbereich
St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
FD Firstrichtung
WD Walmdach
o Flächenkennzeichnung siehe textliche Festsetzungen

Kartengrundlage

25 Flurstücknummer
37,30 Höhenangabe in Metern über NHN
22 Gebäude mit Hausnummer