Stadt Heinsberg

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21

"Heinsberg - Tagespflege und barrierefreies Wohnen am Lago Laprello" Maßstab 1 : 500



Planzeichenerklärung

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

- TP — Einrichtung der Tagespflege
- WK — Wohngebiet für barrierefreie Kleinwohnungen mit maximal 65 m² Wohnfläche.

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

- 0,4 — Grundflächenzahl
- (0,4) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl
- GH — Gebäudehöhe als Höchstmaß über NHN (Normalhöhennull)

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- Baugrenze, im Baugebiet TP sind Baugrenzen für das Erdgeschoss und das 1. OG gesondert festgesetzt.

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich

Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

- Unterirdischer Abwasserkanal der Stadt Heinsberg

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

- Priv — Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 und 22 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)
- St — Stellplatz
- GA — Garage
- CP — Carport
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 12 (4) BauGB)
- Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Heinsberg (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)
- Dach/Terrasse mit Begrünung

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Normcharakter

- Bestehende Gebäude
- 169 — Flurstücksnummer
- Böschungen

Textliche Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 TP (Tagespflege): Einrichtung der Tagespflege einschließlich der zugehörigen Büro- und Verwaltungsflächen der Tagepflege und des Pflegedienstes. Außerdem zulässig ist die Errichtung maximal einer Wohneinheit für betrieblich erforderliches Aufsichts- und Bereitschaftspersonal mit einer maximalen Wohnfläche von 75 m² zzgl. eines der Wohnung zugeordneten Hausmeisterbüros.

WK: Wohngebiet für barrierefreie Kleinwohnungen mit maximal 65 m² Wohnfläche.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO): Gemäß § 18 (1) BauNVO wird als unterer Bezugspunkt ist die Höhe des Meeresspiegels (NHN) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlagen. Die Oberkante ist bestimmt durch den oberen äußeren Abschluss der Dachflächen. Die maximale Gebäudehöhe ist in der Planzeichnung festgesetzt.

2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Dachaufbauten ist zulässig für Konstruktionselemente und Dachausstiege auf max. 10% der Dachgrundfläche bis zu 1,0 m Höhe, wenn diese mindestens den Abstand ihrer Höhe über der Dachhaut zur Dachkante einhalten. Panele von thermischen oder photovoltaischen Solarenergieanlagen sind auch auf größeren Grundflächen zulässig, wenn die Panele, sofern diese rechteckig sind, auf der Langseite aufgestellt werden.

2.3 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen sowie befestigte Erschließungsfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

3. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

3.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Die Carports auf der Fläche des öffentlichen Sammelkanals und im Wartungsbereich von jeweils 2,5 m Breite links und rechts des Kanals sind unter der Maßgabe zulässig, dass diese im Falle notwendiger Reparatur- und Sanierungsarbeiten am Kanal abgebaut und nach Abschluss der Arbeiten wieder aufgebaut werden. Es sind entsprechend geeignete Konstruktionen zu verwenden.

3.2 Im Baugebiet sind neben den jeweils bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätzen zwei zusätzliche Stellplätze als Ersatz für durch das Vorhaben entfallende per Baulast gesicherte Stellplätze auf den Flurstücken 518-521 herzustellen.

4. Unterirdische Versorgungsleitung (gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB)

4.1 Die Entwässerungshauptleitung der Stadt Heinsberg ist in der Planzeichnung lagegenau festgesetzt. Für Wartungs- und Reparaturzwecke ist ein Streifen von 2,5 m Breite zu jeder Seite von der gezeichneten Achse, insgesamt 5,0 m Breite, von Bebauung freizuhalten und jederzeit zugänglich zu halten (s. Festsetzung 3.1).

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.1 Das Plangebiet könnte von Vögeln als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt werden. Die notwendigen Rodungen und bodenbereitenden Arbeiten sollen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden.

5.2 Sofern der Beginn der Bodenarbeiten währen der Brutzeit erfolgt, muss vor Baubeginn eine Überprüfung auf Neststandorte durchgeführt werden kann. Sollten Nester vorhanden sein, erfolgt die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeiten der Arten.

5.3 Rohbauten als potentielle Quartiere für Fledermäuse (insbesondere zur Invasionszeit der Zwergfledermaus). Zur kritischen Zeit (Spätsommer) sind Bauten geschlossen zu halten, offene Ritzen, Spalten und andere Öffnungen sind zu vermeiden.

6.Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

6.1 Die innerhalb der privaten Grünfläche bestehenden Bäume auf dem Wall sind zu ergänzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Pflanzarbeiten sind gemäß DIN 18916 durchzuführen. Die Pflanzen sind mit geeigneten Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen. Die verwendeten Pflanzen haben dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu entsprechen, sofern sie ihm unterliegen.

6.3 Es sollen für die ergänzende Bepflanzung die folgenden Gehölze in der angegebenen Art und Pflanz-Qualität verwendet werden. Bestehende Gehölze bleiben bestehen, sie werden nicht ausgelichtet.

Bäume:

Qualität:mittlere und äußere Reihe: Heister 1+2, 120/150; innere Reihe: Hochstamm StU 12-14. Arten Bäume 2. Ordnung: auf der Wallinnenseite: Eberesche, Feldahorn, auf der Wallaußenseite: Hainbuche, Vogelkirsche

Abstand vom Wallfuß: 3 m; Anpflanzung von 3 Reihen, Reihenabstand 2 m; Pflanzabstand in der Reihe 5 m

Bodendecker:

Arten: z.B. Haselwurz, Efeu, Lungenkraut, Taubnessel, Storchschnabel, Scharbockskraut. Qualität: xx, Pflanzabstand: xx

6.4 Es wird darauf hingewiesen, dass an die Stadt Heinsberg Haftungsansprüche durch evtl. Ast- oder Baumbruch mit Schaden ausgeschlossen sind.

7. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 (1) Nr. 25 und § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

7.1 Dach/Terrasse auf Erdgeschoss Baugebiet TP: der zeichnerisch festgelegte Bereich ist mit einer Dachbegrünung zu versehen. Eine Nutzung als Terrasse ist in diesem Bereich unzulässig.

7.2 Dach auf 1. OG Baugebiet TP: auf mindestens 90% der Fläche, die nach der Installation von Paneelen der Solarenergiegewinnung verbleibt, ist eine Dachbegrünung vorzunehmen.

7.3 Dach auf Erdgeschoss Baugebiet WA: auf mindestens 90% der Fläche ist eine Dachbegrünung vorzunehmen.

7.4 Garagen und Carports: auf mindestens 95% der Fläche ist eine Dachbegrünung vorzunehmen.

Begrünte Dachflächen müssen eine Mindestgröße von 15 m² aufweisen. Die Dachbegrünung hat durch Ansaat einer Gras-Kräuter- oder einer Sedum-Sprossenmischung auf einer mindestens 10 cm starken Substratschicht zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.

Hinweise

1. Durchführungsvertrag. Zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan gehört ein Durchführungsvertrag, welcher zwischen der Stadt Heinsberg und den Grundstückseigentümern geschlossen wurde.

2. Bodendenkmale. Sollten bei Erdeingriffen archäologische Funde auftreten, so unterliegen diese Bodendenkmale dem DSchG NRW und sind gemäß § 15 und 16 DSchG NRW unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niedeggen, Zehnthoftstraße 45, 53385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199 anzuzeigen sowie mindestens drei Werktage unverändert im Boden zu belassen.

3. Versorgungsleitungen. Bei allen baulichen und sonstigen Maßnahmen im Schutzbereich für Versorgungsleitungen und -anlagen sind die Schutzanweisungen der Betreiber für diese Anlagen zu beachten.

4. Beseitigung des Niederschlagswassers. Gemäß § 51a Landeswassergesetz besteht eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung, sofern die örtlichen und hydrogeologischen Bedingungen eine entsprechende Niederschlagswasserbeseitigung auf Dauer ermöglichen (Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998).

5. Kampfmittel. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu benachrichtigen.

6. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für den Artenschutz. Die Baumfäll- und Pflegearbeiten sind grundsätzlich nur im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 1. März des Folgejahres durchzuführen. Große, ungegliederte Glasfronten (z.B.: Fensterscheiben) als Falle für Vögel, insbesondere aufgrund der Nachbarschaft zu vogelreichen Waldgebieten. Große Glasfronten (ab 3 qm) sind zu vermeiden oder zu untergliedern. Hohe Bordsteinkanten, die Amphibien direkt zum nächsten Straßenablauf leiten, sind zu vermeiden; ggf. sind die Bordsteinkanten abzuschrägen, damit sie für Amphibien kein unüberwindbares Hindernis darstellen. Für Straßenabläufe sind zusätzlich Abdeckungen mit besonders engen Schlitzen zu verwenden. Zum Schutz von nachtaktiven Vögeln, Fledermäusen und Insekten sind tierfreundliche Lampen zu verwenden; insbesondere ist auf helle, weiße Lampen mit hohem UV-Anteil zu verzichten. Eine weit reichende horizontale Abstrahlung ist zu vermeiden.

7. Bodenschutz. Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen unter Einhaltung der DIN 18915 sicherzustellen und für die Anlage spätere Vegetationsflächen wieder zu verwenden. Bodenbelastende Maßnahmen sind vorwiegend auf den später ohnehin versiegelten Flächen durchzuführen. Das Prinzip der sauberen Baustelle ist zu beachten. Baubedingte Verdichtungen sind nach Beendigung der Bauphase zu beseitigen. Die notwendigen Rodungen und Boden bereitenden Arbeiten sollen außerhalb der spezifischen Fortpflanzungszeiten, also im Winterhalbjahr durchgeführt werden. Damit werden Tötungen und Verletzungen von Tieren vermieden, die sich in der Vegetationsperiode fortpflanzen.Bei Ausbau, Lagerung und Einbau von Boden ist ein schonender Umgang nach DIN 19731 zu beachten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung, PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), die zuletzt durch Gesetz vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294), geändert worden ist.

Verfahrensdaten:

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 des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 21 „ Heinsberg-Tagespflege und barrierefreies Wohnen am Lago Laprello“ wurde vom Planungs-, Umwelt- u. Verkehrsausschuss am _____ beschlossen.

   Die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 21 „ Heinsberg-Tagespflege und barrierefreies Wohnen am Lago Laprello“ stimmt mit dem Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom _____ überein. Das Verfahren gem. § 2 (1) und (2) BekanntmVO ist eingehalten worden.

2. Die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 21 „ Heinsberg-Tagespflege und barrierefreies Wohnen am Lago Laprello“ wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

3. Die vorgezogene Beteiligung der Bürger hat am ____stattgefunden.

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

5. Der Entwurf wurde vom Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss am _____ beschlossen und 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 Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21 "Heinsberg-Tagespflege und barrierefreies Wohnen am Lago Laprello" am _____ als Satzung beschlossen.

Heinsberg, den _____
Der Bürgermeister

Dieder

Der als Satzung beschlossene Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21 "Heinsberg-Tagespflege und barrierefreies Wohnen am Lago Lapprello" stimmt mit dem Beschluss des Rates vom _____ überein. Das Verfahren gem. § 2 (1) und (2) BekanntmVO ist eingehalten worden.

Heinsberg, den _____
Der Bürgermeister

Dieder

Ausfertigung

Der Rat der Stadt Heinsberg hat den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21 "Heinsberg-Tagespflege und barrierefreies Wohnen am Lago Laprello" am _____ als Satzung beschlossen.
Der textliche und zeichnerische Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein.

Heinsberg, den _____
Der Bürgermeister

Dieder

Der Beschluss des Rates der Stadt Heinsberg über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21 "Heinsberg-Tagespflege und barrierefreies Wohnen am Lago Laprello" ist am _____ bekanntgemacht worden.

Heinsberg, den _____

Der Bürgermeister
Im Auftrage

Schönleber
Ltd. Stadtrechtsdirektor

Übersichtskarten - ohne Massstab



Luftbild mit Geltungsbereich

Übersichtskarten - ohne Massstab



Deutsche Grundkarte mit Geltungsbereich