



Kreisstadt Heinsberg

**Textliche Festsetzungen
zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18
„Heinsberg – Kempener Straße / Unterbrucher Straße“
Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**

Entwurf zur Offenlage

Verfasser:
VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz

Sachbearbeiter:
M. Sc. Sebastian Schütt

Erkelenz, den 31.05.2016



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Sie sind unzulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf höchstens 1,30 m über der Bordsteinoberkante liegen. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Bordsteinoberkante, die straßenseitig in der Mitte des jeweiligen Grundstücks liegt.

3. Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen sind unmittelbar an den Erschließungsflächen unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie bis zu einer maximalen Bautiefe bis 5,00 m hinter der rückwertigen Baugrenze zulässig.

Zu den seitlichen Erschließungsflächen sind Garagen nur zulässig, wenn der Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze mindestens 1,00 m beträgt und innerhalb dieses Abstandes eine Begrünung erfolgt.

4. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

Dachneigung

I-geschossige Gebäude:

Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss plus einem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss ist eine Dachneigung bis 45° zulässig. Drempe (Kniestöcke) dürfen hierbei eine Höhe von 0,80m nicht übersteigen.

II-geschossige Gebäude:

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen plus einem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss ist eine Dachneigung bis zu 30° zulässig. Drempe (Kniestöcke) sind hierbei unzulässig.

Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss plus einem Dachgeschoss als Vollgeschoss ist eine Dachneigung bis zu 45° zulässig. Drempe (Kniestöcke) dürfen hierbei eine Höhe von 1,50 m nicht übersteigen.

Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen sowie zwischen diesen und den parallel dazu festgesetzten Baugrenzen dürfen eine Höhe von 0,60 m nicht übersteigen.