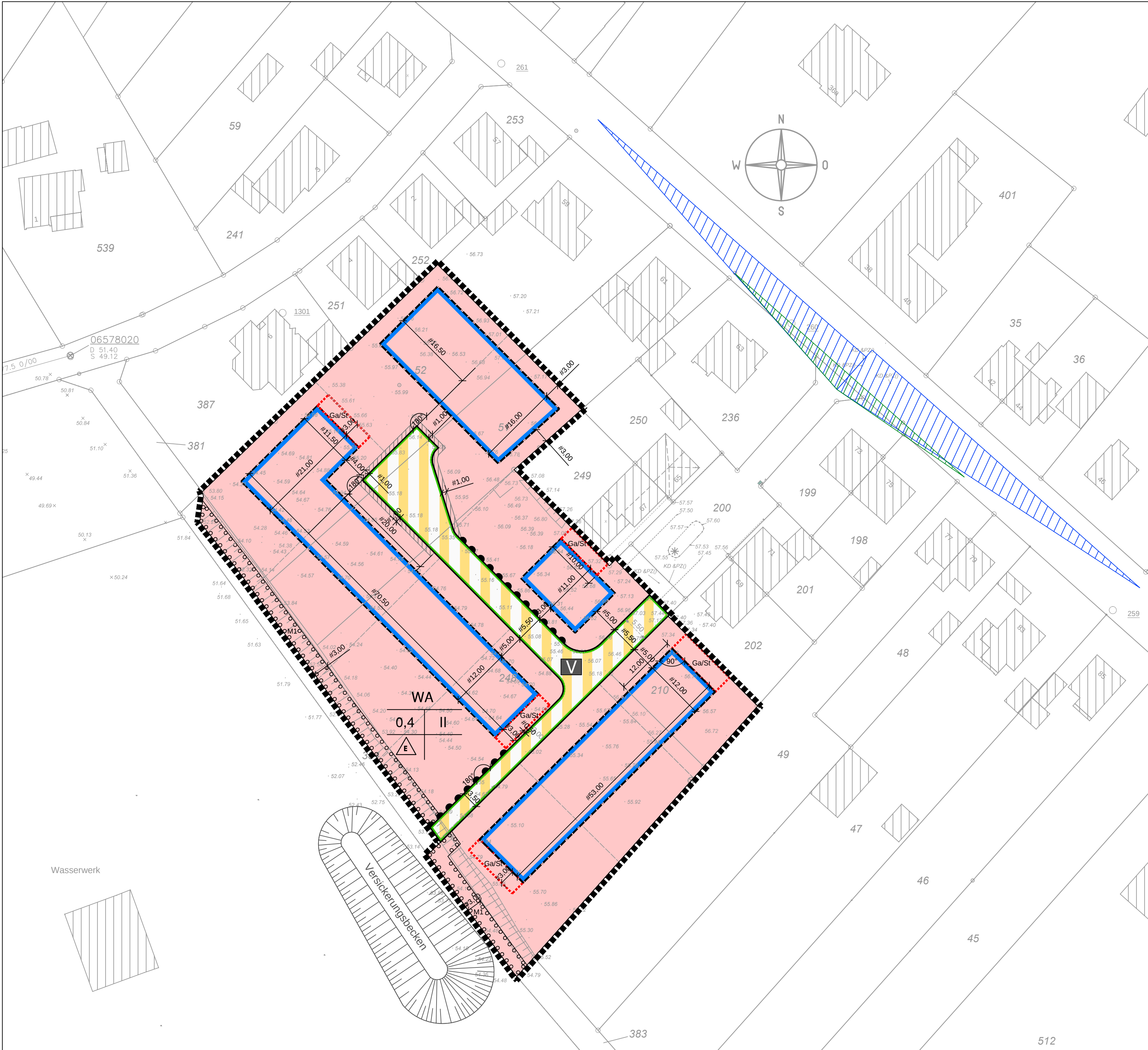




Kartengrundlage: Vermessungsbüro Birkenbach
Schafhausener Straße 13
52525 Heinsberg
Tel.: 02452 / 9102-0

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 _____

Landrat des Kreises Heinsberg
Vermessungs- und Katasteramt

Verfahrensdaten

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Linderner Straße / Am Wasserwerk“ wurde vom Planungs- u. Verkehrsausschuss am _____ beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Linderner Straße / Am Wasserwerk“ stimmt mit dem Beschluss des Planungs- und Verkehrsausschusses vom _____ überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO ist eingehalten worden.

Heinsberg, den _____
Der Bürgermeister

Dieder

2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Linderner Straße / Am Wasserwerk“ 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- u. 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 Bebauungsplan Nr. 72 „Linderner Straße / Am Wasserwerk“ am _____ als Satzung beschlossen.

Heinsberg, den _____
Der Bürgermeister

Dieder

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 72 „Linderner Straße / Am Wasserwerk“ stimmt mit dem Beschluss des Rates vom _____ überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO ist eingehalten worden.

Heinsberg, den _____
Der Bürgermeister

Dieder

Ausfertigung:

Der Rat der Stadt Heinsberg hat den Bebauungsplan Nr. 72 „Linderner Straße / Am Wasserwerk“ am _____ als Satzung beschlossen. Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein.

Heinsberg, den _____
Der Bürgermeister

Dieder

Der Beschluss des Rates der Stadt Heinsberg über den Bebauungsplan Nr. 72 „Linderner Straße / Am Wasserwerk“ ist am _____ bekanntgemacht worden.

Heinsberg, den _____

Der Bürgermeister
Im Auftrage

Schöneieber
Ltd. Stadtrechtsdirektor

Textliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 72 „Linderner Straße / Am Wasserwerk“

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.

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 Bordsteinkante 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 Bordsteinkante 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 Grundstückflächen 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 (Vorgarten) 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 Gartenläden, 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 straßen-seitlicher Gebäudezufahrt 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. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

An jedem Gebäude sind an geeigneter Stelle drei künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen oder direkt in die Fassade einzubauen. Wartungsfreie Modelle werden besonders empfohlen.

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

7.1 Maßnahme M1

In der Fläche, die in der Planzeichnung mit M1 gekennzeichnet ist, ist eine geschnittene einreihige Gehölzhecke zu pflanzen. Im rückwärtigen Bereich der Hecke ist ein Zaun zu errichten. Öffnungen im Zaun (Gartentore o. ä.) sind nicht zulässig. Es sind folgende Pflanzenarten zulässig:

Schnitthecken:

Qualität: Heckenpflanze: 2 x v., m.B., 150-175 bzw. i. C. 7,5 I 100-150, bzw. S. 3 x v., m.B., 125-150

Arten:

Carpinus betulus
Crataegus monogyna
Fagus sylvatica
Ligustrum vulgare

7.2 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 zulässig:

Pflanzabstand:

Qualität: je Grundstück 2 Kleinbäume
H., 3 x v., mDB., 12 – 14 StU

Gehölzarten:

Acer campestre 'Nanum'
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'
Fraxinus excelsior 'Nana'
Malus sylvestris in Sorten
Prunus cerasifera in Sorten
Prunus sargentii 'Rancho'
Sorbus aucuparia
Sorbus intermedia 'Edulis'
Sorbus intermedia 'Brouwers'

Alternativ:

Qualität:

Apfelsorten, u. a.:

Birnensorten, u. a.:

Kirschen, u. a.:

Pflaume, u. a.:

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

Arten:

Carpinus betulus
Crataegus monogyna
Fagus sylvatica
Ligustrum vulgare

Hainbuche (Qualität: 2 x v., o.B., 80-100 cm)
Weißdorn (Qualität: i. C. 3 I, 60-100)
Rothbuche (Qualität: 2 x v., o.B., 80-100 cm)
Liguster (Qualität: i. C. 7,5 I, 80-100)

7.3 Pflege der einzelnen Elemente der Festsetzung 7.1 und 7.2:

Die planinternen Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Die Pflegehinweise im Umweltbericht sind zu beachten.

7.4 Zeitlicher Rahmen zur Umsetzung der Maßnahmen nach Festsetzung 7.1 und 7.2

Die planinternen Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auszuführen.

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

8.1 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 Gefälle über maximal 30 % der Gebäudegrundfläche (Die Neigung des Gegenpultes darf maximal 15° - 30° betragen) oder
- mit einer eingeschossigen Flachdachterrace (parallel zum First) mit einer Mindesttiefe 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 begrünzte Flachdachgaragen sind zulässig.
Lageschossige Bebauung:
Bei Wohn- und Nebengebäuden sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° - 20° und Sattel-, Waln- und Zeltächer 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.
2. Dachaufbauten sind grundsätzlich nur in horizontaler Ebene zulässig und dürfen nicht in das obere Viertel der Dachhöhe reichen.
3. Zwerghäuser 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, Betonstützen, Holzstützen) sind unzulässig.
4. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke zum Wald ist in Verbindung mit der Schnitthecke (Pflanzmaßnahme M1) ein durchgängiger Zaun (Maschendraht, Stabgitterzaun) zwischen 1,5 m und 1,8 m Höhe zu errichten. Öffnungen (Gartentore o. ä.) sind nicht zulässig.
5. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind durch zeichnerische Darstellung von Einfriedungen freizuhaltende Flächen festgesetzt (Ausschlussregelung). Hierbei handelt es sich um Flächen im Bereich der Wendeanlage, die gem. RAB 06 als sog. Freihaltezone (für Fahrzeugüberhänge) definiert werden.

Stadt Heinsberg

Bebauungsplan Nr. 72

„Linderner Straße / Am Wasserwerk“

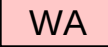
M.: 1 : 500



Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

§9 (1) Nr. 1 BauGB und §4 BauNVO



Allgemeine Wohngebiete

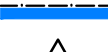
Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß

z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen

§9 (1) Nr. 2 BauGB und §§22 und 23 BauNVO



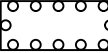
Baugrenze



nur Einzelhäuser zulässig

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§9 (1) Nr. 25a BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Verkehrsflächen

§9 (1) Nr. 11 BauGB



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Straßenbegrenzungslinie



Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

§9 (1) Nr. 4, Nr. 21 und § 9 (7) BauGB und §16 (5) BauNVO



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung: Ga/ St Garagen/ Stellplätze



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

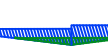


von Einfriedungen freizuhaltende Flächen

Darstellung ohne Festsetzungscharakter



geplante Grundstücksgrenze



Sichtdreiecke PKW / Radfahrer

Übersichtsplan

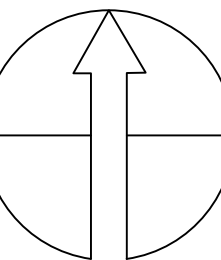


ohne Maßstab im Original

Stadt Heinsberg

Bebauungsplan Nr. 72

"Linderner Straße / Am Wasserwerk"



Gemarkung Heinsberg

Flur 13

Maßstab 1: 500 im Original Stand : 31.05.2016

Ausfertigung

Planungsgruppe MWM

Städtebau Verkehrsplanung Tiefbau

Bauesassoren/ Diplom-Ingenieur/ Stadtplaner/ Architekten

Auf der Huls 128 - 52008 Aachen - Tel. 0241/93866-0

e-mail: info@plmwm.de - www.planungsgruppe-mwm.de