



Kreisstadt Heinsberg

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

zum Satzungsbeschluss

Verfasser:
VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz

Sachbearbeiter:
M. Sc. Sebastian Schütt

Erkelenz, den 07.09.2016



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 0,80 m 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.

Hinweise

Kampfmittel

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann ein Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung nicht ausgeschlossen werden. Es wird daher empfohlen, diesen Bereich vor Baubeginn auf Kampfmittel überprüfen zu lassen. Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise sollte ein Ortstermin mit der Bezirksregierung Düsseldorf abgestimmt werden. Hierzu ist ebenfalls der Antrag auf Kampfmittelbeseitigung zu verwenden.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. sollte eine Sicherheitsdetektion erfolgen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.