

Textliche Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ho. 1 „Heinsberg – Horst- Mühlenteichstraße / Wiesenstraße“

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.

Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet

gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO sind die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Höhenlage des Erdgeschossfußbodens

gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf höchstens 0,50 m über der Bordsteinoberkante liegen. Das Höhenmaß bezieht sich auf die Bordsteinoberkante, die straßenseitig vor der Hausvorderfront in der Mitte des betreffenden Grundstückes liegt.

Trauf- und Firsthöhe

gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) beträgt 4,50 m und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 8,50 m.

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut bzw. bei Ausbildung einer Attika gilt die Oberkante der Attika.

Die Traufhöhe bei Pultdächern bezeichnet die Traufhöhe der niedrigeren Seite. Als Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante definiert.

Als Bezugshöhe zur Bestimmung der First- und Traufhöhe gilt die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Zulässige Zahl der Wohneinheiten

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb des Plangebietes sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt jeweils als ein Wohngebäude.

Garagen und Stellplätze

gemäß § 12 Abs.6 BauNVO

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Die Garagenzufahrten sind mit einer Mindestlänge von 5,00 m als zusätzlicher Stellplatz herzurichten.

Nebenanlagen

gemäß § 14 BauNVO

Nebenanlagen sowie Garagen und Carports sind in den straßenseitigen Gartenbereichen zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der Mühlenteichstraße nicht zulässig.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die nicht überbauten Flächen gem. §9 Abs. 1 Bau O NW sind gärtnerisch zu gestalten.

Gestalterische Festsetzungen zu Einfriedungen und Vorgärten

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

Soweit es sich um bauliche Anlagen oder Zäune handelt, darf die straßenseitige Einfriedung und solche zwischen der Straßengrenze und der vorderen Baugrenze 0,60 m Höhe nicht überschreiten.

Mauern zur Einfriedung müssen aus dem gleichen Material und der gleichen Farbe wie das Hauptgebäude hergestellt werden.

Hecken sind nur zulässig, wenn sie aus heimischen Laubgehölzen mit Ausnahme von Kirschlorbeer bestehen (s. Empfehlung Planzliste 1). Ihre Höhe darf 1,00 m nicht überschreiten.

Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Bordsteinoberkante, die straßenseitig in der Mitte des jeweiligen Grundstückes liegt.

Pflanzmaßnahmen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Entwässerungsmulde

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist an der südlichen und östlichen Seite ein 7 m breiter und ca. 715 qm großer Pflanzstreifen für Gehölze anzulegen und nach den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags mit 9 Laubbäumen und 66 Sträuchern zu bepflanzen. Dazu sind Gehölze der Pflanzenlisten 2 und 3 zu verwenden. Es sind zur Pflanzung folgende Mindestqualitäten zu verwenden: Bäume als Hochstamm, 3 x verschult, mit einem Stammumfang von 16-18 cm und Sträucher als „verpflanzte Sträucher“, 1 x verschult, mit einer Größe von 60-100 cm. Die Bäume sind mit einer Dreibock-Verankerung und mit einem Stammschutz aus Schilfrohr zu versehen. Beide Schutzsysteme sind drei Jahre nach der Pflanzung zu entfernen.

Die gesamte private Grünfläche mit Ausnahme der Versickerungsmulde ist mit einer Gräser-Wildkrautmischung mit mindestens 50 % Wildkräuteranteil und die Versickerungsmulde mit einer salzverträglichen Gräser-/Wildkrautmischung mit mindestens 20 % Wildkräuteranteil einzusäen. Für beide Saatgutmischungen ist Regio-Saatgut (Produktionsraum: Nordwestdeutsches Tiefland, Herkunftsregion: Westdeutsches Tiefland) zu verwenden. Die Herkunft ist nachzuweisen.

Heckenbepflanzung der privaten Grundstücke

Die im Bebauungsplan festgesetzten Heckenbepflanzungen sind als Schnitthecken von mindestens 80 cm und höchstens 180 cm Höhe zu entwickeln. Es sind alle Laubgehölzarten und -sorten (außer Kirschlorbeer) zulässig. Folgende Mindestqualitäten sind bei Pflanzung zu verwenden: Baumarten (wie Buche oder Hainbuche) als „leichter Heister“, Höhe ab 80 cm und Straucharten (wie Liguster) als „leichter Strauch“, Höhe ab 60 cm. Pro laufendem Meter sind 4 Gehölze zu pflanzen.

Anpflanzungen und Einsaaten

Alle festgesetzten Anpflanzungen und Einsaaten sind fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Falls notwendig, sind hierzu auch Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die einschlägigen Normen des Garten- und Landschaftsbaus, insbesondere die DIN-Normen 18915 bis 18920, sind zu beachten. Bei den Anpflanzungen sind die nachbarrechtlich vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

Pflanzliste 1 – Beispiele zur Auswahl von Heckenpflanzen

Qualitative Pflanzgröße: Heister bzw. Heckenpflanzen

1 x verpflanzt, mindestens 3 bis 5 Basistriebe,

Höhe: 80 bis 125 cm, (Trimmhöhe 1 m),

Berberis vulgaris	(und Varianten) Berberitze, Sauerdorn
Chaenomeles Hybr.	Scheinquitte
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘	Liguster, immergrün (und Varianten)
Pyracantha coccinea	Feuerdorn
Rosa spec. Rosen	(als Schnitthecke)
Spiraea vanhouttei	Prachtspiere (Sorten)
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche (grünes Laub)
Fagus sylvatica ‚Purpurea‘	Buche (rotes Laub)
Buxus sempervirens	Buxbaum

Pflanzliste 2 –Bäume (Auswahl)

Acer campestre L.	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus L.	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Salix alba ‚Belders‘	Weiß-Weide ‚Belders‘
Sorbus aucupari	Gewöhnliche Eberesche
Tilia cordata ‚Rancho‘	Winterlinde
Ulmus hollandica ‚Lobel‘	Schmalkronige Stadt-Ulme
Tilia intermedia	Holländische Linde

(Hier: Anpflanzung entlang der Straße „Am Breiten Weg“)

Pflanzliste 3 –Strauchgehölze –(Auswahl):

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Gemeiner Faulbaum
Rosa arvensis	Feld-Rose; Waldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grau-Weide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

(Nomenklatur / Handels-/Qualitätsbezeichnung: Baumschulkatalog Lappen 2015)

Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen

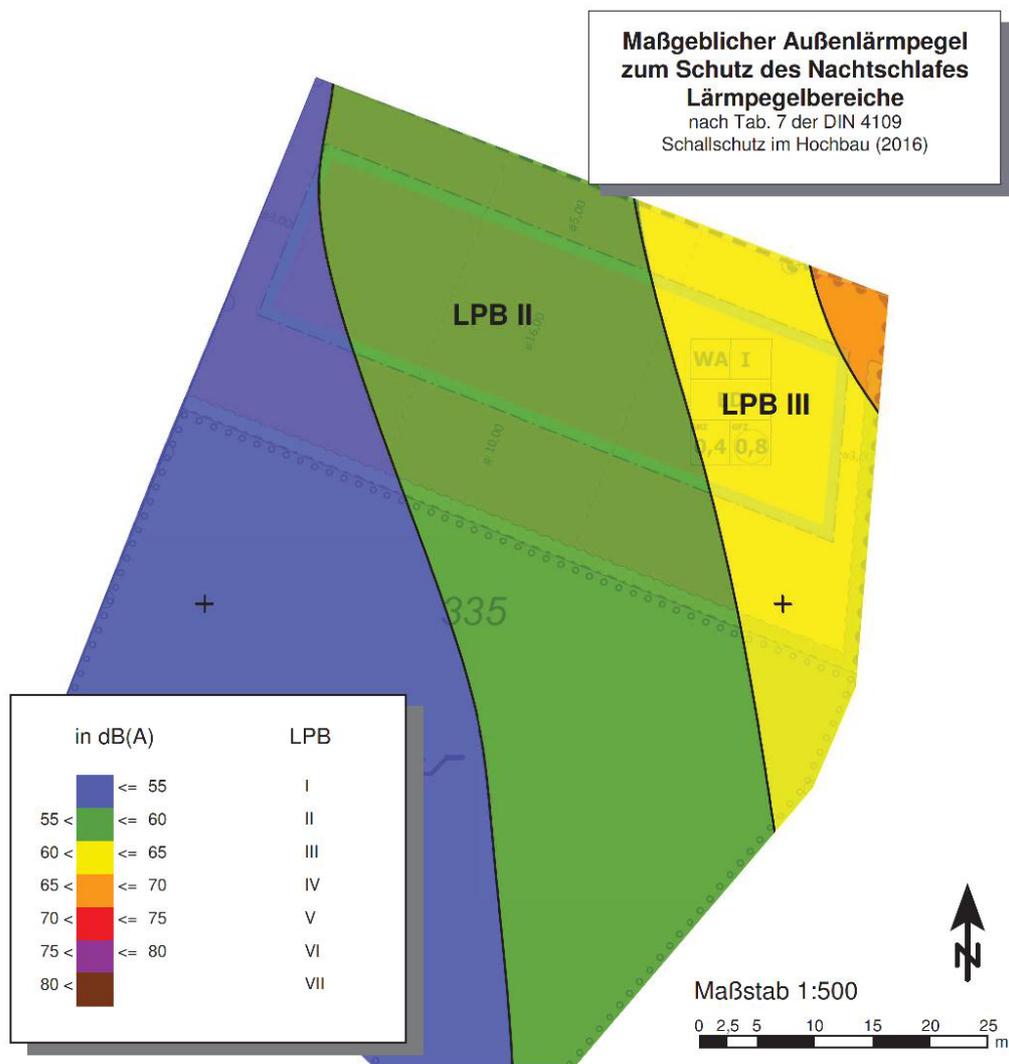
Auf Grund der Lärmimmissionen aus der nahegelegenen Bahntrasse werden nachfolgende Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Die schalltechnischen Anforderungen gelten für die gesamte Fassade des jeweiligen Gebäudes, auch wenn die Fassade nicht am Rand (Baugrenze), sondern innerhalb des Baufensters liegt.

Zur Gewährleistung der erforderlichen Ruhe in den Räumen der schutzbedürftigen Gebäude sind die Anforderungen an die Außenbauteile gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Stand 2016 zu erfüllen.

Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Geräuschbelastung einzelner Gebäudeseiten niedriger ausfällt als durch den Lärmpegelbereich definiert.

Das Schallimmissionsgutachten des Ingenieurbüros Dipl.-Ing. S. Kandansky - Sommer (IBK), Alsdorf ist Bestandteil des Bebauungsplans.



Hinweise im Bebauungsplan

Artenschutz

An jedem neuen Wohngebäude sind an geeigneter Stelle zwei künstliche Nisthilfen für gebäudebewohnende Vögel (Mehlschwalbe, Mauersegler, Haussperling) oder zwei künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen oder direkt in die Fassade einzubauen. Wartungsfreie Modelle sind besonders geeignet.

Bei der Beleuchtung der Baustellen (insbesondere im Sommerhalbjahr), aber auch bei der Straßenbeleuchtung, ist auf helle, weiße Lampen mit hohem UV-Anteil zu verzichten. Es sind Lampen mit tierfreundlichem Spektrum zu verwenden. Eine weitreichende, horizontale Abstrahlung ist zu vermeiden.

Im Rahmen der Bebauung und Erschließung sind Tierfallen wie Gullys, Kellerschächte, Fallrohre, offene Behälter usw. (z.B. durch Abdeckung mit feinen Gittern) zu entschärfen. Große Glasfronten sind in einer für Vögel sichtbaren und nicht spiegelnden Weise auszuführen.

Kampfmittelräumung

Erdarbeiten sind im Hinblick auf eventuelle Kampfmittelfunde mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Kampfmittelfunden sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Heinsberg zu informieren.

Boden

Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme unter Einhaltung der DIN 18915 sicherzustellen und für die Anlage von Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Bodenbelastende Maßnahmen sind vorwiegend auf der später ohnehin zu versiegelnden Fläche durchzuführen. Baubedingte Bodenverdichtungen auf anderen Flächen sind nach Abschluss der Bauphase zu beseitigen.

Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gem. § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 53385 Nideggen, Tel.: 02425/7684 unverzüglich zu melden. Auf §§ 13 19 DSchG wird hingewiesen.

Grundwasser

Der Grundwasserstand soll sich nach den Prognosen des Ertfverbandes bei Einstellung der Wasserförderung im Industriepark Oberbruch im Plangebiet bei ca. <0,0 m unter Flur einstellen. Es wird dringend empfohlen, bei baulichen Maßnahmen Vorkehrungen gegen drückendes Wasser gemäß DIN 18195 "Bauwerksabdichtung" zu treffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten der im Gründungsbereich auftretenden Schichten unterschiedlich sein können. Maßnahmen gegen kapillaren Grundwasseraufstieg sowie vor drückendes Wasser werden empfohlen. Auf die Notwendigkeit eines Erdbebennachweises wird hingewiesen.

Ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde darf keine Grundwasserabsenkung bzw. Grundwasserableitung oder zeitweiliges Abpumpen erfolgen. Ferner darf keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit erfolgen.

Es wird dringend empfohlen, bei baulichen Maßnahmen Vorkehrungen gegen drückendes Wasser gemäß DIN 18195 "Bauwerksabdichtung" zu treffen. Ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde darf keine Grundwasserabsenkung bzw. Grundwasserableitung oder zeitweiliges Abpumpen erfolgen. Ferner darf keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit erfolgen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Flächen des Plangebietes ist in die Entwässerungsmulde der angrenzenden privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Entwässerungsmulde" einzuleiten.

DIN-Normen

Die DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind über den Beuth-Verlag, Berlin, beziehbar und bei der Stadt Heinsberg, Bauverwaltungs- und Planungsamt, zu den üblichen Öffnungszeiten einsehbar.