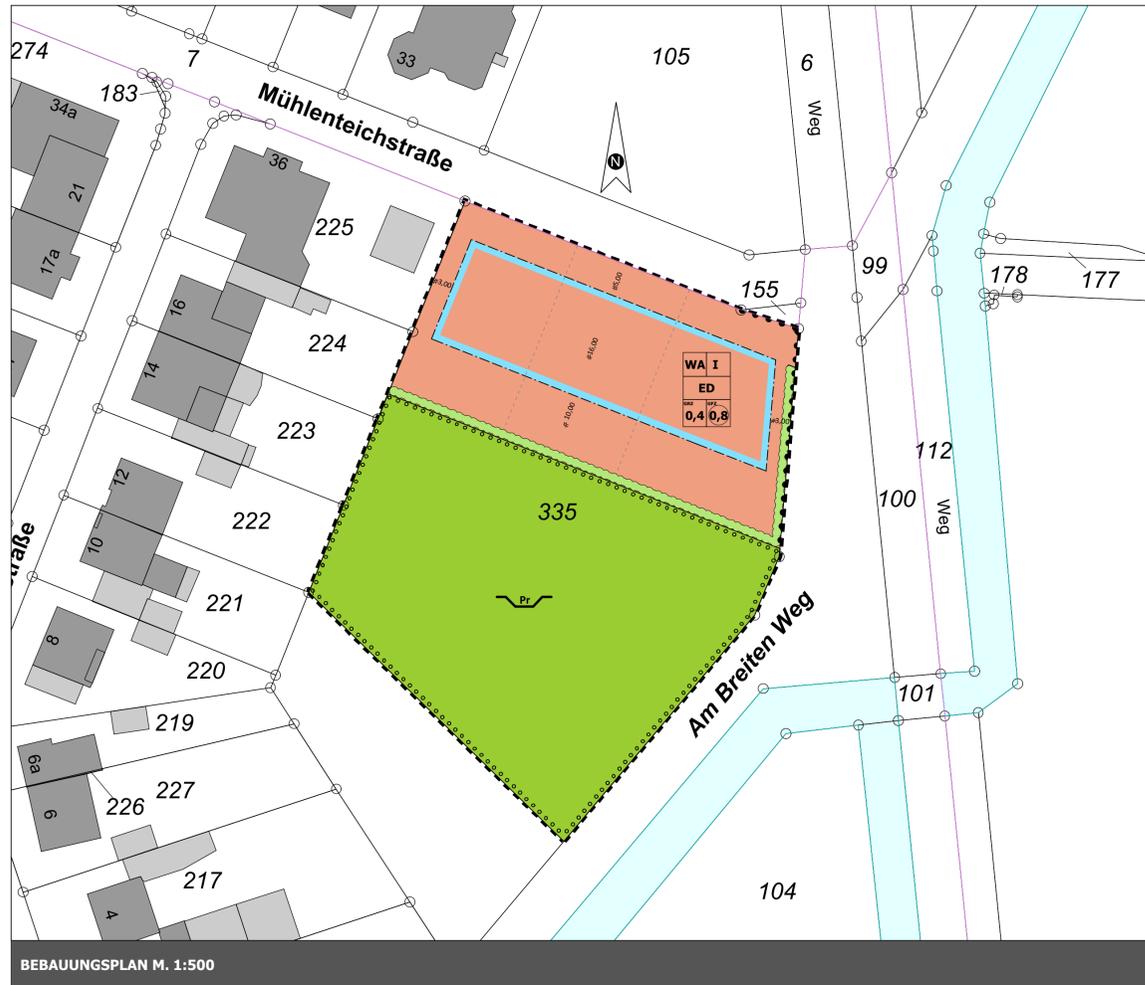


1. Änderung des Bebauungsplanes Ho. 1 „Mühlenstraße/Wiesenstraße“ Stadt Heinsberg



BEBAUUNGSPLAN M. 1:500

Textliche Festsetzungen
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.

Tauf- 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 Firsthöhe bei Pultdächern bezeichnet die Firsthöhe 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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 Pflanzlisten 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-Wildkräutermischung mit mindestens 50 % Wildkräuteranteil und die Versickerungsmulde mit einer salzverträglichen Gräser-Wildkräutermischung 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 Grünstücke
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 Bessstriebe, Höhe: 80 bis 125 cm, (Trimmhöhe 1 m)	Pflanzliste 2 - Bäume (Auswahl)	Pflanzliste 3 - Strauchgehölze (Auswahl)
Berberis vulgaris (und Varianten) Berberitze, Sauerdom Chaenomeles Hybr. Scheinquitte Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘ (und Varianten) Liguster, Immergrün Pyracantha coccinea Feuerdorn Rosa spoc. Rosen (als Schnitthecke) Spiraea vanhouttei Prachtspiree (Sorten) Carpinus betulus Hainbuche Fagus sylvatica Buche (grünes Laub) Fagus sylvatica ‚Purpurea‘ Buche (rotes Laub) Buxus sempervirens Buxbaum	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 aucuparia Gewöhnliche Eberesche Tilia cordata ‚Rancho‘ Winterlinde Ulmus hollandica ‚Lobel‘ Schalkm kronige Stadt-Ulme Tilia intermedia Holländische Linde (Hier: Anpflanzung entlang der Straße ‚Am Breiten Weg‘)	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 Hundrose Rosa majalis Zimt-Rose Salix caprea Salweide Salix cinerea Grau-Weide Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball (Nomenklatur / Handels-/Qualitätsbezeichnung: Baumschulkatalog Lappen 2015)

PFLANZMASSNAHMEN

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 Kampfmittelreste mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Kampfmittelresten 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.

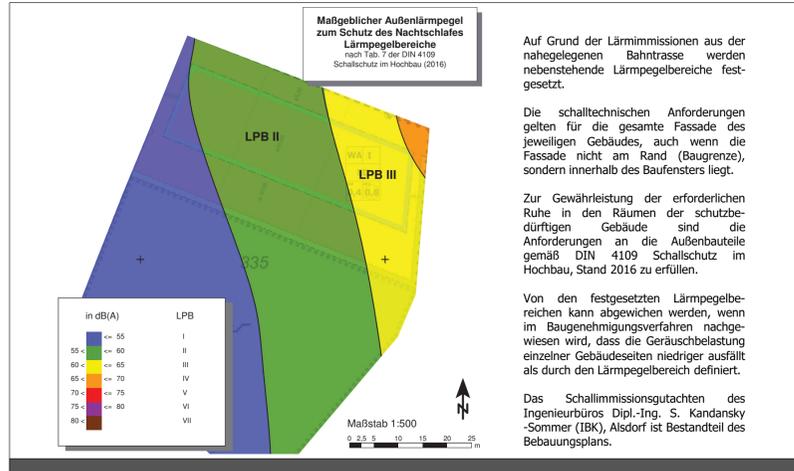
Bodendenkmalpflege
Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gem. § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 53385 Nideggen, Tel.: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

Grundwasserabsenkung
Der Grundwasserstand soll sich nach den Prognosen des Ertwertverbandes 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 Grundwasseranstieg 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.

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, beziebar und bei der Stadt Heinsberg, Bauverwaltungs- und Planungsamt, zu den üblichen Öffnungszeiten einsehbar.

HINWEISE IM BEBAUUNGSPLAN



FESTSETZUNG VON SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

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.

Heinsberg, den _____

Verfahrensdaten

1. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Ho. 1 „Mühlenstraße/Wiesenstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wurde vom Planungs- u. Verkehrsausschuss am xx.xx.2015 beschlossen.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Ho. 1 „Mühlenstraße/Wiesenstraße“ stimmt mit dem Beschluss des Planungs- und Verkehrsausschusses vom xx.xx.2015 überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO ist eingehalten worden.

Heinsberg, den xx.xx.2015
Der Bürgermeister

2. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Ho. 1 „Mühlenstraße/Wiesenstraße“ wurde am xx.xx.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

3. Die vorgezogene Beteiligung der Bürger hat in der Zeit vom xx.xx.2015 bis xx.xx.2015 stattgefunden.

4. Der Entwurf wurde vom Planungs- u. Verkehrsausschuss am xx.xx.2015 beschlossen.

5. Die Träger öffentlicher Belange wurden vom xx.xx.2015 bis xx.xx.2015 zu der Planung gehört.

6. Der Rat der Stadt Heinsberg hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Ho. 1 „Mühlenstraße/Wiesenstraße“ am xx.xx.2015 als Satzung beschlossen.

Die als Satzung beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplanes Ho. 1 „Mühlenstraße/Wiesenstraße“ stimmt mit dem Beschluss des Rates vom xx.xx.2015 überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO ist eingehalten worden.

Heinsberg, den xx.xx.2015
Der Bürgermeister

Dieder

Ausfertigung:

Der Rat der Stadt Heinsberg hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Ho. 1 „Mühlenstraße/Wiesenstraße“ am xx.xx.2015 als Satzung beschlossen. Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein.

Heinsberg, den xx.xx.2015
Der Bürgermeister

Dieder

Der Beschluss des Rates der Stadt Heinsberg über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Ho. 1 „Mühlenstraße/Wiesenstraße“ ist am xx.xx.2015 bekanntgemacht worden.

Heinsberg, den xx.xx.2015

Der Bürgermeister
Im Auftrage

Schöneber
Ltd. Stadtrechtsdirektor

VERFAHRENSDATEN

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung
§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und §16 (2 u. 5) i.V.m. §17 (1) BauNVO

WA I ED 0,4 0,8
Nutzungsschablone

WA
allgemeines Wohngebiet

ED
Einzel- und Doppelhaus

I
Zahl der Vollgeschosse

0,4
Grundflächenzahl

0,8
Geschossflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§9 (1) Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Entwässerungsmulde

Pflanzmaßnahmen
§9 (1) Nr. 25a BauGB

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Heckenbepflanzung der privaten Grundstücke gemäß Pflanzliste 1

LEGENDE



Luftbild Horst

aus TIM-Online



aufgestellt, Seifkant den

DIPL.-ING. THORSTEN KNARREN
DIPL.-ING. PASCAL KNARREN
ARCHITECT DIPL.-ING. SIEGFRIED KNARREN

ADRESSE SEBASTIANUSSTR. 8
D-52538 SELFKANT

TEL 0049 (0) 2456 - 501 276
FAX 0049 (0) 2456 - 5070399

WEB WWW.K3-STUDIO.DE
E-MAIL INFO@K3-STUDIO.DE

ÜBERSICHT