

Stadt Heinsberg

Bebauungsplan Nr. 81

"Oberbruch - Ruraue III"

M.: 1 : 500



Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG

Allgemeine Wohngebiete gem. § 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.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauVG; § 18 BauNVO; § 19 BauNVO

2.1 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 Grundstückskante keine Verkehrsfläche befindet, ist die nächstgelegene Bordsteinkante als Bezugspunkt heranzuziehen.
2.2 Definition der Trauf-, First- und Gebäudehöhen
Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfußboden und den äußeren Schnitlinien von Außenwänden und Dachhaut. Bei Ausbildung einer Attika bei Flachdächern darf die Oberkante der Attika die maximale Traufhöhe um 0,50 m überschreiten. Bei Putzdächern 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.
2.3 Zulässige Trauf- und Firsthöhen
Die maximal zulässige Traufhöhe TH beträgt 6,00 m, die maximal zulässige Firsthöhe FH 9,35 m. Bei Putzdächern beträgt die maximal zulässige Firsthöhe FH 6,00 m. Des Weiteren sind die bauordnungsrechtlichen Regelungen unter 8.2 zu beachten.
2.4 Grundflächenzahl
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche maximal bis zu 25 % überschritten werden.

3. Zulässige Zahl der Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauVG

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

4. Garagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVG; § 12 Abs. 6 BauNVO

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, zwischen der seitlichen Verlängerung der rückwärtigen Baugrenze und der Verkehrsfläche, von der das Grundstück angefahren wird, und in den für Garagen vorgesehenen Flächen zulässig. Die Garagen- und Carportzufahrten sind mit einer Mindestlänge von 5,00 m als zusätzlicher Stellplatz herzustellen.
Der seitliche Abstand von Garagen und Carports und deren Zufahrten muss zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 0,50 m betragen und ist zu bepflanzen.

5. Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVG; § 14 BauNVO

Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser mit mehr als 16 m² Grundfläche, Schwimmbecken, Schwimmhallen mit mehr als 30 m² Grundfläche und Anlagen für die Kletterhaltung mit mehr als 6 m² Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Flächen und in den Vorgärten nicht zulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudelucht 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.

6. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVG

Die zur Herstellung der Straßen notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauVG

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens 3 Sträucher je laufenden Meter gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind fächerförmig herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten bei einer Mindesthöhe von 1,50 m. Abgänger Pflanzen sind gleichzeitig zu ersetzen. Bei der Pflanzung sind die nachstehenden Grenzanforderungen einzuhalten. Entlang der Anpflanzung darf haussseitig ein transparenter Zaun mit einem Öffnungsanteil von mindestens 80 % angeordnet werden.

B Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauVG; § 86 BauO NRW

1. Gestaltung der Fassaden und Dächer

Bei Doppelhäusern sind die Fassaden und Dächer beider Haushälften in Material, Farbe, Färbung, Dachneigung und Höhe einheitlich zu gestalten.
Für die Dachdeckung dürfen lediglich nicht glänzende, matte Materialien verwendet werden. Eingebettete Dachziegel bzw. Betondecksteine sind generell zulässig. Glasierte Dachziegel sind unzulässig.
Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen sind auf den Dächern zulässig. Bei geneigten Dächern sind Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen in die Dachkonstruktion und die Dachdeckung zu integrieren. Eine zusätzliche Aufständigung ist nicht zulässig.

2. Dachformen und Dachneigungen

Putzdächer sind nur zulässig, wenn diese

- mit einem Gegenputz über maximal 30 % der Gebäudegrundfläche und einer maximalen Neigung des Gegenputzes von 15° - 30°
- oder
- mit einer eingeschossigen Flachdachterasse (parallel zum First) mit einer Mindesttiefe von 2,0 m ausgeführt werden.

Flachdächer:

- Im Bereich geneigter Dächer sind verbindende untergeordnete Flachdachbereiche bis zu einer Größe von 15 m² zulässig.
- Flachdächer sind ab einer Größe von 15 m² extensiv zu begrünen. Der Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen.

1-geschossige Bebauung:
Bei Wohn- und Nebengebäuden sind Putzdächer mit einer Dachneigung von 15° - 20° und Satteln, Waln- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25° - 40° zulässig. Eingeschossige Gebäude mit Flachdach sind nur zulässig, wenn ein zusätzliches Geschoss, das nicht als Vollgeschoss ausgebaut ist, mindestens 50 % der Gebäudegrundfläche überdeckt.

1-geschossige Bebauung:
Bei Wohn- und Nebengebäuden sind Putzdächer mit einer Dachneigung von 15° - 20°, Satteln, Waln- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20° - 30° und Flachdächer zulässig. Innerhalb des WA 1 sind in dem Baufenster mit festgesetzter Stellung baulicher Anlagen Flach- und Zeltdächer ausgeschlossen.

3. Dachaufbauten und Dachschritte

Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten bzw. Dachschritte einer Gebäudeseite darf maximal die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge betragen.
Dachaufbauten müssen zum Giebel bzw. untereinander einen Mindestabstand von 1,25 m einhalten. Dachaufbauten sind grundsätzlich nur in horizontaler Ebene zulässig und dürfen nicht in die obere Viertel der Dachhöhe reichen.
Zwischendächer sind zulässig, wenn ihre Breite ein Drittel der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreitet. Ihre Firste dürfen nicht in das obere Viertel des Hauptdaches reichen.

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 _____

Öffentlich bestellter Vermessungsgenieur

Heinsberg, den _____

Verfahrensdaten

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 "Oberbruch-Ruraue III" wurde vom Planungs- u. Verkehrsausschuss am _____ beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 "Oberbruch-Ruraue III" stimmt mit dem Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom _____ überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BauNVO ist eingehalten worden.

Heinsberg, den _____

Der Bürgermeister

4. Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen (auch zum Fuß- und Radweg) als bauliche Anlagen und seitliche Einfriedungen im Vorgartenbereich dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig (siehe Pflanzliste).
Straßenseitige 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.
Straßenseitige Einfriedungen zwischen 1,20 m und bis zu 1,80 m Höhe sind nur als Hecken bzw. begrünte Staketenzaune zulässig. Transparente Zäune mit einem Öffnungsanteil von mindestens 80 % sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig, wenn die Zäune haussseitig / die Hecken straßenseitig angeordnet werden. Generell sind Einfriedungen über 1,20 m Höhe als bauliche Anlage (Mauer, Betonsichtzaun) unzulässig.

5. Vorgärten

Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudelucht und der Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt.
Innerhalb des Vorgartens sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind, ausgeschlossen. Ausgenommen sind nicht überdachte Stellplätze, Stützmauern, Einfriedungen und Abfallbehälter. Eventuelle Abfallbehälter sind einzukaufen oder allseitig zu begrünen.
Wird der Vorgarten zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht mit Hecken eingefriedet, so sind mindestens 50 % der Vorgartenfläche zu begrünen.

C Hinweise

1. Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse S gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW, Juni 2006 zu DIN 4149.

2. Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der bebauten und der befestigten Grundstücksflächen sowie der Verkehrsflächen wird dem Regenrückhaltebecken in der festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 79 zugeleitet.
Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserzuleitlauf zugeführt werden.

3. Grundwasser

Der Bebauungsplan befindet sich im unmittelbaren Einflussbereich der durch die Wasserförderung des Industrieparks Oberbruch bedingten Grundwasserabsenkung. Durch den Erwerb wurde im März 2014 eine Prognose aufgestellt unter der Annahme, dass die zukünftig eine vollständige Einstellung der Wasserförderung durch den Industriepark Oberbruch erfolgen würde. In diesem Fall ist ein höchster Grundwasserstand von 0,5 bis 1,5 m unter Geländeoberkante für das Baugebiet zu erwarten.
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. -ableitung oder zeitweiliges Abpumpen erfolgen. Ferner darf keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit erfolgen.

4. Hochwasser

Gemäß Hochwassergefahrenkarte der Wurm (November 2012) liegt der Bebauungsplan in einem Bereich, der bei einem extremen Hochwasserereignis vollständig überflutet werden kann. Durch die Grundstückseigentümer ist im Rahmen der Eigenvorsorge ein entsprechender Hochwasserschutz zu ertönen.

5. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse frühgeschichtlichen Lebens aus der Zeit gemäß § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Niedeggen, Zeimhofstraße 45, 53385 Niedeggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-189 unverzüglich zu melden.
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVF-Amt für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

6. Maßnahmen zum Artenschutz

Eine Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten ist nicht zu erwarten. Bruten der Feldlerche können nicht völlig ausgeschlossen werden.
Bei Baubeginn im Frühjahr und Sommer müssen Ackerflächen als Schwarzwache erhalten und naturschutzfachlich regelmäßig gepflegt oder Eggen verhindert werden. Sofern dies nicht möglich ist, muss vor Beginn der Bodenarbeiten eine Untersuchung zum Ausschluss laufender Vogelbruten stattfinden.
Für den Fall, dass im Plangebiet Vogelbruten oder Fledermausvorkommen vorfinden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und mit einem Sachverständigen über ein weiteres Vorgehen zu befinden.
Verletzte Tiere sind fach- und artgerecht zu bergen, zu pflegen und in einem geeigneten Geländebereich wieder auszuwildern.
Verletzte Tiere sind fach- und artgerecht zu bergen, zu pflegen und in einem geeigneten Geländebereich wieder auszuwildern.
Insekten sind im Sommerhalbjahr ist auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil zu verzichten. Eine weitreichende horizontale Abstrahlung ist unbedingt zu vermeiden.
Im Rahmen der Verkehrserschließung und Bebauung sind Tierfallen wie Gullys unbedingt zu entschärfen. Ebenso ist die Beseitigung von Rohbauten durch Fledermäuse zu vermeiden. Kellerschächte sollten mit feinmaschigen Gittern abgedeckt werden.
Bei großen Glasfronten ist der Vogelschutz zu beachten. Stark die umgebende Landschaft oder Gehölze vor den Fassaden spiegeln Scheiben sollen vermieden werden, ebenso Glasflächen an Ecken. Glasflächen von mehr als 3 m² Größe sind optisch zu unterteilen. Zur Entschärfung der Gefahren von Glasflächen werden transparentes (Richtdurchlässiges, nicht kaltes Glas), sichtbar bedruckte Scheiben oder für das menschliche Auge unsichtbare Markierungen im für Vögel sichtbaren UV-Bereich oder die Verwendung von Vogelschutzgittern mit integrierten UV-Markierungen empfohlen. Die Abstrahlung der Straßenbeleuchtung in die angrenzenden Gärten ist zu minimieren.

7. Geruchsemissionen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Gerüchen aus landwirtschaftlichen Betrieben zu rechnen. Die nach der Geruchsemissions-Richtlinie geltenden Immissionswerte für Wohngebiete werden nicht überschritten.

D Pflanzlisten

Strauch- und Heckenpflanzen
Qualität und Pflanzgröße: Strauch- bzw. Heckenpflanzen, 1 x verpflanzt mit mindestens 3 bis 5 Basistrieben oder leichter Heister; Größe / Höhe je nach Art von 60 cm bis 150 cm

Berberis thunbergii	Grüne Hecken-Berberitze
Berberis vulgaris (und Varianten)	Berberitze, Sauerdom
Buxus sempervirens	Buxbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Chaenomeles speciosa	Hochwachsende Zierquitten
Chaenomeles-Hybr.	Scheinquitten, Zierquitten
Crataegus laevigata	Zweigförmiger Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche (grünes Laub)
Fagus sylvatica 'Purpurea'	Buche (rotes Laub)
Ilex meserveae 'Heckenpracht'	Stechpalme 'Heckenpracht'
Ligustrum vulgare 'Atrovirens' (und Varianten)	Liguster
Lonicera korolkowii zabolii	Heckenkirsche
Pyracantha coccinea 'Red Column'	Feuerdorn 'Red Column'
Rosa spec.	Strauch-Rosen
Spiraea vanhouttei	Prachtspiree (Sorten)
Taxus baccata 'Overeyndert'	Kegel-Eibe
Taxus media 'Hilli'	Becher-Eibe

8. Der Rat der Stadt Heinsberg hat den Bebauungsplan Nr. 81 "Oberbruch-Ruraue III" am _____ als Sitzung beschlossen.

Heinsberg, den _____

Der Bürgermeister

Dieder

Der als Sitzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 81 "Oberbruch-Ruraue III" stimmt mit dem Beschluss des Rates vom _____ überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BauNVO ist eingehalten worden.

Heinsberg, den _____

Der Bürgermeister

Dieder

Ausfertigung
Der Rat der Stadt Heinsberg hat den Bebauungsplan Nr. 81 "Oberbruch-Ruraue III" am _____ als Sitzung beschlossen. Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein.

Heinsberg, den _____

Der Bürgermeister

Im Auftrage

Schönbein
Lfd. Stadtrechtsdirektor

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Anzahl der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten pro Hauseinheit (siehe textl. Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB und § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 6,00 Traufhöhe in Metern als Höchstmaß über Bezugspunkt

FH 9,35 Firsthöhe in Metern als Höchstmaß über Bezugspunkt

GH 6,50 Gebäudehöhe in Metern als Höchstmaß über Bezugspunkt

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

o Offene Bauweise

△ nur Einzelhäuser zulässig

△/□ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

■ Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des BauGB)

■ Straßenverkehrsflächen

■ Straßenbegrenzungslinie

■ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des BauGB)

■ Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf WA-Flächen

Sonstige Festsetzungen

■ Umgrünung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

■ Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen (z. B. § 22 Abs. 2 BauNVO)

■ vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

■ Stellung baulicher Anlagen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Bestandsangaben und Kartensignaturen

■ Flurstücksgrenze

■ Flurstücksnummer

■ Gebäude mit Hausnummer

Übersichtskarten - ohne Maßstab



Erschließungsträger

Bauland GmbH

Planerstellung und Entwurf

RAUM PLAN

Architektur Stadt- und Umweltpolitik
Dipl. Ing. U. Schreus U. Wildschütz
Lütticher Str. 10 - 12
52064 Aachen