Stadt Heinsberg

Bebauungsplan Nr. 77

"Porselen - Am Diebsweg" _____ M.:1:500

textliche Festsetzungen

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.05.2015 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Allgemine 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. Zulässige Zahl der Wohneinheiten
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb des Plangebietes sind in den Baugebieten WA 1 – WA 6 maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Im Baugebiet WA 7 ist nur eine Wohneinheit zulässig.

Eine Doppelhaushälfte gilt jeweils als ein Wohngebäude.

3. Höhe baulicher Anlagen
gem. § 9 Abs. 2 BauGB *§ 18 BauNVO*

3.1 **Oberkante Erdgeschossfußboden**
Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Wohngebäude und des Fertigfußbodens der Garagen darf maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
Der Bezugspunkt ist die Bordsteinoberkante der Verkehrsfläche von der Mitte des jeweiligen Grundstückes. Es gilt jeweiige Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt. Im Fallen, in denen sich vor der Grundstücksmitte keine Verkehrsfläche befindet, ist die nächstgelegene Bordsteinoberkante als Bezugspunkt heranzuziehen.

3.2 **Definition der Traufhöhe und Firsthöhe**
Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden der Wohngebäude oder Garage und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut. Bei Pultdächern bestimmt die Traufhöhe die Schnittlinie mit der niedrigeren Außenwand.
Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante.

3.3 **Zulässige Traufe und Firsthöhen**
Die maximal zulässige Traufhöhe TH beträgt 6,25 m, die maximal zulässige Firsthöhe FH 9,35 m.
Bei Pultdächern beträgt die maximal zulässige Firsthöhe FH 8,00 m.

4. Bauweise
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig

5. Garagen, Carports und Stellplätze
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO

5.1 Bei der Planung von Stellplätzen, Garagen und Carports sind die Bereiche in denen Ein- und Ausfahrt unzulässig sind, zu beachten.

5.2 Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen, in den seitlichen Abstandsflächen und in den mit „GA" gekennzeichneten Flächen zulässig.

5.3 Garagen sind maximal 5,0 m hinter der vorderseitigen Baugrenze zulässig.

5.4 Der seitliche Abstand von Garagen und Carports und deren Zufahrten muss zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 2,00 m betragen und ist zu bepflanzen.

5.5 Die Garagen- und Carportzufahrten sind mit einer Mindestlänge von 5,00 m herzustellen.

5.6 Stellplätze sind in den überbaubaren Flächen und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Stellplätze sind in den Vorgärten unzulässig.
Ausnahme: Bei der Errichtung von Doppelhäusern mit zwei Wohneinheiten ist in den Baugebieten WA1 – WA 6 je Grundstück zwischen vorderer Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) zusätzlich ein Stellplatz in einer maximalen Breite von 2,50 m und einer Tiefe von 5,00 m zulässig.

5.7 Der seitliche Abstand von Stellplätzen zur Verkehrsfläche beträgt mindestens 0,50 m und ist zu bepflanzen.
Bei der Errichtung von Garagen unmittelbar an der Grundstücksgrenze gemäß § 6 Abs. 11BauONW, gilt als Bezugshöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens die Bordsteinoberkante der Verkehrsfläche vor der Mitte des jeweiligen Grundstückes. Es gilt jeweiige Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt.

6. Nebenanlagen
gem. § 9 Abs 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO
Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudefront und der Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt.

6.1 Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser mit mehr als 16 m² Grundfläche, Schwimmteichen, 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.

6.2 Innerhalb des Vorgartens sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen.

6.3 Ausgenommen sind Standorte für Abfallbehälter, wenn diese eingehaust bzw. eingegrünt werden (z.B. Hecke, Berankung) und ein Mindestabstand zur Verkehrsfläche von mindestens 2,00 m eingehalten wird.

6.4 Unterbringung haustechnischer Anlagen außerhalb von Gebäuden
Die Aufstellung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken sind nur an rückwärtigen Gartenbereich zulässig. Weitere Hinweise zu haustechnischen Anlagen siehe Hinweis Nr. 5.

6.5 Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig.

7. Verkehrsflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Die zur Herstellung der Straßen notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Gemäß DIN 4109 wird für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm der Lärmpegelbereich (III-IV) für die Gebäudeseiten 1-2: Obergeschoss zugrunde gelegt, dem die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel zugeordnet werden. Demnach sind für die in dem Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die in nachfolgender Tabelle 1 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die schalltechnischen Anforderungen gelten stets für die zu der jeweiligen Seite des Bauvorhabens ausgerichteten Fassaden des Gebäudes, unabhängig von der Lage des Gebäudes innerhalb des Baufensters und des Abstandes der Fassaden zur jeweiligen Baugrenze.

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumart: R'w,ges in dB(A) Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Raumart: R'w,ges in dB(A) Büroräume* und ähnliches
I	bis 55	> 30	> 30
II	56 - 60	> 30	> 30
III	61 - 65	> 35	> 30
IV	66 - 70	> 40	> 35

*Im Außenbereich von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt!

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

9. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

9.1 **Baufeldräumung**
a. Im Sinne des vorsorglichen Artenschutzes sollte die Baufeldräumung, insbesondere die Beseitigung von Gehölzen, außerhalb der Vogelbrutzeit (01.März – 30. September) in den Wintermonaten kurz vor Beginn der Baumaßnahme erfolgen. Eine Wiederbesiedlung ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen (z.B. durch Baubegrün nach in den Wintermonaten).
b. Vor dem Einfernen und Zurückschneiden von Gehölzen in den Wintermonaten sind die betroffenen Bäume nach Laubfall von einem Fachmann mit dem Fernglas nach Fledermausquartieren abzusuchen. Bei einem negativen Befund kann davon ausgegangen werden, dass für Fledermäuse kein erhöhtes Tötungs- oder Verletzungsrisiko vorliegt und die Arbeiten ausgeführt werden können. Sollten bei den Rodungsarbeiten dennoch Fledermäuse gefunden werden, sind diese zu bergen und fachgerecht zu versorgen. Das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen. Dies gilt auch, wenn vor dem Rodungsarbeiten Fledermäuse festgestellt werden. Die Arbeiten sind dann bis zur weiteren Entscheidung auszusetzen.
c. Werden bei der Baufeldräumung Klein- und Nahrungstiere im Plangebiet entdeckt, sind diese zuvor auf mögliche Fledermausquartiere durch einen erfahrenen Biologen absuchen. Werden Fledermäuse gefunden, können die Arbeiten erst fortgesetzt werden, wenn die Tiere ihre Lebensstätte (Heiteilig und dauerhaft) verlassen und einen Ersatzbereiniscgen gefunden haben. Eine Wiederbesiedlung ist durch zügigen Baufortgang auszuschließen.

9.2 **Fledermausvorkommen während der Baumabnahme**
Zwecks Fledermausschutz ist die Beseitung der entstehenden Gehölze durch Zweigfledermäuse durch geeignete Vorsorgemaßnahmen zu vermeiden. Sollten sich dennoch Fledermäuse ansiedeln, weil solche Maßnahmen nicht oder nicht erfolgreich durchgeführt wurden, werden (aktive) Umsiedlungsmaßnahmen als funktionserhaltende Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde erforderlich. Die Wiederbesiedelung der baulichen Anlagen während der weiteren Bauphase ist dann zu verhindern.

9.3 **Beleuchtung**
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 farbneutralischem Spektrum zu verwenden. Eine weitreichende, horizontale Abstrahlung ist zu vermeiden.

9.4 **Nistlhilfen**
A+ artfern Gebäude sind an geeigneter Stelle drei künstliche Nistlhilfen für gebäudebewohnende Vögel (Mehrfachhöhle, Mauersegler, Haussperling, Dohle, Schleiereule) oder drei künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen oder direkt in die Fassade einzubauen. Wartungsfreie Modelle werden besonders empfohlen.

9.5 **Tierfallen**
Im Rahmen der Bebauung und Erschließung sind Tierfallen wie Gullys, Kellerschächte, Fallrohre, offene Behälter usw. (z.B. durch Abdeckung mit feinen Gittern) zu entschärfen.

9.6 **Große Glasfronten**
Sind in einer für Vögel sichtbaren und nicht spiegelnden Weise ausrüstfreien Großflächige Fensterflächen können als tödliche Fallen für Vögel wirken, da diese von Vögeln kaum wahrgenommen werden. Nachfolgende Maßnahmen helfen Anflüge an Glasfronten zu vermeiden:
- Stark die Umgebung spiegelnde Glasflächen sind zu vermeiden, da Vögel sonst in sich spiegelnde Bäume oder Büsche fliegen wollen.
- Durchsicht durch räumlich gegenüberliegende Fenster oder Eckfenster ist zu vermeiden, da Vögel die Räume sonst durchfliegen wollen.
- Glasflächen von mehr als 3 qm Größe sind optisch zu unterteilen. Alternativ kann Vogelschutzglas verwendet werden, dass für Menschen unsichtbare UV-Markierungen enthält (aufgedruckt oder eingeprägt).

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

1. Gestaltung der Fassaden und Dächer

1.1 Bei Doppelhäusern sind die Fassaden und die Dächer beider Haushälften in Material, Farbe, Fensterform, Dachneigung und -höhe einheitlich zu gestalten.

1.2 Für die Dacheindeckung dürfen lediglich nicht glänzende, matte Materialien verwendet werden. Eingedeckte Dachziegel bzw. Betondachsteine sind generell zulässig. Glasierte Dachziegel sind unzulässig.

1.3 Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung solarer Energie sind im gesamten Gebiet zulässig.

2. Dachformen und Dachneigungen

2.1 **Pultdächer:**
sind nur zulässig, wenn diese
- mit einem Gegenpult, 50 % maximal 30 % der Gebäudegrundfläche. (Die Neigung des Gegenpultes darf maximal 15° - 20° betragen). *oder*
- mit einer eingeschossigen Flachdachterrasse (parallel zum First) mit einer Mindestlänge von 2,0 m.
- Die Anpflanzungen sind Fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Die Gebäuchtiefen sind die nachbarrechtlichen Grenzabstände gem. NachbG NRW zu berücksichtigen

10.2 **Nebenanlagen** sind zur freien Landschaft hin mit gesegrünten Gehölzen mindestens bis zur Höhe der Nebenanlagen zu begrünen.

10.3 **Obstbaumwiese**
- Die Grünflächen am Nord- und Westrand des Plangebietes sind als Obstbaumwiesen mit Obstbaum-Hochstämmen herzustellen. Die Maßnahme ist in einem Pflanzjahr in weiteren Bauabschnitten zu konkretisieren.
- Die Anpflanzungen sind innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

10.4 **Fläche für die Abwasserbeseitigung**
Die Fläche ist mit einer salztoleranten Gräser-/ Wildkrautmischung mit Saatgut aus gebietseigener Herkunft (Produktionsraum 3 Nord- westdeutsches Tiefland, Herkunftsregion Westdeutsches Tiefland, 20 % Blumen (mindestens 19 Arten) und 80 % Gräser (mindestens 8 Arten) einzusäen.

11. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB
Zum Schutz der außerhalb des Plangebietes auf den südlich angrenzenden Grundstücken vorhandenen Bäume (s. Planzeichnung).
Oberi- und unterirdische Teile der zu erhaltenden Bäume sind in diesem Bereich zu erhalten. Krone und Wurzeln der vorgenannten Bäume sind vor Schäden zu schützen. Alle Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die benachbarten Bäume nicht beschädigt oder in anderer Weise beeinträchtigt werden. Die Gebäuden ist zu beachten, dass diese trotz einen ein- und Überwuchses der Bäume nicht beschädigt werden. Können Schäden an Bäumen oder an Gebäuden nicht vermieden werden, sind Maßnahmen in diesem Bereich unzulässig.

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 zur DIN 4149.

2. Grundwasserstand
Der Grundwasserstand würde sich nach den Prognosen des Erftverbandes bei Einstellung der Wasserförderung im Industriepark Oberbusch im Plangebiet bei ca. 0,5 m unter Flur einstellen. Es wird dringend empfohlen, bei baulichen Maßnahmen Vorkehrungen gegen drückendes Wasser (gemäß DIN 18195 „Bauwerksabdichtung") zu treffen. Im Dezember 2013 wurde ein Grundwasserstand von ca. 2,20 m unter Flur ermittelt.
Ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung oder zeitweiliges Abpumpen erfolgen. Ferner darf keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit erfolgen.

3. Niederschlagswasser
Das anfallende Niederschlagswasser der bebauten und der befestigten Grundstücksflächen sowie der Verkehrsflächen wird dem zentralen Regenrückhaltebecken innerhalb der festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung zugeleitet.
Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

4. Immissionsschutz
Die erforderlichen passiven Schutzmaßnahmen, die den Lärmpegelbereichen III-IV entsprechen, sind gemäß den Lärmkarten 14a (Tag) und 14b (Nacht) zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, offenbare Fenster zu rohrleitungsfreien Wänden und Schlafräumen auf den Schallpuellen abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Dies gilt ebenfalls bei der Anlage von Freiberechten und Gärten zu benachbarten. *(nähere Einzelheiten s. schallimmissionsschutztechnischer Fachbeitrag des ing.-Büros Kalarinity-Sommer zum Bebauungsplan)*

5. Lärmschutz bei haustechnischen Anlagen
Aus Immissionsschutzgründen sollten Luftwärmepumpen innerhalb von Gebäuden aufgestellt werden. Im Umgebung bis zur Lastfallen für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten' der Bund/Länder- Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz-LAI (www.lai-immissionsschutz.de/ zu beachten.

6. Bodendenkmäler
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/ 9039-0, Fax: 02425/ 9039-199 unverzüglich zu melden.
Auf die §§ 13 - 19 DSchG wird hingewiesen.

7. Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen
Es sind die Bestimmungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" und die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" (RAS-LP4) in den jeweiligen Fassungen unbedingt zu beachten.

8. Boden
Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwirrung und Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme unter Einhaltung der DIN 18915 sicherzustellen und für die Anlage von Vorgartenvorflächen wiederzuverwenden. Bodenbeseitende Maßnahmen sind vorwiegend auf der spätter ohnehin zu versiegelnden Fläche durchzuführen. Das Prinzip der sauberen Baustelle ist zu beachten. Baubedingte Bodenverdichtungen auf anderen Flächen sind nach Abschluss der Bauphase zu beseitigen.

D Pflanzlisten

Wartmenes. Einige der aufgeführten Pflanzen können für bestimmte Personengruppen problematisch (z.B. für Allergiker) oder giftähnlich (z.B. Giftpflanzen für Kleinkinder) sein. Die Auswahl der Pflanzen ist daher immer auf die persönlichen Umstände abzustimmen. Gegebenfalls sollte fachlicher Rat eingeholt werden.

Pflanzenliste 1: Naturnahe Gartengehölze / Bauerngartengehölze (Sträucher)

Alle Beerensträuchsucher:
Amelanchier lamarckii, Felsenbirne
Amelanchier laevis, Felsenbirne
Aronia melanocarpa, Apfelbeere
Buddleia davidi, Schmetterlingsflieder
Buxus sempervirens, Buxbaum
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Corylus avellana, Haselnuß
Hydrangea macrophylla, Hortensie
Hederia helix ‚Arborescens', Strauchefeu
Holodiscus discolor, Schmispiere
Kolkwitzia amabilis, Perlmutterstrauch
Ligustrum vulgare, Liguster
Philadelphus coronarius, Bauernjasmin
Ribes alpinum, Alpenbeere
Rosa spec., Wildrosen verschiedener Sorten
Spiraea-Arten, z.B. S. argula oder S. vanhouttei, Spierstrauch
Syringa microphylla, Herbstflieder
Syringa vulgaris, Flieder
Taxus baccata, Eibe
Weigela florida, Glockenstrauch
Viburnum opulus, Wasser-Schneeball

Pflanzenliste 2: Naturnahe Hecken, ab 1,50 m Schnittlinie

Mindestpflanzgröße bei Pflanzung: leichter Strauch ab 70 cm, leichter Heister ab 80 cm:
Acer campestre, Feldahorn
Buxus sempervirens, Buxbaum
Carpinus betulus, Weißbuche
Cornus mas, Kornelkirsche
Corylus avellana, Hasel
Crataegus monogyna, Weißdorn
Fagus sylvatica, Buche (auch als Blutbuche in rot)
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens', Liguster
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Philadelphus coronarius, Falscher Jasmin
Prunus cerasifera, Stadtbirne
Taxus baccata, Eibe

Pflanzliste 3: Schmalkronige Bäume

Acer campestre 'Elsrijk', Schmaler Feldahorn
Acer campestre ‚Nanum', Kugel-Feldahorn
Acer platanoides ‚Olmsted', Säulen-Spitzahorn
Betula pendula ‚Laciniata' oder ‚Fastigiata', Schirmbildende oder Säulen-Birke
Carpinus betulus, insbesondere schmalkronige Sorte Frans Fontaine, Hainbuche
Crataegus monogyna ‚Stricta', Säulen-Weißdorn
Fagus sylvatica ‚Dawyck', Säulen-Buche
Fraxinus exelsior ‚Nana', Kugelesche
Malus sylvestris ‚Street Parade', Zierapfel
Malus tschonoski, Zierapfel
Prunus cerasifera ‚Nigra', Zierpflaume
Prunus fruticosa ‚Globosa', Kugel-Steppenkirsche
Prunus maackii ‚Amber Beauty', Amur-Zierkirsche
Pyrus calleryana ‚Chanticleer', Zierbirne
Sorbus aucuparia ‚Edulis', Eßbare Vogelbeere
Sorbus aucuparia ‚Fastigiata', Säulen-Vogelbeere
Tilia cordata ‚Rancho', Kleine Winterlinde

Pflanzliste 4: Obstbäume

Apfel, Birnen, Pflaumenbäume beliebiger Sorte als Hochstämme mit mindestens 10 cm Stammumfang. Auch Zierapfel, Zierbirnen und Zierpflaumen, aber keine japanischen Zierkirschen.
Besonders empfehlenswert sind die alten rheinischen Sorten (mindestens seit dem Jahr 1900 im Handel). Zu bevorzugen sind insbesondere lokaltypische Sorten, die aber z.T. kaum noch erhältlich sind. Beispiele für leicht erhältliche alte rheinische Sorten sind:
Apfelsorten: Berlepsch, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel, Rote Stenrenette, Zuccalmaglio
Birnensorten: Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise
Süßkirschen und Pflaumen: Große schwarze Knorpelkirsche, Hauszwetsche

Pflanzliste 5: Schmalkronige Bäume

Acer campestre 'Elsrijk', Schmaler Feldahorn
Acer campestre ‚Nanum', Kugel-Feldahorn
Acer platanoides ‚Olmsted', Säulen-Spitzahorn
Betula pendula ‚Laciniata' oder ‚Fastigiata', Schirmbildende oder Säulen-Birke
Carpinus betulus, insbesondere schmalkronige Sorte Frans Fontaine, Hainbuche
Crataegus monogyna ‚Stricta', Säulen-Weißdorn
Fagus sylvatica ‚Dawyck', Säulen-Buche
Fraxinus exelsior ‚Nana', Kugelesche
Malus sylvestris ‚Street Parade', Zierapfel
Malus tschonoski, Zierapfel
Prunus cerasifera ‚Nigra', Zierpflaume
Prunus fruticosa ‚Globosa', Kugel-Steppenkirsche
Prunus maackii ‚Amber Beauty', Amur-Zierkirsche
Pyrus calleryana ‚Chanticleer', Zierbirne
Sorbus aucuparia ‚Edulis', Eßbare Vogelbeere
Sorbus aucuparia ‚Fastigiata', Säulen-Vogelbeere
Tilia cordata ‚Rancho', Kleine Winterlinde

Verfahrensdaten

Die Flurkarte basiert auf einem Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte des Vermessungs- und Katasteramtes des Kreises Heinsberg vom *27. Juli 2016*]

Heinsberg, den _____

Landrat des Kreises Heinsberg
Vermessungs- und Katasteramt

1. **Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Porselen-Am Diebsweg" wurde vom Planungs-, Umwelt- u. Verkehrsausschuss am ____ beschlossen.**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Porselen-Am Diebsweg" stimmt mit dem Beschluss des Planungs-, Umwelt- 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. 77 „Porselen-Am Diebsweg" 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 und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) wurde vom Planungs-, Umwelt- u. Verkehrsausschuss am ____ zur Offenlage bestimmt.**
6. **Der Entwurf hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am ____ in der Zeit vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegen.**
7. **Der Rat der Stadt Heinsberg hat am ____ über die Anregungen und Bedenken beschlossen.**
8. **Der Rat der Stadt Heinsberg hat den Bebauungsplan Nr. 77 „Porselen-Am Diebsweg" am ____ als Satzung beschlossen.**

Heinsberg, den ____
Der Bürgermeister

Dieder

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 77 „Porselen-Am Diebsweg" stimmt mit dem Beschluss des Rates von ____ 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. 77 „Porselen-Am Diebsweg" am ____ als Satzung beschlossen.
Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein.

Heinsberg, den ____
Der Bürgermeister

Dieder

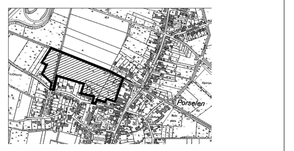
Der Beschluss des Rates der Stadt Heinsberg über den Bebauungsplan Nr. 77 „Porselen-Am Diebsweg" ist am ____ bekanntgemacht worden.

Heinsberg, den ____

Der Bürgermeister
Im Auftrage

Schönleber
Ltd. Stadtrechtsdirektor

Übersichtskarte



Planungsrechtliche Festsetzungen

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

WA Allgemeines Wohngebiet
(WA FWB) Anzahl der Wohneinheiten pro Hauseinheit
0,4 Grundflächenzahl
(0,8) Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse

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

O offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen
§9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
P Öffentliche Parkfläche
F+R Fuß- und Radweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
§ 9 (1) Nr. 14 BauGB

Fläche für Abwasserbeseitigung

Grünflächen
§9 (1) Nr. 15 BauGB

private Grünfläche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,Sträuchern und sonst. Gehölzen
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen vonBäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
GA Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
ST Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte Stellplätze
Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung