

Stadt Heinsberg

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24 „Lieck-Seniorenwohnanlage Elisabethstraße“ Maßstab 1 : 500



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WS Wohnanlage für Senioren

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl
0,4 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl
GH Gebäudehöhe als Höchstmaß über NHN (Normalhöhennull)
PD Pultdach

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Baugrenze, im Baugebiet TP sind Baugrenzen für das Erdgeschoss und das 1. OG gesondert festgesetzt.

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Grünfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abgallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Abfall
Abwasser
Auffangs-, und Versickerungsmulde
Versickerungsfläche (im Baugebiet)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
St Stellplatz
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Heinsberg (§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)
Grenze Lärmpegelbereiche (LPB)
Dach/Terrasse mit Begrünung

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Normcharakter

Bestehende Gebäude
Flurstücksnummer
Böschungen

Textliche Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24

Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. BauGB i.V.m. BauNVO)

Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 und § 9 Nr. 6 BauGB)

1.1. WN (Wohnanlage für Senioren):
Einrichtung der Wohnanlage für Senioren. Zulässig ist die Errichtung von maximal 31 Wohneinheiten.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1. Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO): Gemäß § 18 (1) BauNVO wird als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen die Höhen über dem Meeresspiegel (NHN) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Gebäudehöhe (GH), bzw. die Firsthöhe (FH) der baulichen Anlagen. Die Oberkante ist bestimmt durch den oberen äußeren Abschluss der Dachflächen. Die maximale Gebäudehöhe und die maximale Firsthöhe ist in der Planzeichnung festgesetzt.

2.2. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe und Firsthöhe durch untergeordnete Dachaufbauten ist zulässig für Konstruktionselemente und Dachausstiege auf max. 10% der Dachgrundfläche bis zu 1,0 m Höhe, wenn diese mindestens den Abstand ihrer Höhe über der Dachhaut zur Dachkante einhalten. Paneele von thermischen oder photovoltaischen Solarenergieanlagen sind auch auf größeren Grundflächen zulässig, wenn die Paneele, sofern diese rechteckig sind, auf der Längsseite aufgestellt werden.

2.3. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen sowie befestigte Erschließungsflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

3. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

3.1. Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
3.2. Für jede Wohneinheit ist ein Stellplatz notwendig.

4. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB).

4.1. Das auf dem Grundstück anfallende, nicht verwendete Regenwasser ist innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zur Verdunstung/Versickerung zu bringen.
4.2. Das Niederschlagswasser, das von außerhalb des Geltungsbereichs auf diesen von den Flurstücken 76 sowie teilweise 111 und 116 zufließt, ist über eine Versickerungsmulde innerhalb der festgesetzten Fläche für die Ver- und Entsorgung zu versickern.
4.3. Der festgelegte Standort für Abfallbehälter ist allseitig insbesondere zur Erschließungsanlage mit einer Heckeneingrünung (H=1,80 m) zu versehen.

5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

5.1. Auf den Dächern der eingeschossigen und zweigeschossigen Gebäudeteile sind extensive Dachbegrünungen auf mindestens 90% der Flächen vorzunehmen. Die Einzelflächen dürfen jeweils Größen von 15 m² nicht unterschreiten. Es sollen Einsaaten mit Gräser-Kräuter-Mischungen oder Sedum-Sprossen-Mischungen erfolgen. Die Vegetationsschichtdicken betragen mindestens 10 cm.

6. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 (1) Nr. 25 und § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

6.1. Dach/Terrasse auf Erdgeschoss ist mit einer Dachbegrünung zu versehen. Eine Nutzung als Terrasse ist in diesem Bereich unzulässig.

7. Örtliche Baubestimmungen (gem. § 88(1) LBauO)

7.1. Dachform. In der Planzeichnung ist die Firstrichtung eines Pultdachs festgesetzt. Das Pultdach darf höchstens eine Neigung von 15% aufweisen.

Hinweise

1. Durchführungsvertrag

Zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan gehört ein Durchführungsvertrag, welcher zwischen der Stadt Heinsberg und den Grundstückseigentümern geschlossen wurde.

2. Bodendenkmale

Sollten bei Erdingriffen archäologische Funde auftreten, so unterliegen diese Bodendenkmale dem DSchG NRW und sind gemäß § 15 und 16 DSchG NRW unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 53385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199 anzuzeigen sowie mindestens drei Werktagen unverändert im Boden zu belassen.

3. Versorgungsleitungen

Bei allen baulichen und sonstigen Maßnahmen im Schutzbereich für Versorgungsleitungen und -anlagen sind die Schutzanweisungen der Betreiber für diese Anlagen zu beachten.

4. Kampfmittel

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu benachrichtigen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung, PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), die zuletzt durch Gesetz vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294), geändert worden ist.

Verfahrensdaten:
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.
_____, den _____
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Verfahrensdaten
1. Die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 24 „Lieck-Seniorenwohnanlage Elisabethstraße“ wurde vom Planungs-, Umwelt- u. Verkehrsausschuss am _____ beschlossen.
Die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 24 „Lieck-Seniorenwohnanlage Elisabethstraße“ stimmt mit dem Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom _____ überein. Das Verfahren gem. § 2 (1) und (2) BekanntmVO ist eingehalten worden.

2. Die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 24 „Lieck-Seniorenwohnanlage Elisabethstraße“ 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 wurde vom Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss am _____ beschlossen und hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.
6. Der Rat der Stadt Heinsberg hat am _____ über die Anregungen und Bedenken beschlossen.

7. Der Rat der Stadt Heinsberg hat den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24 „Lieck-Seniorenwohnanlage Elisabethstraße“ am _____ als Satzung beschlossen.
Heinsberg, den _____
Der Bürgermeister

Dieder

Der als Satzung beschlossene Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24 Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24 „Lieck-Seniorenwohnanlage Elisabethstraße“ stimmt mit dem Beschluss des Rates vom _____ überein. Das Verfahren gem. § 2 (1) und (2) BekanntmVO ist eingehalten worden.
Heinsberg, den _____
Der Bürgermeister

Dieder

Ausfertigung
Der Rat der Stadt Heinsberg hat den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24 „Lieck-Seniorenwohnanlage Elisabethstraße“ am _____ als Satzung beschlossen. Der textliche und zeichnerische Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein.
Heinsberg, den _____
Der Bürgermeister

Dieder

Der Beschluss des Rates der Stadt Heinsberg über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24 „Lieck-Seniorenwohnanlage Elisabethstraße“ ist am _____ bekanntgemacht worden.
Heinsberg, den _____
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Schönleber
Ltd. Stadtrechtsdirektor

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Luftbild mit Geltungsbereich
Übersichtskarten - ohne Maßstab
Deutsche Grundkarte mit Geltungsbereich