

Textliche Festsetzungen zur Bebauungsplanänderung Nr. Ho. 1 „Heinsberg – Horst“

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 gem. Pflanzliste 2 bestehen. 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 festgelegten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind an der südlichen und östlichen Seite 715 m² entlang der Grundstücksgrenzen auf 7 m Breite 9 Laubbäume nach der Pflanzliste 2 und 66 Sträucher nach der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die bezeichnete Fläche ist im Ganzen zum Schutz des Bodens und präventiv zur einseitigen, übermäßigen Wildkrautentwicklung mit einer Gräser-Wild-Wildkraut-Mischung (50:50) einzusäen. Für die Anpflanzungen und Einsaaten sind DIN 18916 und DIN 18917 zu berücksichtigen.

Die in der Pflanzliste 2 des Bebauungsplanes aufgelisteten Bäume sind Pflanzqualitäten von mindestens 3-mal verpflanzten Hochstämmen und jeweils Stamm-Umfängen von 16 - 18 cm zu verwenden. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen soll 9 bis 12 m betragen. Die Bäume sind mit einer Verankerung (Dreibock) und Stammschutz zu versehen. Zu den Grundstücksgrenzen privater Flächen ist ein Pflanzabstand von mindestens 4 m zu wahren.

Für die Strauchgehölze der Pflanzliste 3 sind als Pflanzqualität mindestens 1-mal verschulte Gehölze, mit 4 bis 5 Basistrieben und der Größe 80 bis 150 cm zu wählen. Der Pflanzabstand zwischen den Strauchgehölzen soll 1,50 m betragen. Zu den Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Die Versickerungsmulde ist mit einer Gräser-/Wildkräuter-Mischung (80:20) „Salzverträgliche Bankettmischung“ einzusäen.

Die Anpflanzungen und Einsaaten sind zu pflegen, zu entwickeln und zweckgebunden zu erhalten.

Heckenbepflanzung der privaten Grünstücke

Die im Bebauungsplan festgesetzten Heckenbepflanzungen sind als Schnitthecken von mindestens 80 cm und höchstens 1,80 m Höhe auszuführen. Die zu verwendenden Pflanzen sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen.

Bei allen Pflanzungen an den Grenzen sind die nachbarrechtlichen Grenzabstände einzuhalten.

Die Anpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Die Bepflanzung ist gemäß DIN 18916 auszuführen.

Pflanzliste 1

*Auswahl von Heckenpflanzen
für straßenseitige Einfriedung)*

Berberis vulgaris (Berberitze, Sauerdorn)
Chaenomeles Hybr. (Scheinquitte)
Ligustrum vulgare „Atrovirens“ (Liguster)
Pyracantha coccinea (Feuerdorn)
Rosa spec. (Rosen als Schnitthecke)
Spiraea vanhouttei (Prachtspiere)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Buche)
Fagus sylvatica „Purpurea“ (Buche)
Buxus sempervirens (Buxbaum)

Pflanzliste 2 - Bäume (Auswahl I)

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)

Pflanzliste 3 -Strauchgehölze (Auswahl I)

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

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.

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.