Textliche Festsetzungen

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Bauordnung (BauO) in den jeweiligen zum Satzungsbeschluss gültigen Fassungen und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zur (letzten) Offenlage gültigen Fassung.

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

Im Baugebiet WA 1 sind maximal 6 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

In den Baugebieten WA 2 – WA 6 sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

Im Baugebiet WA 7 ist nur eine Wohneinheit zulässig.

Für jede Wohneinheit ist mindestens ein unabhängig nutzbarer Stellplatz nachzuweisen. Hierbei sind die Regelungen unter Punkt 5 der textlichen Festsetzungen zu beachten.

Eine Doppelhaushälfte gilt jeweils als ein Wohngebäude.

3. Höhe baulicher Anlagen
gem. § 9 Abs. 2 BauGB; § 16 BauNVO

3.1 **Oberkante Erdgeschossrohfußboden**

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Wohngebäude und des Fertigfußbodens der Garagen darf minimal 0,10 m und maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Der Bezugspunkt ist die Bordsteinoberkante der Verkehrsfläche vor der Mitte des jeweiligen Grundstückes. Es gilt diejenige Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt. In Fällen, in denen sich vor der Grundstückmitte keine Verkehrsfläche befindet, ist die nächstgelegene Bordsteinoberkante als Bezugspunkt heranzuziehen.

3.2 **Definition der Trauf- und Firsthöhe, Attika**

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden der Wohngebäude über Garage und dem äußeren Schnittpunkt von Außenwänden und Dachhaut. Bei Ausführung einer Attika bei Flachdächern darf die Oberkante der Attika die maximale Traufhöhe um 0,50 m überschreiten. Bei Pultdächern bezeichnet die Traufhöhe die Schnittlinie der talseitigen Außenwand.

Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante.

3.3 **Zulässige Trauf- und Firsthöhen**

Die maximal zulässige Traufhöhe TH beträgt 6,25 m und 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.

4.1 **Zulässige Überschreitung der hinteren Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO**

In den Baugebieten WA3 – WA 7 dürfen die hinteren Baugrenzen der überbaubaren Flächen für eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen um bis zu 3,0 m überschritten werden. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sowie die zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) sind zu beachten.

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. Im WA 1 sind Zufahrten über den Wirtschaftsweg unzulässig.

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 mindestens 5,0 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig.

5.4 Der seitliche Abstand von Garagen und Carports und deren Zufahrten muss zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 2,00 m und zum Fuß- und Radweg mindestens 1,00 m betragen und ist zu bepflanzen.

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

5.6 Der seitliche Abstand von Stellplätzen zu allen Verkehrsflächen beträgt mindestens 0,50 m und ist zu bepflanzen.

5.7 Stellplätze sind in den überbaubaren Flächen und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Stellplätze sind in den Gärten unzulässig.

Ausnahmen:

1) Bei der Errichtung von Doppelhäusern mit zwei Wohneinheiten ist in den Baugebieten WA1 – WA 6 je Grundstück im Vorgarten zusätzlich ein Stellplatz in einer maximalen Breite von 2,50 m und einer Tiefe von 5,00 m zulässig.
2) Im WA 1 sind bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als 2 Wohneinheiten (WE) Stellplätze in den Vorgärten außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.8 **Bezugshöhe der Garagen**

Bei der Errichtung von Garagen unmittelbar an der Grundstückszugrenze gemäß § 6 Abs. 11BauONW, gilt als Bezugshöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens die Bordsteinoberkante der Verkehrsfläche vor der Mitte des jeweiligen Grundstückes. Es gilt diejenige Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt.

Für jede Wohneinheit ist mindestens ein unabhängig nutzbarer Stellplatz nachzuweisen.

Vorgarten

Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudefront und der Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt.

6. Nebenanlagen
gem. § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB; § 14 BauNVO

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

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

6.4 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, d e r 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 Bauvorhabes 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)	Raumarten: $R'_{w,ges}$ in dB(A) Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume und Behandlungsräumen, Unterrichtsräume und ähnliches	$R'_{w,ges}$ in dB(A) Büroräume* und ähnliches
I	bis 55	= 30	
II	56 - 60	= 30	= 30
III	61 - 65	= 35	= 30
IV	66 - 70	= 40	= 35

*An Außenlärm von Räumen, bei denen der emittierende 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 Gebäudeabstrahlung niedriger ausfällt als durch den Lärmpegelbereich definiert.

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

(Nähere Erläuterten zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen s. Kapitel C.1 im Umweltbericht zum Bebauungsplan)

9.1 **Baufeldräumung**

a. Im Sinne des vorsorglichen Artenschutzes sollte die Baufeldräumung, insbesondere die Beseitigung von Gehölzen, außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen.
Zur Risikominderung im Hinblick auf mögliche Fledermausquartiere sind die Arbeiten im Oktober durchzuführen. Nach Rodungen sind evtl. vorhandene Gehölzhaufen bis zum Beginn der Brutzeit (1. März) zu entfernen.

b. Vor dem Entfernen und Zurückschneiden von Bäumen 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 die Arbeiten sofort zu unterbrechen und durch einen Sachverständigen zu bergen und fachgerecht zu versorgen. Das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen. Dies gilt auch, wenn vor den Rodungsarbeiten Fledermäuse festgestellt werden. Die Arbeiten sind dann bis zur weiteren Entscheidung auszusetzen.

c. Sollen Bodenarbeiten im Winterhalbjahr (01.09-28.02) durchgeführt werden, sind die Grünflächen durch häufiges Mähen kurz zu halten oder durch umpflügen und häufiges Eggen als Schwarzbrache zu erhalten. Eine Verbrachung der Fläche ist zu vermeiden.

d. Werden bei der Baufeldräumung Klein- und Nebengebäude im Plangebiet entfernt, sind diese zuvor auf mögliche Fledermausquartiere durch einen erfahrenen Biologen abzusuchen. Werden Fledermäuse gefunden, können die Arbeiten erst fortgesetzt werden, wenn die Tiere ihre Lebensstätte (freiwillig und dauerhaft) verlassen und einen Ersatzlebensraum gefunden haben. Eine Wiederbesiedlung ist durch zügigen Baubeginn auszuschließen.

e. Nachweislich genutzte bzw. große, potentielle Fledermausquartiere sind gemäß Vorgaben der ASP II bei Verlust jeweils durch mehrere Kunstquartiere im Verhältnis 1:5 bis 1:10 zu ersetzen und für einen Dauer von mindestens 25 Jahren dauerhaft zu unterhalten (ersetzt einer regelmäßigen Funktionskontrolle und Reinigung nach Bedarf, mindestens alle 3 Jahre).

9.2 **Fledermausvorkommen während der Baumaßnahme**

Während der Bauphase ist die Besiedlung der entstehenden Gebäude durch Zwergfledermäuse durch geeignete Vertreibungsmaßnahmen zu verhindern. 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 möglichst UV-Anteil zu verzichten. Es sind Lampen mit tierfreundlichem Spektrum zu verwenden. Eine weitreichende, horizontale Abstrahlung ist zu vermeiden.

9.4 **Nisthilfen**

A n ordern Gebäude sind an geeigneter Stelle drei künstliche Nisthilfen für gebäudebewohnende Vögel (Mehlschwalbe, 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 auszuführen. 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 gegeneinanderliegende Fenster oder Eckfenster ist zu vermeiden, da Vögel die Räume sonst durchfliegen wollen.
- Glasflächen von mehr als 3 m² Größe sind optisch zu unterteilen. Alternativ kann Vogelschutzglas verwendet werden, dass für Menschen unsichtbare UV-Markierungen enthält (aufgetrocknet oder integriert).

9.7 **Artenschutzmaßnahmen im Bereich des Regenrückhaltebeckens**

Zum Schutz des Bestandes an Großem Wiesenknopf und der vorhandenen Heuschreckenpopulation ist beim Bau des Regenrückhaltebeckens die Wiese westlich der Lindenreihe so weit wie möglich zu schonen. Ausfahrten des eigentlichen Beckens sind soweit möglich keine einschneidenden Arbeiten oder Ablagerungen vorzunehmen. Sofern temporäre Arbeits- und Lagerflächen außerhalb des Beckens benötigt werden, sind sie auf einen 10 m breiten Streifen um das Becken zu begrenzen. Die Pflege der Restwiese ist auch während der Bauarbeiten sicherzustellen durch eine Mahd im Mai, zweite Mahd nach dem 20. September bis Ende Oktober).

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die nicht überbaubaren Flächen gem. § 9 Abs. 1 Bau O NW sind gärtnerisch und begrünt zu gestalten. Hierfür werden Pflanzen der Pflanzlisten 1-4 empfohlen. Schotter- und Kiesflächen (o.ä.) dürfen einen Flächenanteil von 10% im Garten und von 20% im Vorgarten (s.u.) nicht überschreiten

10.1 **Vorgärten**

- Im Vorgarten, mittig zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze, ist ein Baum der Pflanzliste 3 je angefangene Breite als Hochstamm zu setzen. Standort- und Sortenauswahl sind auf die Platzverhältnisse abzustimmen.
- Eine Vollversiegelung der Vorgärten ist nicht zugelassen. Schotter und Kiesflächen dürfen einen Flächenanteil von 20% des Vorgartens nicht überschreiten. Schotter und Kies dürfen jedoch im Vorgarten als Mulchmaterial einer flächigen Bepflanzung mit Bodendeckern eingesetzt werden. Eine vollständige Bodenbedeckung muss abzusehen sein. Das seitzen einzelner Pflanzen in einem Schotter- oder Kiesbett ist hingegen nicht ausreichend. Mindestens 30% der Vorgartenfläche sind zu begrünen bzw. zu bepflanzen.
- Die Anpflanzungen sind Fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.
- Bei Pflanzungen sind die nachbarrechtlichen Grenzabstände gem. Nachbl.G NRW zu berücksichtigen

10.2 **Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind zur freien Landschaft hin mit geeigneten 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 gemäß Pflanzliste 3 und mit einzelnen Obstbüschen wie Haselnuss herzurichten. Die konkrete interne Kompensationsmaßnahme ist im Umweltbericht und dazugehörigen Gestaltungsplan erschlicht.
- Die dort beschriebenen Maßnahmen und Darstellungen sind innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen durchzuführen.

10.4 **Fläche für die Abwasserbeseitigung**

Die Fläche ist mit einer salztoleranten Gräser/ Wildkrautermischung mit Saatgut aus gebietsgenauer Herkunft (Produktionsraum 1 Nord- westdeutsches Tiefland, Herkunftsregion Westdeutsches Tiefland, 20 % Blumen (mindestens 19 Arten) und 80 % Gräser (mindestens 8 Arten) einzusäen. Das Saatgut soll 2-Gehe ½ Samen des Großen Wiesenknopfes enthalten. Die Flächen sind nach Etablierung der Ansaat einbis zweimal pro Jahr zu mähen (1. Schnitt im Mai (wenn auch entfallen) 2. Schnitt im Zeitraum 20.09-10.10. eines Jahres).

11. Umgrenzung von Flächen für die erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25b BauGB

11.1 **Zum Schutz der südlich an das Plangebiet angrenzenden vorhandenen Bäume (s. Planzeichnung),**

Oben und unterirdische Teile der benachbarten Bäume sind in diesem Bereich zu erhalten. Krone und Wurzeln der vorgenannten Bäume sind vor Schäden zu schützen. Alle Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass der benachbarten Bäume nicht beschädigt oder in anderer Weise beeinträchtigt werden. Bei Gebäuden ist zu beachten, dass diese trotz eines evtl. Überwuchses der Bäume nicht beschädigt werden. Können Schäden an Bäumen oder an Gebäuden nicht vermieden werden, sind Maßnahmen in diesem Bereich unzulässig.

11.2 **Zum Schutz der vorhandenen Obstgärten im Bereich der Privaten Grünfläche am** Oberand des Plangebietes sind auf den Flurstücken Nr. 248 und 249 jeweils mindestens 10 Bäume dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang durch Obstbaum-Hochstämme zu ersetzten. Die Standorte der zu ersetzenden Bäume sind auf den Grundstücken variabel, sodass den einzelnen Bäumen auf Dauer ausreichender Lebensraum zugestanden wird.

12. Externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

12.1 Den Eingriffen auf den im Plan festgesetzten Baufläschen werden 50.621 Ökopunkte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen außerhalb des Plangebietes auf den nachfolgend bezeichneten Flurstücken zugeordnet.

12.2 Im Bereich des Naturschutzgebietes „Lago Laprello -Nordsee" sind auf den Flächen der Stadt Heinsberg:
Gemarkung Karken, Flur 21, Flurstück: 46 und Flur 22, Flurstücke: 45, 46, 47,48, 49, 50, 51, 52, 66 und 67 sowie in der
Gemarkung Kirchhoven, Flur17, Flurstücke 8, 9, 74, 75, 76, 83 und 87 sowie in der Gemarkung Heinsberg, Flur 3, Flurstück 677.
Kompensationsmaßnahmen auf dem Gesamtsaar geplant, die im Umweltbericht und dazugehörigen Gestaltplan konkretisiert werden.

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 Dächer beider Haushälften in Material, Farbe, Fmkrichtung, Dachneigung und -höhe einheitlich zu gestalten.

1.2 Für die Dachneindeckung dürfen lediglich nicht glänzende, matte Materialien verwendet werden. Engobierte 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 über maximal 30 % der Gebäudegrundfläche und einer maximalen Neigungsdifferenz des Gegenpultes von 15° - 30° betragen
  oder
- mit einer eingeschossigen Flachdachterrasse (parallel zum First) mit einer Mindestteife von 2,0 m ausgeführt werden.

2.2 I- ,geschossige Bebauung:

Bei Wohn- und Nebengebäuden sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° - 20° und,

Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20° - 40° zulässig.

Eingeschossige Gebäude mit Flachdach sind nicht zulässig.

Ausnahme: Untergeordnete versündigende Flachdächer bis 15 m² Fläche und Flachdachgaragen sind zulässig.

2.3 II- ,geschossige Bebauung:

Bei Wohn- und Nebengebäuden sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° - 20°,

Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20° - 30° und Flachdächer zulässig.

Flachdächer mit einer Gesamtfläche größer als 15 m² sind nur in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig. Der Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen. Die FLL-Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen sind zu beachten.

2.4 Gestaltung von Garagen und Carports:
Flachdächer von Garagen und Carports sind nur in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig. Der Substrataufbau muss mindestens 5 cm betragen.

3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

3.1 Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte einer Gebäudeseite darf maximal die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge betragen.
Dachaufbauten müssen zum Giebel bzw. unterseitander einen Mindestabstand von 1,25 m einhalten. Dachaufbauten sind grundsätzlich nur in horizontaler Ebene zulässig und dürfen nicht in das obere Viertel der Dachfläche reichen.

3.2 Zwerchhäuser sind zulässig, wenn ihre Breite ein Drittel der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreitet. Ihre Firste dürfen nicht in das obere Viertel des Hauptdaches reichen.

4. Einfriedungen

4.1 Straßenseitige Einfriedungen und seitliche Einfriedungen im Vorgartenbereich dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten und sind nur in Form von Hecken bzw. begrünten Stabgitterzäunen zulässig (s.w.h.e Pflanzliste „3). Straßenseitige Einfriedungen als bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten.

4.2 Straßenseitige Einfriedungen zwischen der hinteren Gebäudefront und der rückwärtigen Grundstücksgrenze sind bis zu 1,80 m Höhe zulässig, wenn der Garten als Haus- oder Nutzgarten in mehr als 5,00 m Länge, seitlich an die Verkehrsfläche grenzt. Die vorgenannten Einfriedungen sind nur in Form von Hecken bzw. begrünten Stabgitterzäunen mit einem Offnungsanteil von mindestens 80 % oder als Holzschichtelemente in Kombination mit Hecken zulässig (siehe Pflanzliste 2 + 3).

4.3 Einfriedungen zwischen 1,20 m und bis zu 1,80 m Höhe sind nur als Hecken bzw. begrünte Stabgitterzäune mit einem Offnungsanteil von mindestens 80 % oder als Holzschichtelemente in Kombination mit Hecken zulässig (siehe Pflanzliste 2 + 3).

4.4 Generell sind Einfriedungen als bauliche Anlage (Mauer, Betonsichtzaun) über 1,20m Höhe im gesamten Baugebiet unzulässig.

4.5 Ausnahmen zu Einfriedungen als bauliche Anlagen im WA 1 und WA 2:

4.5.1 Im WA 1 sind Einfriedungen in Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze zur städtischen Ausgleichfläche und den unmittelbar angrenzenden Bahnanlagen als Stabgitterzaun oder als bauliche Anlage (Mauer, Betonsichtzaun, Gabionen, Holzschichtelementen) mit einer Höhe von bis zu 2,0 m über Gelände der Gartenseite ausnahmsweise zulässig. Offnungen, Tore und Durchlässe zur angrenzenden städtischen Ausgleichsfläche sind unzulässig. Siehe auch Hinweis Nr. 5.

4.5.2 Im WA 1 und WA 2 sind parallel zur Planstraße A / zum Wirtschaftsweg die vorgenannten Einfriedungen als bauliche Anlagen mit einer Höhe von bis zu 2,00 m in Kombination mit einer Hecke (siehe Pflanzliste 2 + 3) zur Abschirmung der Freibereiche in Richtung BAB 46 zulässig. Die zeichnerisch festgesetzten von Bebauung freizuhaltenden Flächen im Vorgarten sind zu beachten. Der Mindestabstand der Einfriedungen zur Verkehrsfläche beträgt 1,0 m und ist straßenseitig mit einer Hecke der Pflanzliste 2 zu begrünen.
Für die übrigen Grundstücksseite im WA 1 und WA 2 gelten die unter 4.1 – 4.4 aufgeführten Festsetzungen zu den Einfriedungen.

Vorgarten

Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der straßenseitigen Gebäudefrontt und der Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt.

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. Drogenassessment

2.1 Der Grundwassergutachtend wurde sich nach den Prognosen des Erftverbandes bei Einstellung der Wasserförderung im Industrietpark Oberbruch im Plangebiet bei ca. 0,5 m unter Flur einstellen. Es wird dringend empfohlen, bei baulichen Maßnahmen Vorkehrungen gegen druckendes Wasser gemäß DIN 18195 („Bauwerksabdichtung") zu treffen. Im Dezember 2013 wurde ein Grundwasserstand von ca. 2,20 m unter Flur ermittelt.

2.2 Ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde sind Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung der zeitweiligen Abpumpen erfolgen. Ferner darf keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintreten.

2.3 Der Einbau von RCL-Materialien ist auf Grund der hohen Grundwasserstände bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg nicht erlaubnisfähig.

3. Niederschlagswasser

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

4. Baugrundverhältnisse

Wegen der vorliegenden Bodenverhältnisse in Ausgebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau- Ergänzende Regelungen", und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau- Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Empfehlungen des Arbeitskreises Baugruben des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

5. Einfriedungspflicht zur Ausgleichsfläche an den Bahnanlagen im WA 1

Im WA1 sind die jeweiligen Baugrundstücke entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zur angrenzenden Ausgleichsfläche und den daran anschließenden Bahnanlagen aus Sicherheitsgründen (s. Zeichnerische Festsetzung) Das Betreten der Bahnanlagen ist nach den Anforderungen der Rurtalbahn als Bahnbetreiber auszuschließen. Öffnungen, Tore und Durchlässe zu den Bahnanlagen der Wurmtalbahn sind nicht zulässig. Die Gestaltung der Einfriedung ist in den Textlichen Festsetzungen Nr. 4.4 und 4.6.1 näher beschrieben.

6. 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, öffentlere Fenster zu ruhebedürftigen Wohn- und Schlafräumen auf den Schallquellen abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Dies sollte ebenfalls bei der Anlage von Freibereichen, Terrassen und Gärten zu berücksichtigt werden.*(nähere Einzelheiten s. schallimmissionstechnischer Fachbetrieb des Ing.-Büros Kadanoky-Sommer zum Bebauungsplan).*

7. Lärmschutz bei haushechnischen Anlagen

Aus Immissionsschutzgründen sollten Luftwärmepumpen innerhalb von Gebäuden aufgestellt werden. Im Übrigen ist der Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten' der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz-LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu beachten.

8. Bodendenkmäler

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

9. 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 gültigen Fassungen unbedingt zu beachten.

10. Bodenschutz

10.1 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen 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. Das Prinzip der sauberen Baustelle ist zu beachten. Baubedingte Bodenverdichtungen auf anderen Flächen sind nach Abschluss der Bauphase zu beseitigen.

10.2 Im Falle eine Entsorgung von Mutterboden/Bodenaushub ist eine Analyse nach LAGA M 20 durchzuführen. Die Ergebnisse der Analyse sind dem Landrat des Kreises Heinsberg – Untere Bodenschutzbehörde- zukommen zu lassen.

D Pflanzlisten

Warnhinweis: Einige der aufgeführten Pflanzen können für bestimmte Personengruppen problematisch (z.B. für Allergiker) oder giftig/sich (z.B. Giftpflanzen für Kleinkinder) sein. Die Auswahl der Pflanzen ist daher immer auf die persönlichen Umstände abzustimmen. Gegebenenfalls sollte fachlicher Rat eingeholt werden.

Pflanzenliste 1: Naturnahe Gartengehölze / Bauerngartenhecke (Strauchen)

Alle Bereendsträucher:
Amelanchier lamarck, Felsenbirne
Amelanchier laevis, Felsenbirne
Aronia melanocarpa, Apfelbeere
Buddlea davidi, Schmetterlingsflieder
Buxus sempervirens, Buxbaum
Carpinus betulus, Rote Hainbuche
Corylus avellana, Haselnuß
Hydrangea macrophylla, Hortensie
Ilatesi helix ‚Arborescens', Strauchelbu
Holodiscus discolor, Scheinspiere
Kolkwitzia amabilis, Perlmutterstrauch
Ligustrum vulgare, Liguster
Philadelphus coronarius, Bauernjasmin
Rhies alpinum, Alpenjohannisbeere
Rosa spec., Wildrosen verschiedener Sorten
Spiraea-Arten, z.B. S. arguta oder S. vanhouttei, Spierstrauch
Syringa microphylla, Herbstflieder
Syringa vulgaris, Flieder
Taxus baccata, Eibe
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
Viburnum opulus, Wasser-Schneeball

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

Mindestpflanzgrößenliste bei Pflanzung: leichter Strauch ab 70 cm, leichter Heister ab 80 cm:
Acer campestre, Feldahorn
Buxus sempervirens, Buxbaum
Carpinus betulus, Hainbuche
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 niedrige Hecken (Vorgartenbereich / in Verbindung mit Einfriedungen)

Qualität und Pflanzgröße:
Strauch- bzw. Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, Höhe, je nach Art: von 60 cm bis 125 cm, oder Containerware (= CO), je nach Art 2 - 3 x verpflanzt, Höhe, je nach Art von bis 100 cm. Die genauen Anforderungen sind bei den einzelnen Gehölzarten angegeben.
Buxus sempervirens Buxbaum: BU, CO 3,0 l, H: 30 bis 40 cm)
Carpinus betulus Hainbuche; HE; 2XV; m. B.; H: 100 bis 125 cm
Crataegus laevigata Zweigriffeliger Weißdorn; STR; 2XV CO 3,0 l; H: 60 bis 100 cm
Fagus sylvatica Buche (grünes Laub); HE; 2XV; m. B.; H: 100 bis 125 cm
Fagus sylvatica