



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. P1  
„Porselen – Im Rötgen“

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 04.05.2017, und der **Baunutzungsverordnung 1962** (BauNVO) in der Ursprungsfassung vom 26.06.1962, die zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes galt.

### 1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Gem. § 1 Abs. 4 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe nicht zulässig.

### 2. Höhe baulicher Anlagen

gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

2.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf höchstens 0,7 m über der Bordsteinoberkante liegen.

2.2 Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Bordsteinoberkante, die straßenseitig in der Mitte des jeweiligen Grundstückes liegt.

### 3. Garagen und Stellplätze

gem. § 12 Abs. 6 Bau NVO

3.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

3.2 Die Garagenzufahrten sind mit einer Mindestlänge von 5,00 m herzustellen.

## GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW werden nachfolgende Festsetzungen zur Gestaltung getroffen:

### 4. Dachformen und Dachneigungen

#### I-geschossige Bebauung:

4.1 Bei eingeschossigen Wohngebäuden sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 30° sowie untergeordnete Flachdächer mit einer Fläche von maximal 15 m<sup>2</sup> zulässig.

#### II-geschossige Bebauung:

4.2 Bei zweigeschossigen Wohngebäuden sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 30 ° zulässig.

## **Hinweise:**

### 5.1 Kampfmittelräumung

Erdarbeiten sind im Hinblick auf eventuelle Kampfmittelfunde mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Kampfmittelfunden sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Heinsberg zu informieren.

### 5.2 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.