



**BEBAUUNGSPLAN M. 1:500**

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

**Art und Maß der baulichen Nutzung**  
*§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und §16 (2 u. 5) i.V.m. §17 (1) BauNVO*

WR	II
ED	
0,4	0,6

Nutzungsschablone

 **WR** reines Wohngebiet

**ED** Einzel- und Doppelhaus  
**II** Zahl der Vollgeschosse  
**0,4** Grundflächenzahl  
 **0,6** Geschossflächenzahl

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

 Baugrenze

**sonstige Planzeichen**

 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastete Fläche

**LEGENDE**



**ÜBERSICHT**

**Textliche Festsetzungen**  
 Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 27.07.2001 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993.

**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. Der seitliche Abstand von Garagen und Carports zum Erschließungsweg beträgt 1,0 m.

**Nebenanlagen**  
 gemäß § 14 BauNVO  
 Nebenanlagen sowie Garagen und Carports sind in den straßenseitigen Gartenbereichen (Raum zwischen der Baugrenze und der straßenseitigen Straßenbegrenzungslinie) an der Rembrandtstraße und der privaten Erschließungsstraße nicht zulässig.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Höhenlage des Erdgeschossfußbodens**  
 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO  
 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude an der Rembrandtstraße darf an der 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.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude am privaten Erschließungsweg darf an der höchstens 0,50 m über der Wegeoberfläche liegen. Das Höhenmaß bezieht sich auf die Wegeoberkante, die vor der Hausvorderfront in der Mitte des betreffenden Grundstückes liegt.

**Traufhöhe**  
 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO  
 Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) beträgt 6,50 m und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 10,00 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.

**Kampfmittleräumung**  
 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.

**Grundwasserabsenkung**  
 Eine Zunahme der Beeinflussung durch steigende bzw. sinkende Grundwasserstände ist nicht auszuschließen.

**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, Zehnhofstraße 45, 53385 Nideggen, Tel.: 02425/7684 unverzüglich zu melden. Auf §§ 13 19 DSchG wird hingewiesen

**HINWEISE**