



**Gemeinde Selfkant
Kreis Heinsberg
Regierungspräsident Köln**

**Bebauungsplan
Nr.20 Hillensberg
„Aan de Beck“**

**Begründung (Erläuterung der Grundzüge der Planung gem. § 3 BauGB)
- Vorentwurf-
Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

VDH Projektmanagement
Karstraße 70
41068 Mönchengladbach

Tel.: 02161 – 352 99 0
Fax: 02161 – 352 99 10



1. Ausgangssituation

Seit Jahren versucht die Gemeinde Selfkant für den Ortsteil Hillensberg ein dem örtlichen Bedarf entsprechendes Neubaugebiet auszuweisen. Hierzu hat die Gemeinde Selfkant am 13. April 2000 die Änderung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes III/6.4 sieht auf dem Flurstück Gemarkung Hillensberg, Flur 2 Nr. 204 die Darstellung von Wohnbauflächen und auf dem Flurstück Nr. 91 die Ausweisung einer Ausgleichsfläche vor. Der Übergang zur freien Feldflur im Süden des Plangebietes soll in einer Breite von 10 Metern als Fläche für landschaftspflegerische Maßnahmen vorgesehen werden.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan sieht dementsprechend eine private Grünfläche vor, die gemäß der als Bestandteil dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste zu bepflanzen ist.

Daraufhin hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Selfkant die Einleitung des Satzungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 20 Hillensberg, Aan de Bleck am 02.11.2000 gem. § 2 BauGB beschlossen.

Der Beschluß wurde ortsüblich bekanntgemacht.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich des Ortsteils Hillensberg. Nördlich wird es eingegrenzt durch bestehende Wohnbebauung. Das Plangebiet umfaßt insgesamt etwa eine Fläche von ca. 4,64 ha und ist in der als Anlage beigefügten Planskizze (Entwurf) durch die Verfahrensgebietsgrenze eindeutig gekennzeichnet.

3. Planinhalt und Festsetzungen

Die Ausweisung des Plangebietes als Wohnfläche dient der Deckung des Wohnraumbedarfs im Ortsteil Hillensberg. Ziel des Bebauungsplans ist die bauliche Arrondierung des Ortsteiles am südwestlichen Ortseingang. Besonderes Augenmerk wurde durch die innere Strukturierung des Plangebietes auf den deutlich dörflich geprägten Gebietscharakter gelegt. Außer eines Landwirtschaftlichen Betriebes ist keine beachtenswerte Störquelle für eine Wohnbebauung vorhanden.

Die Festsetzungen im einzelnen:

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planungszielen und der umgebenden Nutzung wird für die Bauflächen im inneren des Plangebietes allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Durch diese Ausweisung soll die mit dem Gebietscharakter verbundene Wohnruhe erreicht werden. Der Ausschluß, der sonst grundsätzlich nach § 4 Nr. 2+3 Baunutzungsverordnung zulässige Betriebe in allgemeinen Wohngebieten wie, Tankstellenbetriebe, Gartenbaubetriebe und Beherbergungsstätten, Schank und Speisewirtschaften wurden aus Gründen der Wohnruhe ausgeschlossen.



3.2 Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Das Maß der baulichen Ordnung orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Dementsprechend wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal 2 festgesetzt.

Die Zusassung von in Teilbereichen nur Einzelhäusern, im übrigen von Einzel- und Doppelhäusern gewährleistet eine ortsübliche, geringe Verdichtung des Plangebietes

Die Festsetzung der Firsthöhe von Einzelhäusern auf 9 Meter und von Doppelhäusern auf 10 Metern stellt sicher, daß architektonische Vielfalt gewährleistet bleibt, sich das Baugebiet aber andererseits in den dörflichen Charakter der bestehenden Bebauung einfügt.

3.2.1 Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Um den Bauwilligen einen gewissen Gestaltungsspielraum auch bei zukünftigen Erweiterungen zu geben, wird eine unterschiedliche Bebauungstiefe festgesetzt. Der Regelabstand zur Straßenbegrenzungslinie beträgt mindestens 3 Meter.

3.2.2 Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude dient dazu, eine überhöhte Verdichtung des Planungsgebietes zu verhindern.

3.2.3 Begrenzung der Grundstücksgröße

Die Begrenzung der Grundstücksgröße in der mit WA-1 überplanten Fläche auf eine Mindestgröße von 700 qm pro Baugrundstück dient ebenfalls der Sicherung des dörflichen Charakters des Baugebietes.

3.2.3 Garagen und Stellplätze

Die Festsetzung, dass Garagen und Stellplätze mindestens 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden müssen, dient der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der öffentlichen Verkehrsfläche.

Ferner wird durch diese Festsetzung gewährleistet, dass unnötige Beanspruchung von öffentlichen Parkflächen unterbleibt.

4. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt grundsätzlich durch einmalige Anbindung des Baugebietes an die Bergstraße (vgl. Planentwurf). Die Verkehrsflächen sind mit durchschnittlich 7 Metern Breite großzügig bemessen. Die Breite gewährleistet eine ausreichende Möblierungsmöglichkeit der als Mischverkehrsflächen verkehrsberuhigt angelegten Verkehrswege.



Eine Anbindung an die Straße „Im Langental“ erfolgt lediglich fußläufig. Eine Anbindung für motorisierte Fahrzeuge ist jedoch technisch jederzeit nachrüstbar.

Ein Durchfahren für Rettungsfahrzeuge kann sichergestellt werden.

Das weitere wird in der Ausbauplanung geregelt.

5. Ver- und Entsorgung/ Immissionen

5.1 Das Schmutzwasser des Plangebietes wird über die bestehende Kanalisation des Ortes Hillensberg entsorgt. Die Heranführung an die bestehende Schmutzwasserkanalisation ist derzeit in Planung.

5.2 Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgt durch Ableitung in den nördlich gelegenen Grünzug um dort großflächig zu versickern. Diese dem Gesetz entsprechende Lösung ist noch mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg und der Gemeinde abzustimmen. Die entsprechende technische Ausbauplanung erfolgt nach der Offenlage.

5.3 Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Netz des Verbandswasserwerks Gangel.

5.4 Die Stromversorgung erfolgt durch Anbindung an das Betriebsnetz der Kreiswerke Heinsberg.

5.5 Die Entsorgung von entsorgungspflichtigen Abfällen ist zwei- bzw. vierwöchige Müllabfuhr sowie durch die zentralen Sammelpunkte der Gemeinde gesichert.

Die notwendigen weiteren Infrastruktureinrichtungen (Gemeinschaftseinrichtungen) sind insgesamt im Ort bzw. im näheren Umfeld vorhanden.

Es wird zusätzlich zum entstehenden Baugebiet ein Kinderspielplatz eingerichtet

5.6 Die Flächen sind bei bestehen eines Anfangsverdaches auf Kampfmittelreste zu untersuchen.

5.7 Die geplante Flächennutzung liegt nicht im Bereich gewerblicher Immissionen. Angrenzende landwirtschaftliche Betriebe werden auf Immissionsrelevanzen für das geplante Wohngebiet gutachterlich untersucht.

5.8 Die geplanten Wohnbauflächen werden gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Ein Anfangsverdacht auf Altlasten besteht nicht.



6. Landschaftspflegerische Maßnahmen

Diesem Bebauungsplanentwurf wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan beigelegt. Die dort aufgeführten Maßnahmen zur Entwicklung zum Schutz von Natur und Landschaft werden den Abstimmungsergebnissen zwischen der Gemeindeverwaltung und der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg entsprechen und stellen die Kompensation des Eingriffs sicher.

Die konkrete Ausgestaltung ergibt sich aus dem in Arbeit befindlichen Landschaftspflegerischen Begleitplan des Büros VDH, Mönchengladbach.

Bei dem geplanten Wohngebiet stellt sich das Gebiet aus landschaftspflegerischer Sicht um ein konfliktarmes Gebiet dar.

Die vorgesehene Ortsrandeingrünung wird das Landschaftsbild bereichern. Die großzügige Begrünung der Straßenverkehrsflächen unterstreicht dabei den ländlichen Charakter.

7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Soweit diese erforderlich werden, werden diese durch Grundstücksteilung vom Vorhabenträger in privater Trägerschaft durchgeführt.

8. Kosten

Das Gesamtvorhaben wird durch einen Vorhabenträger finanziert..

Kostenregelung und Erschließungsmaßnahmen werden jeweils in städtebaulichen Verträgen gem. § 10, 124 BauGB geregelt.

9. Sonstiges

Nach den Beschlüssen des Rates sollen etwa 6.500 qm Bauland an ortsansässige für einen bestimmten Zeitraum zu einem Baulandpreis von 160.—DM in Form eines Einheimischenmodells durch die Vorhabenträger zur Verfügung gestellt werden. Die Einzelheiten hierzu werden in einem nach dem Offenlageverfahren abzuschließenden städtebaulichen Vertrag geregelt.

Aufgestellt Mönchengladbach, den 17.11.2000
VDH-Projektmanagement GmbH
Karstraße 70
41068 Mönchengladbach

