

18. Änderung Bebauungsplan Heimbach B2 „Hasenfeld, Steinmühlen“

* — x — Baugrenze entfällt

— — — Baugrenze

■ ■ ■ Änderungsbereich

Grenze des B-Plans

← Örtliche Bauvorschrift „geneigte Dächer“ entfällt

Heimbach den 14 09 04

(Putz)
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der
Zeit vom 23.06. bis 23.07.04
öffentlich ausgelegt.

Heimbach den 14 09 04

(Putz)
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss der Stadtvertretung Heimbach vom 29.07.04 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden.

Heimbach den 14 09 04

(Putz)
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist durch
die öffentliche Bekanntmachung
vom 21.09.04 gemäß § 10
BauGB in-Kraft-getreten

Heimbach, den 22 09 04

(Putz)
Bürgermeister



**Stadt Heimbach
Kreis Düren
Regierungsbezirk Köln**

18. Änderung des Bebauungsplanes Heimbach B 2 "Hasenfeld, Steinmühlen"

Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Baugebietes Steinmühlen an der Straße „in der Goldkuhl“

2. Planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Vorgaben der Landesplanung

Das Gebiet der Stadt Heimbach ist im Landesentwicklungsplan NRW mit Ausnahme des Wohnsiedlungsbereiches Heimbach als "Freiraum in landlichen Zonen" dargestellt

Das Plangebiet befindet sich im Wohnsiedlungsbereich

2.2 Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Heimbach ist der Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt

2.3 Vorgaben aus dem Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Heimbach B 2 "Hasenfeld, Steinmühlen" ist seit dem 03.12.1971 rechtsverbindlich. Der Plan wurde bereits mehrfach geändert, um ihn den städtebaulichen Zielen der Stadt Heimbach anzupassen

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll folgendes erreicht werden

- Anpassung an die geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Heimbach

Durch die geringfügige Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt. Die Änderung wird daher als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt

4 Planerische Einzelheiten

Durch die 18. Änderung werden im Plangebiet folgende Festsetzungen getroffen

- Erweiterung der überbaubaren Fläche auf einem Grundstück
- Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift "vorgeschriebene Hauptfirstrichtung"

5 Eingriff und Ausgleich

Durch die 18. Änderung des Bebauungsplanes werden nur geringe Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Arbeitshilfe NRW führt zu folgendem Ergebnis

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr	Code	Biotoptyp	Fläche m ²	Grundwert A	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert	Einzel-flächen-wert
1	4 1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	140	2	0	2	280
Gesamtflächenwert A							280

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr	Code	Biotoptyp	Fläche m ²	Grundwert A	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert	Einzel-flächen-wert
1	1 1	Versiegelte Fläche (Gebäude)	140	0	0	0	0
Gesamtflächenwert B							0

C. Gesamtbilanz	- 280
------------------------	--------------

Der relativ unbedeutende Eingriff erfordert keine Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen, die im betroffenen Planbereich ohnehin nicht zu verwirklichen sind. Ggf. ist der von der Planänderung betroffene Grundstückseigentümer zu verpflichten, ein Ersatzgeld zu zahlen.

6 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen sind durch die Planänderung nicht betroffen.

7 Erschließung

Das Plangebiet ist voll erschlossen.

8 Immissionsschutz

Besonders zu berücksichtigende Immissionen treten nicht auf.

9 Bodenordnung

Die Realisierung des Bebauungsplanes ist ohne Einleitung eines Bodenordnungsverfahrens gemäß §§ 45 ff BauGB möglich

10 Kosten

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Heimbach keine Kosten

Aufgestellt
Heimbach, im Juni 2004

Gez. Unterschrift
(Putz)
Bürgermeister

Die vorstehende Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 23. Juni 2004 bis 23. Juli 2004 einschließlich öffentlich ausgelegen

Heimbach, den 14.09.2004

Gez. Unterschrift
(Putz)
Bürgermeister