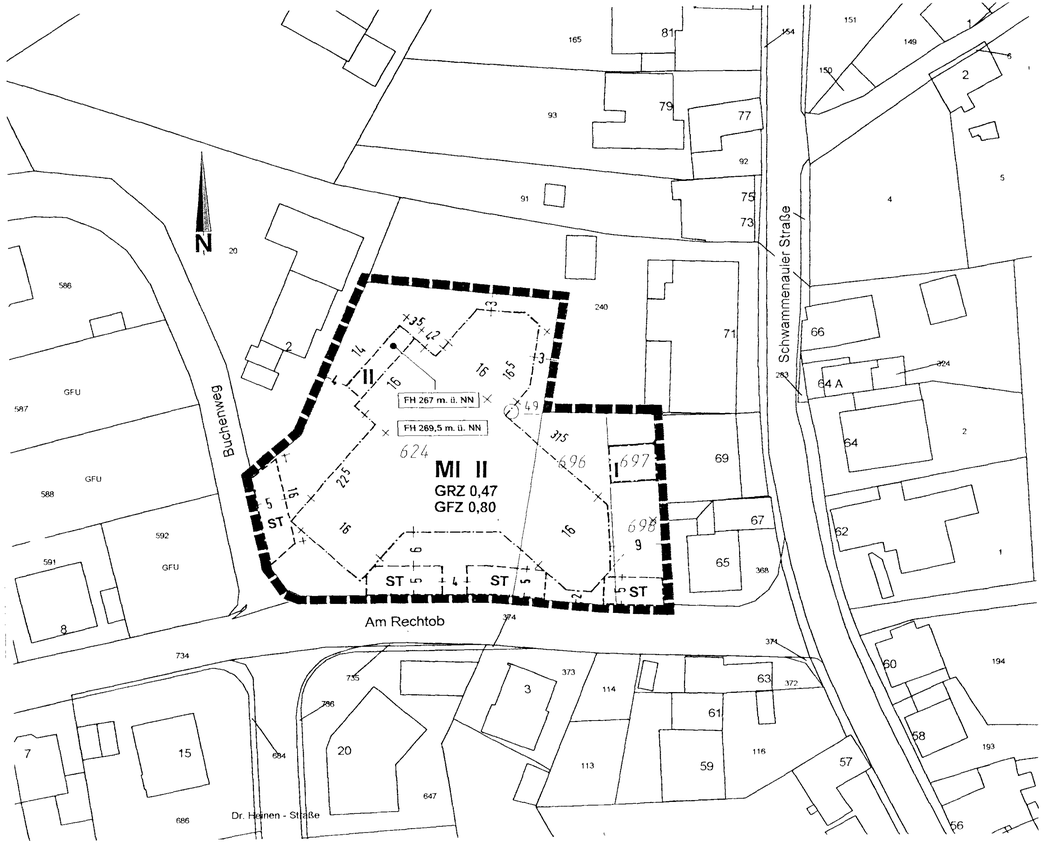

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI	MISCHGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. GRZ 0,52	GRUNDFLÄCHENZAHL	z.B. GFZ 0,80	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
z.B. II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE		
FH	FIRSTHÖHE über NN ALS HÖCHSTMASS		

BAUGRENZEN, BAUWEISE

	BAUGRENZEN

VERKEHRSFLÄCHEN

	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

SONSTIGE PLANZEICHEN

ST	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW

Gestaltung der baulichen Anlagen

1 Fassaden

1.1 Die Außenflächen der Umfassungswände sind in Form von Holzverschalungen nicht zulässig.

1.2 Die Fassaden sind in heller Farbe zu halten. Eine Fassadenauskleidung mit keramischen Fliesen und mit Kunststoff ist nicht zugelassen. Verkleidungen mit anderen Materialien sind nur zulässig, wenn diese Fassadenteile insgesamt 25 % der Gesamtaußenfläche nicht überschreiten.

2 Dächer

2.1 Als Dachform sind geneigte Dächer mit abgewalmten Giebeln vorgeschrieben. Zulässig sind Ziergiebel (z.B. zur Gliederung der Fassade).

2.2 Die Dachneigung beträgt mindestens 20°.

2.3 Als Dachdeckung sind Ziegel, Betondachsteine oder Schiefer in anthrazit oder schwarz vorgeschrieben. Die Dacheindeckung darf nicht glasiert oder engobiert sein.

2.4 Werden Flachdächer als Terrassen ausgebaut, so sind insbesondere im Bereich der Brüstungselemente Begrünungsmaßnahmen durchzuführen.

3 Außenanlagen

3.1 Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Im Übrigen gelten die Vorschriften der Satzung vom 28.02.1979 ausgenommen Ziff. 3.1 und 3.3.

BESTANDSANGABEN

	FLURSTÜCKSGRENZE

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 DURCH BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 11.09.2007 AUFGESTELLT WORDEN. DER BESCHLUSS WURDE ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

HEIMBACH, DEN 18.09.2007

gez. Züll L.S.

BÜRGERMEISTER

DIE GEMEINDEVERTRETUNG STIMMTE AM 11.09.2007 und 20.12.2007 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS ZU UND BESCHLOSS DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB.

HEIMBACH, DEN 18.09.2007
21.12.2007

gez. Züll L.S.

BÜRGERMEISTER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS HAT MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 10.10.2007 BIS 11.11.2007 und VOM 16.01.2008 BIS 30.01.2008 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

HEIMBACH, DEN 05.12.2007
19.02.2008

gez. Züll L.S.

BÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEM.§ 10 BAUGB IN DER SITZUNG DER GEMEINDEVERTRETUNG AM 28.02.2008 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

HEIMBACH, DEN 06.03.2008

gez. Züll L.S.

BÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10 BAUGB MIT DER BEKANNTMACHUNG AM 19.03.2008 IN KRAFT GETRETEN.

HEIMBACH, DEN 31.03.2008

gez. Züll L.S.

BÜRGERMEISTER

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.90 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl., 1991 I S. 58)

BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002 S. 1193)

WASSERGESETZ FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926)

GESETZ ZUR SICHERUNG DES NATURHAUSHALTS UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (Landschaftsgesetz – LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568)

GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666)

VERORDNUNG ÜBER DIE ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG VON KOMMUNALEM ORTSRECHT (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW S. 516)

JEWEILS IN DER BEI ERLASS DIESER SATZUNG GELTENDEN FASSUNG.

BEARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANS

STÄDTEBAULICHE PLANUNG:

PLANUNGSBÜRO BAVAJ
DIPL.-ING. ARCHITEKT
TEL. 0241/874404 FAX 0241/874438
52074 AACHEN MUFFETER WEG 30

DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS DIESER PLANZEICHNUNG UND DIESEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN. ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN GEHÖRT EINE BEGRÜNDUNG.

STADT HEIMBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. B 2
19. ÄNDERUNG M 1 : 500

Begründung

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet, dessen Größe ca. 0, 3 ha beträgt, liegt im Stadtteil Hasenfeld westlich der Schwammenaueler Straße und grenzt an die Straßen Buchenweg und Am Rechtob an.

2. Ziel und Erfordernis der Planaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans B 2, 19. Änderung umfasst das Plangebiet des Bebauungsplans B 2, 13. Änderung und einen Teilbereich des östlich angrenzenden Flurstücks Nr. 697.

Der Bebauungsplan B 2, 13. Änderung ist seit dem 07. Februar 2002 rechtsverbindlich, der Bebauungsplan B 2 seit dem 03.12.1971. Die Stadtvertretung Heimbach hat in ihrer Sitzung am 11.09.2007 die Aufstellung der 19. Änderung des Bebauungsplans Heimbach B 2 "Hasenfeld, Steinmühlen" beschlossen.

Im Bereich der 19. Änderung des Bebauungsplans B 2 soll in privater Trägerschaft ein Alten- und Pflegeheim errichtet werden, das langfristig die vorhandene Einrichtung „Haus Hasenfeld" (Schwammenaueler Straße Nr. 69) ersetzen kann. Das geplante Alten- und Pflegeheim soll als zweigeschossiges Gebäude errichtet werden. Da im Bebauungsplan B 2, 13. Änderung eine I-geschossige Bebauung festgesetzt ist und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,52 beträgt, kann das Vorhaben unter den bestehenden Voraussetzungen nicht verwirklicht werden. Aus diesem Grunde ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

3. Bestehende Situation und zukünftige Nutzung

Das Plangebiet grenzt an das Hauptgebäude des Senioren- Pflegeheims „Haus Hasenfeld", das 1985 eröffnet wurde. Darin wohnen zurzeit 25 meist über 60-jährige Seniorinnen bzw. Senioren, die in ihrer häuslichen Umgebung nicht mehr zurechtkommen und ständiger Betreuung bedürfen. Derzeit befinden sich im „Haus Hasenfeld" Bewohner und Bewohnerinnen aller Pflegestufen.

Die derzeitige Einrichtung besitzt die Heimerlaubnis nach dem Heimgesetz und dem gesetzlichen Versorgungsvertrag mit allen Pflegekassen. Seit dem 01.01.2004 konnte der bestehende Versorgungsvertrag um den Bereich der Kurzzeitpflege (Urlaubspflege) erweitert werden. Einschließlich der Praktikanten und „Auszubildenden in der Krankenpflege" sind 20 Mitarbeiter beschäftigt.

Seit 2003 ist die Zulassung von Pflegeeinrichtungen im Landespflegegesetz geregelt und schreibt die räumliche Ausstattung von Seniorenheimen fest. Die Einrichtungen der Seniorenhilfe müssen bis zum Jahr 2018 den neuen Vorschriften angepasst werden, dann erlischt der Bestandsschutz. Von dieser Gesetzesregelung ist das „Haus Hasenfeld" betroffen.

Die Umstrukturierung des „Hauses Hasenfeld" wurde geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass ein Umbau auf den geforderten Standard nicht durchführbar ist. Das „Haus Hasenfeld" mit derzeit 25 Heimpflegeplätzen und 20 Mitarbeiterstellen müsste somit im Jahr 2018 seinen Betrieb einstellen. Aus diesen Gründen ist ein Neubau erforderlich, der die heutige Einrichtung ersetzen kann.

Die Notwendigkeit von Seniorenheimen und Altenpflegeheimen ist unbestritten. Aufgrund der demographischen Entwicklung ist in einigen Jahren damit zu rechnen, dass der Anteil der Einwohner über 65 Jahren 25% der Gesamtbevölkerung erreichen wird. Die heutige Einrichtung besteht schon seit 22 Jahren und ist entsprechend etabliert und bekannt. Das geplante Senioren- und Pflegeheim bildet mit dem bestehenden „Haus Hasenfeld" eine räumliche und betriebliche Einheit. Wie bereits dargelegt wurde, wird das „Haus Hasenfeld" langfristig nicht mehr als Senioren- und Pflegeheim genutzt werden können. Die zukünftige Nutzung des Gebäudes wird voraussichtlich eine Komplementärnutzung zum geplanten Neubau sein wie Tagespflege, Kurzzeitpflege oder betreutes Wohnen. Denkbar ist dabei auch eine Teilnutzung für die Unterbringung der Verwaltung. Die Lage des Neubaus in unmittelbarer Nähe zur Schwammenaueler Straße, die Haupterschließungsstraße von Hasenfeld, gewährleistet auch dank der in unmittelbarer Nähe befindlichen Bushaltestellen eine gute Anbindung. Günstig ist die Lage auch im Hinblick auf eine gute Erreichbarkeit des Bahnhofs und auf die Entfernung zum zentralen Ort Heimbach. Der Standort, der an der Nahtstelle zu Wohngebieten liegt, gewährleistet eine gute Integration der Einrichtung.

Durch das geplante Senioren- und Pflegeheim im Plangebiet werden 54 Heimplätze geschaffen. Die bestehenden 12,6 Vollbeschäftigungsstellen (VBE-Stellen) werden auf insgesamt ca. 40 VBE-Stellen erhöht. Der Arbeitsablauf erfolgt im 3-Schichten-Betrieb. Neben den zusätzlichen Arbeitsplätzen werden auch zusätzliche Pratikums- und Ausbildungsplätze für die Bereiche staatl. anerkannte Altenpflege und Kaufmann im Gesundheitswesen geschaffen. Für ehrenamtliche Mitarbeiter werden Fortbildungen angeboten, an denen auch pflegende Angehörige teilnehmen können. Positive Auswirkungen sind auch für Handel und Handwerk zu erwarten. Was die Nachbarschaft zur angrenzenden Bebauung (meistens Wohnbebauung) betrifft, so ist festzustellen, dass Altenheime und Altenpflegeheime in Mischgebieten (und auch in allgemeinen Wohngebieten) zulässig sind. Die Einfügung der Einrichtung in die Umgebung wird durch Begrenzung und Abstufung der Bauhöhe sowie Wahrung von Abständen zur Nachbarbebauung erreicht. Ein weiterer Gesichtspunkt dabei ist auch die Begrenzung der Grundflächenzahl.

4. Planungsrechtliche Vorgaben Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. B 2 im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Das Plangebiet befindet sich im Allgemeinen Siedlungsbereich. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der diesen Bereich als "gemischte Baufläche" darstellt.

5. Geänderte Festsetzungen

Die im Bebauungsplan B 2 als "Mischgebiet" festgesetzte Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert. Geändert werden folgende Festsetzungen:

- Auf den Flurstücken Nr. 624 und Nr. 696 wird die Geschossigkeit von I-geschossig auf II-geschossig als Höchstgrenze erhöht, auf dem Flurstück Nr. 697 wird die Geschossigkeit von III-gesch. als Höchstgrenze auf I-geschossig reduziert.
- Auf den Flurstücken Nr. 624 und Nr. 696 wird anstatt 0,52 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,47 festgesetzt, auf dem Flurstück Nr. 697 wird anstatt 0,40 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,47 festgesetzt.

- Auf den Flurstücken Nr. 624 und Nr. 696 wird anstatt 0,52 eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt, auf dem Flurstück Nr. 697 wird anstatt 1,0 eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.
- Die Höhenlage des Firstes wird bis auf einen kleinen Teilbereich von maximal 267,00 m über Normalnull auf 269,50 m ü. NN erhöht.
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf den Flurstücken Nr. 624 und Nr. 696 reduziert und dem geplanten Baukörper angepasst. Auf dem Flurstück Nr. 697 wird die überbaubare Grundstücksfläche auf den Bestand begrenzt, so dass vor dem Gebäude Schwammenaueler Straße Nr. 65 ein Freiraum gesichert wird.
- Es werden Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Die Erhöhung der Geschossigkeit und damit verbunden der maximalen Firsthöhe sowie der GFZ ist erforderlich, um das Vorhaben zu ermöglichen. Die festgesetzte Geschossigkeit steht nicht im Widerspruch zur Nachbarbebauung: Die Häuser entlang der Schwammenaueler Straße sind II-geschossig, ebenfalls, zumindest teilweise, die Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Straße Am Rechtob. Das gegenüberliegende, neuere Haus im Eckbereich Am Rechtob / Dr. Heinen-Straße ist II-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, die Firsthöhe liegt bei ca. 271,30 m ü. NN. Auch das unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Wohnhaus Buchenweg Nr. 2 ist I-geschossig.

Zur Einfügung der geplanten Bebauung in das bebaute Umfeld wird zur westlichen Plangrenze hin (Haus Buchenweg Nr. 2) in einem Teilbereich die maximale Firsthöhe auf 267,00 m ü. NN begrenzt. Damit soll vermieden werden, dass die Nordwest-Fassade aufgrund der abfallenden Geländesituation ein 3-geschossiges Erscheinungsbild gegenüber dem 1-geschossigen Wohnhaus erhält. Der Grenzabstand der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt in diesem Bereich 4 – 8 m (die überbaubare Grundstücksfläche verläuft nicht parallel zur Grenze). Auf der östlichen Seite des Plangebiets befindet sich eine Pension (Schwammenaueler Straße Nr. 65). Da die Freifläche auf diesem Grundstück sehr gering ist und der Grenzabstand des Gebäudes nur ca. 4,5 m beträgt, wird die überbaubare Grundstücksfläche in einem Grenzabstand von 9,0 m festgesetzt. Damit verbleibt ein ausreichender, gesicherter Freiraum zum bestehenden Haus Schwammenaueler Straße Nr. 65. Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird hier somit eine wesentliche Verbesserung erreicht, da im rechtsverbindlichen Bebauungsplan an dieser Stelle eine überbaubare Fläche festgesetzt ist, die – unter Beachtung der Abstandsflächen gem. BauO NRW – bis zu III-geschossig bebaut werden kann.

Im Mischgebiet beträgt gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) 0,6. Zur Wahrung eines ausreichenden Freiraums und unter Berücksichtigung der Nahtstellensituation zu den Wohngebieten (GRZ-Obergrenze 0,4) wird eine GRZ von 0,47 festgesetzt. Auf dem Flurstück Nr. 697 beträgt die tatsächliche GRZ ohne Berücksichtigung der befestigten Flächen ca. 0,49. Die festgesetzte GRZ liegt somit mit 0,47 unter dem vorhandenen Wert.

6. Flächen für Stellplätze

Entlang der Straßen Am Rechtob und Buchenweg werden Flächen für Stellplätze festgesetzt. Auf diesen Flächen können ca. 19 Stellplätze eingerichtet werden. Entsprechend der Anlage zu § 51 BauO NRW beträgt die erforderliche Anzahl der Stellplätze für 79 Altenheimplätze einschl. der Besucher bis zu 16 Stellplätzen.

7. Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. B 2 bzw. B 2, 13. Änderung entsteht kein Ausgleichserfordernis.

8. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets wird durch Anschluss an das vorhandene Wasserversorgungsnetz gesichert. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird über den vorhandenen Kanalanschluss in das öffentliche Netz eingeleitet und in die Kläranlage Heimbach geführt.

9. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße Am Rechtob. Auf der Südseite der Verkehrsfläche ist ein Gehweg eingerichtet. Entlang der Nordseite, d.h. entlang des Grundstücks des Alten- und Pflegeheims ist zurzeit noch kein Gehweg ausgebaut. Dieser soll aber entsprechend dem Bedarf ausgebaut werden, d.h. wenn die Bebauung des Plangebiets zustande kommt. Die Breite der Verkehrsfläche zwischen dem bestehenden Gehweg und dem Plangebiet beträgt ca. 6,95 m, so dass eine Fahrbahn von mindestens 5,50 m Breite und ein Gehweg von ca. 1,45 m Breite eingerichtet werden können. Gemäß EAE (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) gewährleistet der geplante Straßenquerschnitt die Erschließungsfunktion der Straße Am Rechtob.

10. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. B 2 besteht eine Satzung über „besondere Anforderungen an die bauliche Gestaltung" vom 28.02.1979. Diese Satzung gilt für die 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. B 2 mit Ausnahme der Ziff. 3.1 (Fassadengestaltung) und 3.3 (Dächer), die geändert bzw. ergänzt werden, um den geänderten Voraussetzungen Rechnung zu tragen.

Durch die Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden, Dächer und der Außenanlagen sollen Störungen des Ortsbildes vermieden und eine harmonische Einfügung der Bebauung in die gewachsene Baustruktur des Ortes erreicht werden. Die Festsetzungen erlauben zugleich einen ausreichenden individuellen Spielraum.

Als Dachform werden Walmdächer vorgeschrieben. Durch die Abwalmung der Dächer im Giebelbereich soll ein harmonischer Übergang zur Nachbarbebauung erreicht werden. Die Festsetzung geneigter Dächer dient auch dazu, die für das Ortsbild wichtige, einheitliche Dachlandschaft zu erhalten. Die festgesetzte Untergrenze der Dachneigung soll eine zu große Willkür in der Wahl der Dachneigung und damit Störungen des Ortsbilds verhindern. Wegen der vorgeschriebenen Dachform, verbunden mit der Höhenbegrenzung werden die Möglichkeiten der Dachgeschossnutzung stark eingeschränkt.

11. Durchführung des Bebauungsplans

Zur Realisierung des Bebauungsplans ist die Einleitung eines Bodenordnungsverfahrens gemäß §§ 45 ff BauGB nicht erforderlich.

12. Kosten

Bei der Durchführung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Heimbach voraussichtlich keine zusätzlichen Kosten.

Aufgestellt: Heimbach, den 04.09.2007/18.12.2007/06.03.2008

STADT HEIMBACH
DER BÜRGERMEISTER

Gez. Unterschrift
.....
(Züll)

PLANUNGSBÜRO B A V A J
DIPL.-ING. ARCHITEKT
TEL. 0241/874404
FAX 0241/874438
52074 AACHEN
MUFFETER WEG 30

.....
Planer

Die vorstehende Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom 10.10.2007 bis 11.11.2007 und vom 16.01.2008 bis 30.01.2008 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Heimbach, den 05.12.2007/19.02.2008/06.03.2008

STADT HEIMBACH
DER BÜRGERMEISTER

Gez. Unterschrift
.....
(Züll)

Die vorstehende Begründung hat die Stadtvertretung Heimbach durch Beschluss vom 28.02.2008 angenommen.

Heimbach, den 05.12.2007/19.02.2008/06.03.2008

STADT HEIMBACH
DER BÜRGERMEISTER

Gez. Unterschrift
.....
(Züll)