

## Begründung

=====

gemäß § 2 (4) BauGB in Verbindung mit § 9 (8) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I S. 2253) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Kolping-/Fritz-Bauer-Straße"

### Veranlassung zur Planung

Entsprechend dem verstärkten Interesse an Familienheimen und den Zielvorstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung - die für diesen Bereich gemischte Baufläche vorsieht - ist es Ziel und Zweck der Bebauungsplanerweiterung, die nördlich der "von-Ketteler-Straße" befindlichen Grundstücke einer geordneten Bebauung zuzuführen.

Die "von-Ketteler-Straße" ist voll erschlossen, lediglich die erforderlichen öffentlichen Grundstückszufahrten und Kanalhausanschlüsse sind für die sieben neuen Grundstücke noch vorzubereiten.

### Inhalt der Planung

1) Für den westlichen Änderungsbereich werden folgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung:                    Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung:                a) GRZ 0,4  
                                                          b) GFZ 0,5  
                                                          c) Z I

Entlang der nördlichen Grenze werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Die in den vorderen Grundstücksbereichen bestehenden Baumpflanzungen sollen aufgrund des gleichen Paragraphen erhalten werden.

2) Der östliche Änderungsbereich wird als von der Bebauung freizuhalten Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 festgesetzt.

Dies ist wegen einer in der Nachbarschaft befindlichen Kfz-Reparaturwerkstatt erforderlich.

Im Abstandserlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 wird für Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten und Auto-lackierereien ein Abstand von mindestens 100 m zu Wohngebieten gefordert. Durch die Festsetzung einer von der Bebauung freizuhalten Fläche kann dieser Abstand eingehalten werden (s. Skizze).

...

Für den mit der Einrichtung des Kfz-Reparaturbetriebes aufgegebenen Zucht- und Legehennenbetrieb besteht kein Bestandschutz mehr.

Der landschaftspflegerische Begleitplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes und legt für die Schaffung von Bauland erforderliche Ausgleichsflächen in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplangebietes fest.

#### Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### Haushaltsmäßige Auswirkungen

Durch die Bebauungsplanergänzung entstehen der Stadt durch Aufwendungen für die Kanalhausanschlüsse Kosten in Höhe von ca. 40.000,- DM

Heinsberg, den 26.11.1992

Stadt Heinsberg  
Der Stadtdirektor  
In Vertretung



( Knarren )  
Techn. Beigeordneter



## B e g r ü n d u n g

=====

zur Satzung der Stadt Heinsberg über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 "Heinsberg-Kolpingstraße/Fritz-Bauer-Straße".

Anlaß zum Erlaß der Satzung ist die Notwendigkeit, ergänzend zu den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 25 konkrete Regelungen hinsichtlich der Einfriedungen, insbesondere für die Grundstücke entlang der Kolpingstraße, zu treffen.

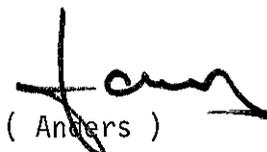
Infolge des Ausbaues der Straße (K 5) und ihrer Weiterführung als s.g. Nordtangente mit Anschluß an die B 221 zwischen Heinsberg und Unterbruch wird die Verkehrsbelastung erheblich zu nehmen.

Die Grundstücke werden in den rückwärtigen Bereichen zur Kolpingstraße hin überwiegend gärtnerisch genutzt. Um hier Verunstaltungen auszuschließen und um eine ruhigere Nutzung der Wohngärten zu sichern, sind die Vorschriften auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten erforderlich.

Die Bestimmungen beschränken sich nicht nur auf die Abwehr von Verunstaltungen, sondern dienen auch der positiven Gestaltungspflege.

Heinsberg, den 14. Mai 1986

Stadt Heinsberg  
Der Stadtdirektor  
In Vertretung

  
( Anders )

Techn. Beigeordneter

## B e g r ü n d u n g

zur Satzung der Stadt Heinsberg über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 "Heinsberg-Kolpingstraße/Fritz-Bauer-Straße".

Anlaß zum Erlaß der Satzung ist die Notwendigkeit, ergänzend zu den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 25 konkrete Regelungen hinsichtlich der Einfriedungen, insbesondere für die Grundstücke entlang der Kolpingstraße, zu treffen.

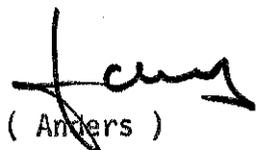
Infolge des Ausbaues der Straße (K 5) und ihrer Weiterführung als s.g. Nordtangente mit Anschluß an die B 221 zwischen Heinsberg und Unterbruch wird die Verkehrsbelastung erheblich zunehmen.

Die Grundstücke werden in den rückwärtigen Bereichen zur Kolpingstraße hin überwiegend gärtnerisch genutzt. Um hier Verunstaltungen auszuschließen und um eine ruhigere Nutzung der Wohngärten zu sichern, sind die Vorschriften auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten erforderlich.

Die Bestimmungen beschränken sich nicht nur auf die Abwehr von Verunstaltungen, sondern dienen auch der positiven Gestaltungspflege.

Heinsberg, den 14. Mai 1986

Stadt Heinsberg  
Der Stadtdirektor  
In Vertretung

  
( Anders )

Techn. Beigeordneter

