

SATZUNG DER
STADT HEINSBERG

ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR.: 61
"HÜLHOVEN - REMBRANDTSTRASSE"

FÜR DAS GEBIET HEINSBERG-HÜLHOVEN,
REMBRANDTSTRASSE

KREIS : HEINSBERG

STADT : HEINSBERG

GEMARKUNG : OBERBRUCH

FLUR : 3

FLURSTÜCKE: 186, 606, 650, 657, 658, 659 UND TEILFLÄ-
CHEN AUS 205, 192 UND 193

TEIL C

BEGRÜNDUNG
6 SEITEN DIN A4

ENTWURF UND PLANUNG:
WALTER LEO SCHREINEMACHER
ARCHITEKT, DIPL.-ING. VFA
SCHEIFENDAHL 61
52525 H E I N S B E R G
TELEFON 02452 / 4567
TELEFAX 02452 / 4202

STAND MAI 1999

01. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

01.01 DER GELTUNGSBEREICH UMFASST EINE GESAMTFLÄCHE VON CA. 11.631 m².

DIE PARZELLEN LIEGEN IN DER GEMARKUNG OBERBRUCH, IN DER FLUR 3.

ES HANDELT SICH UM DIE FLURSTÜCKE: 186, 606, 650, 657, 658, 659 UND TEILFLÄCHEN AUS 205, 192 UND 193.

DAS PLANGEBIET BEFINDET SICH IM ORTSKERN VON HÜLHOVEN UND WIRD BEGRENZT DURCH DIE WOHNBEBAUUNG AN DER ILBERTZSTRASSE, REMBRANDTSTRASSE UND JOSEF-SPEHL-STRASSE.

DIE ANBINDUNG AN DIE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE ERFOLGT ÜBER DIE REMBRANDTSTRASSE UND HIER ÜBER DAS FLURSTÜCK 657.

02. ERFORDERNIS DER PLANUNG

VORRANGIGES ZIEL DER PLANUNG IST, DIE VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE ERRICHTUNG EINER AN HEUTIGEN WOHNBEDÜRFNISSEN ORIENTIERTEN EINFAMILIENHAUSBEBAUUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG ÖKOLOGISCHER BELANGE UND ORTSBILDPRÄGENDER, DER MASSTÄBLICHKEIT DER UMGEBUNGSBEBAUUNG BERÜCKSICHTIGENDER, BEBAUUNG ZU SCHAFFEN.

DIE VORLIEGENDE PLANUNG SOLL ZUR MINDERUNG DES NACH WIE VOR BESTEHENDEN DEFIZITS AN WOHNRAUM FÜR FAMILIEN BEITRAGEN.

DURCH DIE NEUFASSUNG DES BAUGESETZBUCHES KANN EIN KURZFRISTIGER BEITRAG ZUR REDUZIERUNG DES WOHNUNGSDEFIZITES GESCHAFFEN WERDEN UND GLEICHZEITIG EINE GRÖßERE IM ORTSKERN BEFINDLICHE, JETZT BRACH LIEGENDE FLÄCHE, DEN ORTSCHARAKTER UNTERSTREICHENDE BEBAUUNG ZUGEFÜHRT WERDEN.

03. ZIELE UND ZWECK DER SATZUNG

DAS PLANGEBIET BIETET SICH AUFGRUND DER BEREITS VORHANDENEN IM UMFELD BEFINDLICHEN WOHNNUTZUNG AN.

ZWECK DER SATZUNG IST ES, DAS PLANGEBIET ALS "WALLGEMEINES WOHNGEBIET" ZU ENTWICKELN UND DIE EINFÜGUNG IN DEN VORHANDENEN WOHNGEBIETSCHARAKTER ZU ERREICHEN.

04. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DAS GEBIET

DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN SIEHT WOHNBAUFLÄCHEN VOR.

05. INHALT DER PLANUNG

05.01 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ENTSPRECHEND DER VORHANDENEN NACHBARBEBAUUNG DES PLANGEBIETES, SOWIE GEMÄSS DEN BEREITS GENANNTEN ZIELEN DER PLANUNG WIRD FÜR DAS PLANGEBIET AUSSCHLIESSLICH "WALLGEMEINES WOHNGBIET" FESTGESETZT.

DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ORIENTIERT SICH AN DER VORHANDENEN BEBAUUNG IM UMFELD DES PLANGEBIETES. DIE FESTGESETZTEN GRUND- UND GESCHOSSFLÄCHENZAHLEN ENTSPRECHEN DEN RAHMENWERTEN DES § 17 BauNVO.

DIE BESCHRÄNKUNG AUF DIE GESCHOSSE UND FIRSHÖHEN HAT DIE ANPASSUNG DER NEUEN BEBAUUNG AN DIE UMGEBUNGSBEBAUUNG UND DER TYPISCHEN TOPOGRAPHIE ZUR FOLGE.

05.02 BAUWEISE UND GEBÄUDEFORM

FÜR DAS PLANGEBIET IST DIE OFFENE BAUWEISE FESTGESETZT. MIT DIESER FESTSETZUNG SOLL EINFLUSS AUF DIE BAUDICHTE GENOMMEN WERDEN UND ENTSPRECHENDER SPIELRAUM FÜR DIE ARCHITEKTONISCHE BAUKÖRPERGESTALTUNG (EINZEL-UND/ODER DOPPELHÄUSER) ANGEBOTEN WERDEN.

05.03 NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE

ES SOLL GEWÄHRLEISTET WERDEN, DASS BESUCHER DEN STELLPLATZ VOR DEN GARAGEN NUTZEN KÖNNEN UM SO DIE VERKEHRSLÄCHEN ZU ENTLASTEN.

05.04 GESTALTUNG

DURCH DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DER PUNKTE 02., 03. UND 04. WERDEN EINGRENZUNGEN ZUR GESTALTUNG DER EINZELGEBÄUDE GESCHAFFEN.

DIES BEDINGT DADURCH, DASS DER ORTSTYPISCHE CHARAKTER NICHT VERLOREN GEHT.

INSBESONDERE DIE DACHNEIGUNG, DIE AUSFÜHRUNG VON DACHGAUPEN UND DIE VERWENDUNG VON PUTZMATERIALIEN AUF WÄNDEN SOLL SICH NICHT VOM ORTSBILDPRÄGENDEN CHARAKTER DER UMGEBUNGSBEBAUUNG ABHEBEN.

06. ERSCHLIESSUNG

06.01 VERKEHR

DIE ERSCHLIESSUNG SIEHT EINE ZUWEGUNG AUS SÜD-WESTEN VOR. ÜBER DIE REMBRANDTSTRASSE. DIESE ZUWEGUNG SOLL ALS GEPFLASTERTE FLÄCHE, MIT EINSEITIGER RINNE UND QUERGEFÄLLE, IN VERKEHRSBERUHIGTER AUSFÜHRUNG FÜR KRAFTFAHRZEUGE, RADFAHRER UND FUSSGÄNGER GLEICHBERECHTIGT ZUR VERFÜGUNG STEHEN.

06.02 ENTWÄSSERUNG

DIE UNBELASTETEN NIEDERSCHLAGWÄSSER WERDEN DEM REGENWASSERKANAL ZUGEFÜHRT.

IM VORFELD DER PLANUNG WURDE EIN BAUGRUNDGUTACHTEN ZUR KLÄRUNG DER SICKERFÄHIGKEIT DES BODENS ERSTELLT. DIES ZEIGTE DEUTLICH, DASS DIE SICKERFÄHIGEN BODENSCHICHTEN IN UNZUMUTBAREN TIEFEN LIEGEN DIE EINE BESEITIGUNG DER UNBELASTETEN NIEDERSCHLAGWÄSSER NACH LANDESWASSERGESETZ J 51 a NICHT ZULASSEN. ES WIRD DAHER EINE ABLEITUNG IN DEN REGENWASSERKANAL AUSGEFÜHRT. DIE TECHNISCHEN MÖGLICHKEITEN WURDEN GEPRÜFT UND SIND VORHANDEN.

06.03 ABFALLWIRTSCHAFT UND -ENTSORGUNG

DIE ABFALLENTSORGUNG ERFOLGT NACH DEM ABFALLWIRTSCHAFTSKONZEPT DER STADT HEINSBERG.

06.04 ENERGIEVERSORGUNG

DIE VERSORGUNG DES PLANGEBIETES MIT STROM WIRD DURCH EIN KABELNETZ DER KWH SICHERGESTELLT.

DIE TRINKWASSERVERSORGUNG WIRD DURCH DIE STADTWERKE HEINSBERG ÜBERNOMMEN.

ANLAGEN DES FERNMELDEWESENS WERDEN DURCH DIE DEUTSCHE TELEKOM HERGESTELLT.

DIE VERLEGUNG VON ERDGAS IST GEPLANT.

06.05 ALLGEMEINE VERSORGUNG

DAS PLANGEBIET LIEGT CA. 400 m VOM ORTSKERN OBERBRUCH ENTFERNT, WO SICH BEREITS MEHRERE LÄDEN BEFINDEN DIE DIE GÜTER DES TÄGLICHEN BEDARFS BEREIT STELLEN. IN CA. 600m ENTFERNUNG BEFINDET SICH DIE KARL-ARNOLD-STRASSE MIT GESCHÄFTEN DIE WAREN ÜBER DENEN DES TÄGLICHEN BEDARFS ANBIETEN. DARÜBER HINAUS DAS GEWERBEGBIET HEINSBERG.

IN OBERBRUCH BEFINDET SICH EIN ALLGEMEINMEDIZINER UND EIN ZAHNARZT, SOWIE EINE APOTHEKE. ALLE WEITEREN FACHÄRZTE HABEN SICH IN HEINSBERG NIEDERGELASSEN, WOMIT DIE ÄRZTLICHE VERSORGUNG GESICHERT IST.

KIRCHLICHE EINRICHTUNGEN, KINDERGARTEN, GRUNDSCHULE, JUGENDHEIM, ALTENHEIM USW. SIND FUSSLÄUFIG EINFACH ERREICHBAR.

WEITERE SCHULEN BEFINDEN SICH IN HEINSBERG.

07. ALTABLAGERUNGEN/ALTLASTEN

IM VORFELD WURDEN DIE BODENSCHICHTENKARTEN DES KREISES HEINSBERG EINGESEHEN, DIE KEINE AUFFÄLLIGKEITEN ODER STÖRUNGEN DES BAUGRUNDES ZEIGTEN. ZUM JETZIGEN ZEITPUNKT KANN DAHER DAVON AUSGEGANGEN WERDEN, DASS KEINE ALTABLAGERUNGEN VORHANDEN ODER BEKANNT SIND.

08. BODENORDNUNG

INNERHALB DES PLANGEBIETES SIND BODENORDNENDE MASSNAHMEN NICHT ERFORDERLICH. EIN UMLEGUNGSVERFAHREN NACH DEM BauGB WIRD NICHT DURCHFÜHRT.

09. IMMISSIONEN

IM UMFELD DES BEBAUUNGSPLANES BEFINDET SICH AN DER JOSEF-SPEHL-STRASSE EIN INAKTIVER LANDWIRTSCHAFTLICHER BETRIEB MIT CA. 5 STCK. RINDERN ALS RESTTIERHALTUNG. DIE GERUCHSEQUIVALENTE TIERLEBENDMASSE BELÄUFT SICH AUF 0,5 GV. DIE AUFTRETENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN IMMISSIONEN SIND ZUMUTBAR. HIERZU IST EIN HINWEIS IN DER SATZUNG DARGESTELLT.

10. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE AUSGLEICHPFLANZUNGEN

INNERHALB DES PLANGEBIETES WERDEN ERSATZPFLANZUNGEN DURCHFÜHRT. DA DIESE ALS AUSGLEICH FÜR DEN EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT IM BEBAUUNGSPLAN NICHT AUSREICHEND SIND WURDE EINE ERSATZFLÄCHE GESUCHT UND GEFUNDEN.

DIESE ERSATZFLÄCHE BEFINDET SICH IM KREIS HEINSBERG, STADT HEINSBERG, GEMARKUNG KIRCHHOVEN, FLUR 8, FLURSTÜCK 6 MIT EINER GRÖSSE VON CA. 4.800 m².

MIT DIESER FLÄCHE WIRD EIN LANDSCHAFTPFLEGERISCHER AUSGLEICH ALS KOMPENSATION VON CA. 80 % GESCHAFFEN. DIES ZEIGT, DASS DER HOHEN BEDEUTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT BEDEUTUNG BEIGEMESSEN UND RECHNUNG GETRAGEN WURDE.

DAS KOMPENSATIONSDEFIZIT IN HÖHE VON CA. 20 % IST IN ABWÄGUNG ZUR BEDEUTUNG DER BEREITSTELLUNG VON WOHNBAUFLÄCHEN VERTRETBAR.

11. FLÄCHENBILANZ

11.01 WOHNBEBAUUNG	: MAX. 4.223 m ²
11.02 VERKEHRSFLÄCHE	: 1.073 m ²
11.03 NUTZ-ZIERGARTEN	: MIN. 6.335 m ²
11.04 STRASSENRAND	: CA. 389 LFDM.

12. FINANZIERUNG

ZUR SICHERSTELLUNG DER ERSCHLIESSUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
WIRD EIN ERSCHLIESSUNGSVERTRAG MIT DEM VORHABENTRÄGER
GESCHLOSSEN.

DER STADT HEINSBERG ENTSTEHEN KEINE KOSTEN.

HEINSBERG, DEN 31. MAI 1999



WALTER LEO SCHREINEMACHER