

Stadt Heinsberg

Kreis Heinsberg

Regierungsbezirk Köln

Begründung zur

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2

„Kempen - Oberstraße/Hofacker“

Inhalt:	Seite
1. Allgemeines (Ziele und Zwecke)	2
2. Das Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes	2 - 3
3. Erforderlichkeit der Satzung	3
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
5. Inhalt der Satzung	4
6. Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes	4 - 13
a. Art der baulichen Nutzung	4 - 5
b. Maß der baulichen Nutzung	5 - 8
c. Bauweise	8
d. Baugrenzen	8 - 9
e. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO	9 - 10
f. Garagen und Stellplätze	10 - 11
g. Öffentliche Verkehrsflächen	11 - 12
h. Geh- und Leitungsrecht	12
i. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen etc.	12 - 13
7. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege	13 - 14
8. Durchführungsvertrag/Verpflichtungen des Vorhabenträgers	14
9. Ver- und Entsorgung	14 - 15
10. Kosten	15

1. Allgemeines (Ziele und Zwecke)

Für einen Teilbereich östlich der Oberstraße im Ortsteil Kempen der Stadt Heinsberg ist die Realisierung einer dörflich strukturierten Bebauung vorgesehen. Es soll eine Mischung aus einer generellen Dorfgebietenutzung mit einem entsprechenden „dörflichen“ Wohnen vorgesehen werden. Nicht nur den Siedlungsschwerpunkten der Stadt Heinsberg sondern auch kleineren Ortsteilen muß eine entsprechende Entwicklung ermöglicht werden.

Zur Erreichung der Zielvorstellung sind auf der Grundlage des Baugesetzbuches mehrere Möglichkeiten gegeben. Zum einen kommt die Aufstellung eines Bebauungsplanes, zum anderen die Aufstellung einer Satzung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan in Frage. Für diesen Bereich östlich der Oberstraße bzw. südlich der Straße Hofacker wird die Aufstellung einer Satzung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen.

Ohne die Aufstellung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes sind die geplanten Vorhaben nicht genehmigungsfähig.

Die Satzung und als Bestandteil der Satzung der Vorhaben- und Erschließungsplan ist auch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Grundsätzlich kann dargelegt werden, daß dies dann gewährleistet ist, wenn im gleichen Sinne auch durch Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Genehmigungsfähigkeit der Vorhaben erreichbar wäre. Dies ist im vorliegenden Falle möglich; aus den weiteren Darlegungen in dieser Begründung ergibt sich die Vereinbarkeit mit den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

2. Das Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Die Möglichkeit zum Erlaß einer Satzung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan wurde durch das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch gegeben.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes kann lediglich eine städtebauliche Komponente Beachtung finden. Im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes ist auch gleichzeitig ein Instrumentarium zur Realisierung der Planungsabsichten gegeben. Die Möglichkeiten und Wirkungen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gehen also über die eines Bebauungsplanes hinaus. Als besonders wichtig erscheint die mit der Erstellung dieser Satzung etc. gegebene Verpflichtung zur Realisierung. Dieser Vorteil soll im vorliegenden Falle genutzt werden.

Das Instrument des Vorhaben- und Erschließungsvertrages umfaßt mehrere Bereiche. Es müssen eine **Satzung**, ein **Vorhaben- und Erschließungsplan** als Bestandteil der Satzung und ein **Durchführungsvertrag** vorliegen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan muß dabei Bestandteil der Satzung sein.

Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan ist, wie dies Zielvorstellung des Gesetzes ist, mit der Stadt Heinsberg abgestimmt.

Auf der Grundlage der Satzung bzw. des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Bestandteil der Satzung muß sich die städtebauliche Zulässigkeit der entsprechenden Vorhaben ergeben. Die Regelungsdichte dieser Satzung (bzw. des Planes) entspricht daher der eines ansonsten aufzustellenden Bebauungsplanes.

Zwar besteht die Möglichkeit, Festlegungen innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes in Abweichung von den Regelwerken des Planungsrechtes (Katalog der Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO, PlanzV etc.) vorzunehmen; zum besseren Verständnis sollen jedoch die Standards des bewährten Rechtsgebietes der Planung auch hier Verwendung finden. Damit ist ein Gleichklang mit der Bebauungsplanung und die damit verbundene Flexibilität gewährleistet.

Wenn Flächen in die Satzung einbezogen würden, die nicht durch den Vorhaben- und Erschließungsplan abgedeckt sind, müßten sich entsprechende Festlegungen nach den Vorschriften des § 9 BauGB bzw. der BauNVO richten (§ 7 Abs. 1 Satz 4 BauGB-MaßnG).

Die Satzung bzw. der Vorhaben- und Erschließungsplan bedient sich daher der Terminologie des Bauplanungsrechtes. Damit werden auch evtl. später auftretende Zweifel über eine notwendige Auslegung ausgeschlossen; es kann auf die Aussagen zur BauNVO etc. zurückgegriffen werden.

Im weiteren ist zu berücksichtigen, daß zwar die Realisierung der baulichen Maßnahmen durch diesen Vorhaben- und Erschließungsplan in der Gesamtheit, also in Verbindung mit dem entsprechenden Vertrag etc., gewährleistet ist. Dies schließt jedoch spätere Änderungen und Ergänzungen der baulichen Anlagen etc. nicht aus. Insofern ist es auch von wesentlicher Bedeutung, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan wie ein Bebauungsplan auch den künftigen Rahmen der städtebaulichen Gestaltung bestimmt. Die Gebundenheit künftiger Grundstückseigentümer ist ebenfalls ein wichtiges Ziel, was durch die Festsetzungen dieses Planes und die Anlehnung an die planungsrechtlichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes verfolgt wird.

3. Erforderlichkeit der Satzung

Eine Satzung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan dient dem Zweck, bestimmte Vorhaben zuzulassen, die ansonsten unzulässig wären. Hieraus resultiert auch, daß grundsätzlich nur die Flächen in die Satzung einbezogen werden sollen, für die eine planungsrechtliche Zulässigkeit geschaffen werden soll.

Nach den Vorschriften des BauGB ist die Errichtung der vorgesehenen Vorhaben in diesem Bereich derzeit nicht möglich. Im weiteren ist zu berücksichtigen, daß zur Realisierung der vorgesehenen neuen Straßenverkehrsflächen auch die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage erforderlich ist. Die Realisierung dieser neuen Straßenverkehrsflächen würde auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes erfordern.

Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes können zwar in die Satzung einbezogen werden, jedoch nur, wenn dies „für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist“. Die Notwendigkeit zur Einbeziehung weiterer Flächen ist jedoch nicht gegeben.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Inhalt der Satzung

Der Inhalt der Satzung regelt bezugnehmend auf den Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil der Satzung ist, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB. Außerdem bestimmt sie den räumlichen Geltungsbereich und die für die Ausführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes maßgeblichen Rechtsgrundlagen. Weitergehende Festsetzungen sind in der Satzung nicht erforderlich.

6. Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes

a) Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet -MD-Gebiet-

Durch die Art der baulichen Nutzung wird eine Lenkungsfunction der Bauleitplanung (somit auch durch die Erstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes) erreicht. So sollen grundsätzlich Infrastruktureinrichtungen zentral in Stadtkernbereichen bzw. in den Ortszentren der einzelnen Ortsteile der Stadt Heinsberg vorgesehen werden. In den „Randbereichen“ von Stadt- oder Ortsteilzentren sollen nur diejenigen Versorgungseinrichtungen zugelassen werden, die auch für diesen Bereich erforderlich sind.

Der Ortsteil Kempen der Stadt Heinsberg weist, generalisierend beschrieben, einen dörflichen Charakter im Sinne des Planungsrechtes auf. Insbesondere der südliche Eingangsbereich dieses Ortsteiles wird durch vorhandene landwirtschaftliche Betriebe geprägt. Zum einen befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb direkt an der Oberstraße vor dem eigentlichen zusammenhängend bebauten Bereich dieses Stadtteiles, zum anderen wird ein landwirtschaftlicher Betrieb im südlichen Bereich dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes betrieben (Kemperhaus).

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist als Dorfgebiet (MD-Gebiet) ausgewiesen.

Dorfgebiete dienen entsprechend der Definition des § 5 Abs. 1 BauNVO der Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Ein sehr wesentliches Kriterium bei der Festlegung des MD-Gebietes ist jedoch die Bestimmung des § 5 Abs. 1 BauNVO, daß auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist.

Bei der Ausweisung des MD-Gebietes kann nicht davon ausgegangen werden, daß sich neue landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe ansiedeln. Dies ist aufgrund des erforderlichen Flächenbedarfs bereits ausgeschlossen.

Dennoch ist die MD-Gebietsausweisung die adäquate Festsetzungsart für diesen Bereich. Durch diese Festsetzung wird erreicht, daß nicht ein „normales Wohngebiet“ bzw. der Charakter eines derartigen Wohngebietes entstehen kann, sondern daß sich jede weitere Bebauung als Entwicklung des Bereiches auch unter Berücksichtigung der dörflichen Elemente zu vollziehen hat. Aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen bzw. der Betriebe in den angrenzenden Bereichen ist kein Verdrängungsprozeß der Landwirtschaft durch die evtl. Wohnnutzung gegebenes Ziel, sondern ein Miteinander der grundsätzlich in einem ländlich strukturierten Bereich verträglichen Nutzungen.

Jedem Bauherrn, der in diesem Bereich z. B. ein Wohnhaus errichtet, ist nicht nur bekannt, daß sich in angrenzenden Bereichen landwirtschaftliche Betriebe befinden, sondern er muß auch die mit diesen Betrieben verbundenen Belästigungen in Kauf nehmen. Auch diese Abhängigkeiten etc. sollen durch die Festsetzung des MD-Gebietes ausgedrückt sein.

Ausschluß von Nutzungen

Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sollen ausgeschlossen sein. Hierdurch sollen die sich bei dieser Nutzungsart ergebenden Beeinträchtigungen (z. B. Immissionsbelastungen durch auftretenden zusätzlichen -nächtlichen- Fahrverkehr, mögliche negative Auswirkungen durch Nachtfrequenzierungen auf die Wohnbereiche in diesem und im angrenzenden Bereich, Beeinträchtigungen der sozialen und kulturellen Bedürfnisse etc.) von vornherein vermieden werden.

Der Ausschluß dieser Vorhaben stellt die allgemeine Zweckbestimmung des MD-Gebietes nicht in Frage, da die wesentlichen Hauptnutzungen des Gebietes realisiert werden können.

b. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschoßflächenzahl (GFZ)

Der Grad der baulichen Ausnutzbarkeit ist bei der Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes von wesentlicher Bedeutung. Hierdurch wird nicht nur eine Vorgabe für die Größe der baulichen Anlagen sondern auch für den Grad der Versiegelung hinsichtlich der Eingriffe in Natur und Land vorgegeben.

Bei der Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind daher die städtebaulichen Ziele zu beachten, die auf eine Bebauung als Übergang zur freien Landschaft mit der damit verbundenen geringeren Baudichte abzielen. Insofern sollen sich die Ausnutzbarkeiten der einzelnen Grundstücke nicht an den Höchstwerten der BauNVO orientieren.

Im Planbereich sollen Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Diese sollen sich jedoch auf Grundstücken erstrecken, die sich auch von der Größe her dem ländli-

chen Charakter des Stadtteiles Kempen anpassen, dennoch nicht überdimensioniert sein.

Nach den derzeitigen Vorstellungen sollen sich Grundstücksgrößen von ca. 400 qm (und größer) ergeben. Diese Größen sind z. B. im südwestlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen.

Da jedoch die großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen lediglich ausgewiesen sind, um eine Flexibilität in der Baukörperstellung auf dem Grundstück zu gewährleisten, nicht jedoch zu einer maximalen Ausnutzung führen sollen, wird eine Einschränkung in der Massierung der Baukörpergrößen durch die Festlegung der GRZ vorgesehen.

Im Vorhaben und Erschließungsplan ist eine GRZ von 0,3 vorgesehen. Dies ermöglicht die Errichtung ausreichend großer baulicher Anlagen, die sich noch in verträglicher Form in die Eingangssituation des Stadtteiles Kempen „einfügen“. Bei der angenommenen Grundstücksgröße von ca. 400 qm würde dies einer Bebauung von ca. 120 qm entsprechen, einem Baukörper von ca. 7,5 m x 16 m. Auch diese 16 m Bautiefe erscheint zwar auf dem ersten Blick als überdimensioniert, beinhaltet jedoch auch mögliche Wintergartenbauten etc. Hierdurch bedingt kann sich insgesamt ein abgerundetes städtebauliches Erscheinungsbild ergeben, wobei gleichzeitig modernen Wohnbedürfnissen entsprochen ist.

Auch unter Berücksichtigung der derzeit vorgesehenen maximalen Grundstücksgröße von ca. 850 qm können sich keine Baukörper ergeben, die als überdimensioniert anzusehen sind. Bei dieser Grundstücksgröße, die zur Errichtung freistehender Gebäude gedacht ist, ergeben sich durch andere Festsetzungen dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes Einschränkungen in der baulichen Nutzung. So sind z. B. neben den Abstandflächen zu allen Grundstücksgrenzen hin auch die Bereiche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. die Begrenzung durch die überbaubaren Grundstücksflächen zu sehen. Außerdem sind die Geschossigkeiten und die Bauhöhen für die Einpassung der Gebäude in diesen Bereich von städtebaulicher Wichtigkeit, so daß sich insgesamt unter Berücksichtigung aller Festsetzungen eine Harmonie in der Gestaltung ergibt.

Die Festlegung der GRZ mit 0,3 entspricht daher den städtebaulichen Zielen der Stadt Heinsberg und ist entsprechend im Vorhaben- und Erschließungsplan -auch mit Bindung für die Zukunft- festgeschrieben.

Im weiteren ist die GFZ mit 0,6 festgeschrieben. Hierbei ist erwähnenswert, daß sich die Berechnungsart der GFZ nach der BauNVO von 1990 gegenüber der Fassung aus dem Jahre 1977 verändert hat. Nunmehr werden nur noch die Geschoßflächen innerhalb von Vollgeschossen berücksichtigt, während bisher auch Geschoßflächen in anderen (also Nicht-Vollgeschossen) angerechnet wurden. Dies bedeutet rechnerisch, daß je Geschoß maximal die GRZ als GFZ ausgenutzt werden kann (bei der vorgesehenen II-Geschossigkeit somit eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6).

Zahl der Vollgeschosse

Die BauO NW bestimmt im § 2 Abs. 5, was ein Vollgeschoß „im rechtlichen Sinne“ ist. Demnach handelt es sich um ein Vollgeschoß, wenn die entsprechende Deckenoberkante mehr als 1,60 m im Mittel über Geländeoberfläche hinausragt und eine Mindesthöhe von 2,30 m gegeben ist. Ergänzend ist zu erwähnen, daß bei geneigten Dächern die Höhe von 2,30 m über mehr als $\frac{1}{4}$ der Grundfläche gegeben sein muß.

Es ist eine II-geschossige Bebauung vorgesehen. Hierbei sind die textlichen Festsetzungen mit zu berücksichtigen, die eine Bauhöhenbegrenzung vorsehen. Durch diese Bauhöhenfestsetzungen wird eine 1 ½-Geschossigkeit erreicht, die als Übergang zur freien Landschaft erreicht werden soll. Die 1 ½-Geschossigkeit findet zwar in der BauO NW keine Erwähnung, hat sich jedoch im Sprachgebrauch eingeprägt. Es handelt sich hierbei somit um 1-geschossige Vorhaben mit einem ausgebauten Dachgeschoß. Damit entspricht die Geschossigkeit den Planzielen der Stadt, ein „Einfügen“ des Neubaubereiches in den Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten.

Durch die ausgewiesene II-Geschossigkeit in Verbindung mit den vorgesehenen Bauhöhen ist den Zielen der Stadt entsprochen; die Bauherren können in sinnvoller Weise den Dachraum der Gebäude nutzen und zum Vollgeschoß in Sinne der BauO NW entwickeln.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung von Bauhöhen soll eine Überdimensionierung der möglichen Bauvorhaben und damit die Entstehung von Mißverhältnissen in den baulichen Proportionen verhindern. Gerade die Höhe von baulichen Anlagen kann sich auf den Gesamteindruck eines Baugebietes sehr nachteilig auswirken.

Die Höhenlage der Baukörper wurde auf die Höhe der an den Planbereich angrenzenden Verkehrsfläche bezogen. Hiermit ist auch eine entsprechende Einmessung der vorzusehenden Bauhöhen möglich.

Es wird eine maximale Bauhöhe von 5,0 m zwischen Oberkante angrenzender Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt der Innenkante des Außenmauerwerkes mit der Unterkante Sparren, an den Traufseiten der Gebäude, festgesetzt. Bei der Höhenfestsetzung wurde der Bau eines Sockels sowie die ausreichende Höhe für einen Drempel berücksichtigt. So hat der jeweilige Bauherr auch die Möglichkeit, diese Höhen in variabler Form auszunutzen. Wenn z. B. ein höherer Drempel gewünscht wird, muß die Sockelhöhe reduziert werden. Insgesamt steht diese vorgesehene Höhe in einem ausgewogenen Verhältnis.

Bei der Firshöhenfestlegung wurde von einer Regeltiefe eines Baukörpers von ca. 11,0 m unter Berücksichtigung im hiesigen Raum vorherrschender 45°-Dächer ausgegangen. Dies würde bedeuten, daß oberhalb der festgesetzten Wandhöhe eine Gesamtdachhöhe von 5,5 m möglich ist. Insofern ergibt sich eine maximale Gebäudehöhe von 10,5 m.

Wenn eine größere Bautiefe (oder auch Baubreite) ausgenutzt werden soll, würde sich bei einem ebenfalls 45°-Dach auch eine höhere Firsthöhe ergeben. Da diese nicht zulässig ist, ergibt sich automatisch die Notwendigkeit zum Vorsehen einer geringeren Dachneigung. Insgesamt soll der Proporz der Bauhöhe von maximal 10,5 m im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes beibehalten werden.

c. Bauweise

Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist ausschließlich die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Dies entspricht dem Ziel, zur Ortsrandlage einen baulichen Übergang in die freie Landschaft durch eine „aufgelockerte“ Bebauung zu erreichen. Die Randbebauung dieses Stadtteiles Kempen darf gegenüber der im weiteren nördlichen anschließenden Bebauung zum Zentrum hin nicht dominieren.

Die Massierung von Häuserzeilen (geschlossene Bauweise oder Hausgruppe bis 50 m Länge) soll in diesem Bereich nicht realisiert werden. Ein „Einfügen“ wäre nicht gewährleistet.

Es soll grundsätzlich ein aufgelockerter Bebauungsbereich entstehen. Die Zulassung von Doppelhäusern wird hierbei mit der Zielvorstellung vorgenommen, eine Eigentumsbildung weiter Personenkreise zu ermöglichen, wobei die generelle städtebauliche Zielvorstellung nicht außer Acht gelassen wird.

Die Realisierung von Reihenhäusern an dieser Stelle des Stadtgebietes würde den Zielvorstellungen an der Ortsrandlage im Übergangsbereich zur freien Landschaft widersprechen ist daher nicht vorgesehen.

d. Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in einer relativ großzügigen Tiefe vorgesehen. Zwar werden diese Überbaubarkeiten nicht generell ausgenutzt werden können; die Festsetzung dieser Baugrenzen soll jedoch die Gestaltungsfreiheiten der Bauherren erhöhen. Die Stellung der Baukörper kann innerhalb einer bestimmten Bandbreite von den Eigentümern selbst gewählt werden. Dies ist insbesondere wichtig für die Entscheidung über die Belichtung der Baukörper, um so die Sonnenenergie in ausreichendem Maße ausnutzen zu können. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß nicht in allen Fällen die Gartenseite der Grundstücke nach Süden oder Westen ausgerichtet werden kann, was sich alleine aus der notwendigen Erschließung des Gebietes ergibt. Die großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen lassen jedoch eine größtmögliche Entscheidungsfreiheit für den Bauherren offen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind beiderseits der Erschließungsstraße in einer Tiefe von -generalisierend ausgedrückt- 16,0 m vorgesehen. Diese Bebauungstiefe stellt die Errichtung ausreichend großer Gebäude sicher und läßt darüber hinaus auch die Errichtung von Wintergärten, die in zunehmendem Maße gewünscht werden, zu. Auch wenn nicht direkt ein Anbau von Wintergärten etc. erfolgt, lassen

die überbaubaren Grundstücksflächen eine entsprechende Errichtung auch zu einem späteren Zeitpunkt zu.

Der Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche soll unter Berücksichtigung der Vorgartenbereiche nicht ein engendes Erscheinungsbild zeigen. Es soll ein Bau- und Wohnbereich in aufgelockerter, der Randlage des Gebietes angemessen, Weise entstehen. Hierzu trägt die freie Fläche im Bereich der Erschließung (Straße und Vorgärten) wesentlich bei.

Die Grundstücke auf der Westseite der Neuerschließung sind grundsätzlich nicht so tief wie diejenigen auf der Ostseite. Daher wurden die überbaubaren Grundstücksflächen auf der Westseite der Erschließung auch näher an den Straßenkörper heranrückelt; hierdurch verbleiben noch ausreichend große Gartentiefen.

Die Grundstücke auf der Ostseite der Straße wurden demgegenüber vom Straßenkörper in verträglichem Maße abgerückt. Hierdurch können auch Terrassen zur Straße angelegt und damit die Westseite des Grundstücksbereiches wegen der günstigen Besonnung ausgenutzt werden. Die Anlage von Terrassen „im Vorgartenbereich“ erscheint wegen der insgesamt geringen Bebauungsdichte und Anzahl der Gebäude gerechtfertigt und verträglich.

Die überbaubare Grundstücksfläche auf der Westseite der Straße nördlich des vom Wendehammer ausgehenden Straßenabschnittes ist gegenüber den sonstigen Überbaubarkeiten geringfügig vergrößert. Bei der Festlegung dieser überbaubaren Grundstücksflächen wurde berücksichtigt, daß der Bauherr selbst entscheiden soll, ob er einen Wohngarten nach Süden zum Weg anlegen möchte (damit verbunden wäre der Bau des Hauses an der nördlichen Baugrenze). Sofern er seinen Wohngarten nach Norden ausrichten möchte, soll das Haus relativ dicht an die Erschließungsanlage heranreichen; hierdurch kann noch im nördlichen Teil seines Gartens ein Sitzplatz angelegt werden, der -je nach Höhe des Hauses- eine ausreichende Besonnung auch im Frühjahr oder Herbst eines jeden Jahres zuläßt.

Im südwestlichen Bereich dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes ist eine überbaubare Grundstücksfläche unter Berücksichtigung der Mindestabstände zur südlichen Grundstücksgrenze vorgesehen; ebenfalls soll ein Baukörper einen gleichartigen Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze einhalten. Der Abstand der Gebäude im südwestlichen Teil des Plangebietes mit mindestens ca. 7,5 m ist noch verträglich.

Am südlichen Plangebietsende sind die überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls in großzügiger Weise festgesetzt. Auch in diesem Bereich sollen die Bauherren die Entscheidung über den Standort der Gebäude auf den Grundstücken selbst treffen. Darüber hinaus sollen diese überbaubaren Grundstücksflächen auch entsprechende überdachte Terrassen etc. zulassen, die bei starker Sonneneinstrahlung den Bewohnern entsprechenden Schutz gewähren.

e: Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Wenn im Vorhaben- und Erschließungsplan keine andere Regelung getroffen ist, sind Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) in den entsprechenden Baugebieten zulässig.

Die Zulassung von Nebenanlagen ist vielfach streitig, wobei sich dies insbesondere auf die Errichtung von Garten- und Gerätehäusern bezieht. Im vorliegenden Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde ein Ausschluß von Nebenanlagen nicht vorgesehen (begründet wird auch das Nichtvorsehen, weil es zumindest unüblich ist).

Die Zulässigkeit der Nebenanlagen, da ein Ausschluß nicht vorgesehen ist, ergibt sich direkt aus § 14 BauNVO. Es handelt sich hierbei immer um bauliche oder sonstige Anlagen, die der Hauptnutzung untergeordnet sind, also eine „nebensächliche Bedeutung“ haben. Die Unterordnung bezieht sich zum einen auf die Funktion der Anlage, zum anderen auch auf die optische Einbindung. Hierdurch ist gewährleistet, daß keine übertriebenen baulichen Anlagen in den ruhigen Gartenbereichen, die der Erholung dienen sollen, entstehen können.

Gerade im ländlichen Bereich mit zum Teil großen Grundstücken besteht vielfach der Wunsch von Bauherren, ein Garten- oder Gerätehaus zu errichten. Durch die Zulassung der Nebenanlagen (besser, durch das Nichtvorsehen eines Ausschlusses) kann diesen berechtigten Wünschen entsprochen werden.

Aufgrund des geschilderten Sachverhaltes soll eine Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO gewährleistet sein.

f. Garagen und Stellplätze

Unter Berücksichtigung des Planungszieles, nur Einzel- oder Doppelhäuser zuzulassen, ist von den Grundstücksgrößen und -zuschnitten her problemlos die Unterbringung der Garagen und Stellplätze auf den privaten Grundstücken möglich.

Die textlichen Festsetzungen zu diesem Vorhaben- und Erschließungsplan sind so abgefaßt, daß die Garagen und Stellplätze im wesentlichen innerhalb der (sehr) großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. an den seitlichen Grundstücksgrenzen untergebracht werden können.

Die Ausnahmeregelungen sind so abgefaßt, daß im allgemeinen ein hinreichender Schutz der Nachbargrundstücke vor Lärmbelästigungen durch Zu- und Abfahrtsverkehr gewährleistet ist, sie sonst aber allen privaten Belangen gerecht werden.

So können Garagen und Stellplätze ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen an den seitlichen Nachbargrenzen errichtet werden. Dabei ist eine maximale Überschreitung der hinteren Baugrenzen um 3,0 m vorgesehen. Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, daß Fahrzeuge nicht die Bereiche der Gärten mit den damit verbundenen Belästigungen etc. befahren.

Vielfach besteht die Notwendigkeit, einen zweiten Stellplatz anzulegen. Damit die Benutzung der Garagenzufahrt -aus rein praktischen Erwägungen heraus- vermieden werden kann, soll, soweit diese ausreichend groß sind, in den Vorgartenbereichen eine weitere Möglichkeit zur Unterbringung von Fahrzeugen geschaffen werden. Hierdurch werden auch die öffentlichen Verkehrsflächen entlastet. Daher ist für Teile der Vorgärten eine Zulässigkeit von Stellplätzen festgesetzt.

Auf die Zulassung von Garagen in diesen Bereichen wurde bewußt verzichtet, weil einerseits kaum notwendiger bzw. sinnvoller Stauraum eingehalten werden könnte, andererseits durch die Errichtung von Hochbauten direkt an die Straßenflächen angrenzend eine unschöne gestalterische Lösung entstehen würde.

Der optische Eindruck eines Baugebietes wird im wesentlichen durch den Verkehrsraum unter Einbeziehung der Vorgartenbereiche geprägt. Um hier eine Verträglichkeit zwischen der Gestaltung des Baugebietes und der Anlage von Stellplätzen zu erzielen, ist eine Breitenbegrenzung vorgesehen. Es dürfen maximal 5,50 m der Grundstücksbreiten für Garagenzufahrten und Stellplätze in Anspruch genommen werden.

Bei der Breitenfestlegung wurde die Garageneinfahrt mit 3,0 m sowie die Anlegung eines weiteren Stellplatzes mit 2,50 m Breite berücksichtigt. Bei den gegebenen Grundstücksbreiten von mindestens ca. 10,0 m verbleiben dann noch ausreichend Flächen, die bepflanzt werden können.

Für die Garagenzufahrten und Stellplätze ist die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien oder eine entsprechende Ausführung vorgesehen. Diese Festsetzung basiert auf Aussagen des erstellten landschaftspflegerischen Fachbeitrages, welcher insbesondere Grundlage für die Festsetzungen von Anpflanzungen etc. ist. Auf eine detaillierte Wiedergabe des Inhaltes dieses landschaftspflegerischen Fachbeitrages kann an dieser Stelle verzichtet werden.

g. Öffentliche Verkehrsfläche

Die Erschließung des Bereiches soll über eine Straße erfolgen, die von der Straße Hofacker aus nach Süden führt. Am südlichen Ende des Erschließungsweges ist eine Wendemöglichkeit vorgesehen. Dieser Wendehammer mit einem Radius von 6,0 m ist ausreichend dimensioniert. Er stellt ein Wenden für Personenkraftwagen, aber auch für Lastkraftwagen bis 10,0 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) sicher. Damit ist sowohl für den Pkw-Verkehr als auch für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsdienste eine ausreichende Befahrbarkeit gewährleistet.

Auch die Gesamtbreite der Erschließung mit 4,75 m ist ausreichend dimensioniert. Dies ist insbesondere auch unter Berücksichtigung der Gesamtlänge des Weges von ca. 80 m zu sehen.

Vom Wendehammer am südlichen Ende des Erschließungsweges aus sind 3,0 m breite öffentliche Wegeflächen zu beiden Seiten vorgesehen. Die Länge mit jeweils ca. 20 m verursacht in diesen Bereichen keine weitere Wendemöglichkeit im öffentlichen Verkehrsraum.

Durch diese beiden „Stichwege“ vom Wendehammer aus soll eine Erschließung der westlichen und östlichen Grundstücke erreicht werden. Nur so kann eine sinnvolle Erschließung des gesamten Areales erreicht werden, wobei in besonderem Maße eine Ausrichtung der Baukörper nach Süden (für die südlichen Grundstücke im Planbereich) wesentliches Planungsziel war. Eine Weiterführung des Hauptweges nach Süden hätte zwar auch eine Erschließung der südöstlichen Grundstücksbereiche sichergestellt, nicht jedoch eine Ausrichtung der Wohnseiten der Grundstücke nach Süden ermöglicht.

Die beiden seitlichen Erweiterungen der öffentlichen Verkehrsfläche sind unter Berücksichtigung der künftigen Grenzen der Baugrundstücke vorgesehen. Das jeweilige Erschließungsende ist am Beginn der Baugrundstücke festgelegt.

Durch die Ausweisung der öffentlichen Verkehrsfläche ist in ausreichendem Maße eine Erschließung sichergestellt.

Abschließend ist zur Ausweisung der öffentlichen Verkehrsflächen noch festzustellen, daß die fahrmäßige Erschließung ausschließlich von der Straße Hofacker aus vorgesehen ist. Auf eine Anbindung an die Oberstraße (klassifizierte Straße -Kreisstraße K 21-) wurde verzichtet, da ansonsten ein Gefahrenpunkt entstehen würde. Die Knotenpunktsfolge der Einmündungen in die K 21 wäre unter Berücksichtigung der vorhandenen Anbindungen (Straßen Hofacker und Kemperhaus) zu dicht. Gerade auch hinsichtlich der Gewährleistung einer ausreichenden Verkehrssicherheit war eine andersartige Erschließung des Bereiches nicht geboten.

h. Geh- und Leitungsrecht

In diesem Vorhaben- und Erschließungsplan ist zur Sicherstellung der Erschließung der Baugrundstücke ein Geh- und Leitungsrecht ausgewiesen. Die Stromversorgung des Gebietes soll über diese Fläche erfolgen. Auch besteht die Notwendigkeit, einen Schmutzwasserkanal in diesen Bereich zu verlegen. Um die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu ermöglichen, ist ein Leitungsrecht ausgewiesen. Auch ist ein Gehrecht, was mit dem Leitungsrecht verknüpft ist, festgesetzt. Durch die Kombination dieser Festsetzungen ist sowohl die Verlegung als auch die Unterhaltung der Ver- und Entsorgungsleitungen sichergestellt.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, daß durch die Festsetzung des Geh- und Leitungsrechtes nicht bereits die Rechte selbst begründet sind. Dies muß durch entsprechende ergänzende vertragliche Regelungen erfolgen. Die Grundlage hierzu ist, jedoch in diesem Vorhaben- und Erschließungsplan gegeben.

Das Geh- und Leitungsrecht ist zugunsten der Kreiswerke Heinsberg (Versorgungsträger) und der Stadt Heinsberg (Kanalverlegung) ausgewiesen.

i. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen etc.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird grundsätzlich zunächst auf die Aussagen über die „Belange von Naturschutz und Landschaftspflege“ in dieser Begründung hingewiesen. Zur Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag durch den Landschaftsarchitekten Dipl. Ing. Joachim Scheller (BDLA) erarbeitet. Auf eine Übernahme der Aussagen dieses landschaftspflegerischen Fachbeitrages von Oktober 1996 auch an dieser Stelle der Begründung des Vorhaben- und Erschließungsplan kann verzichtet werden. Die Festsetzungen dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes basieren auf diesem landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

Da es sich bei den Festsetzungen um eine Kombination aus den Möglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstaben a und b BauGB handelt, ist auch als Rechtsgrundlage in den textlichen Festsetzungen generalisierend „§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB“ (ohne Ergänzung des jeweiligen Buchstaben) aufgenommen. Die Festsetzungen zur Anpflanzung selbst erfolgen auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, während die Pflegemaßnahmen (einschl. der Erhaltungsmaßnahmen nach der Anpflanzung) auf § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB basieren. Nur diese Kombination der Festsetzungen stellt eine Sicherung der notwendigen Maßnahmen dar.

Durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes, basierend auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen etc. festgesetzt. Die Realisierung dieser Bepflanzungsmaßnahmen ist auch durch diese Festsetzungen gesichert. Daher wurde auf eine ergänzende Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) verzichtet. Die Flächenfestsetzung auf der Grundlage dieser Vorschrift des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zielt entsprechend dem Zweck dieser Vorschrift auf eine Übernahme der Flächen durch die Stadt ab, während Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB auf privaten Grundstücksflächen vollzogen werden müssen.

7. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes bzw. beim Erlass der entsprechenden Satzung sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dieser allgemeine Planungsleitsatz wird durch die Regelung des § 8 a Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) konkretisiert. Die Anwendung für diese Satzung ergibt sich aus § 8 a Abs. 1 Satz 5 BNatSchG. Nach diesen Vorschriften ist das auf die Belange von Natur und Landschaft bezogene Abwägungsgebot in der Bauleitplanung u. a. dann beachtlich, wenn aufgrund eines Vorhaben- und Erschließungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Legaldefinition in § 4 Abs. 1 Landschaftsgesetz (LG) zu erwarten sind. Ein Eingriff im Sinne dieser Vorschrift liegt vor, wenn erstmals die planungsrechtliche Grundlage für Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundstücken geschaffen wird, die das Landschaftsbild oder die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Bei der Aufstellung einer Satzung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan ist dies nur in dem Umfang der Fall, in dem über das bestehende Planungsrecht hinaus erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen im Sinne der Eingriffsdefinition festgesetzt werden.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung dieses Bereiches einschließlich Herstellung der Erschließungsanlagen werden durch diesen Vorhaben- und Erschließungsplan erstmals geschaffen. Insofern sind auch die Eingriffe in Natur und Landschaft auf diesen Vorhaben- und Erschließungsplan zurückzuführen.

Zum Erlass dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag durch den Landschaftsarchitekten Dipl. Ing. Joachim Scheller (BDLA) erarbeitet. Auf eine Übernahme aller Aussagen dieses landschaftspflegeri-

schen Fachbeitrages von Oktober 1996 in die Begründung zu diesem Vorhaben- und Erschließungsplan kann verzichtet werden. Die Realisierung der erforderlichen Maßnahmen ist einerseits durch entsprechende Festsetzungen in diesem Plan, im wesentlichen jedoch durch vertragliche Verpflichtungen gesichert.

Zur weiteren Begründung wird auf die Aussagen zum „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ bzw. dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Landschaftsarchitekten Dipl. Ing. Joachim Scheller (BDLA) von Oktober 1996 verwiesen.

Der Bereich dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt im Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung für den Kreis Heinsberg. Die Bezirksregierung Köln hat die Aufhebung der Landschaftsschutzverordnung unter bestimmten Voraussetzungen in Aussicht gestellt. Diese Voraussetzungen sollen auch erfüllt werden. Notwendig ist dies u. a., weil ohne Aufhebung der Landschaftsschutzverordnung dieser Vorhaben- und Erschließungsplan nicht rechtswirksam werden kann.

8. Durchführungsvertrag/Verpflichtungen des Vorhabenträgers

Das Gesamtwerk des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfaßt u. a. auch den Durchführungsvertrag. Dieser muß bereits vor dem Satzungsbeschluß vorliegen, da er unabdingbare Voraussetzung hierfür und auch für die Abwägung insgesamt ist.

Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist auch die Sicherstellung der Erschließung. Die Erschließungsanlagen sind konkret zu bestimmen, wobei sich dies nicht ausschließlich auf die straßenmäßige Erschließung erstreckt, sondern auch alle anderen Anlagen mit einschließt (z. B. Wasser-, Gas- und Stromversorgung, Abwasserentsorgung etc.). Diese Festlegungen sind im Durchführungsvertrag geregelt, so daß sich entsprechende Satzungsbestimmungen erübrigen.

9. Ver- und Entsorgung

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch Verlegung eines entsprechenden Kanales, der an einen vorhandenen Mischwasserkanal in der Oberstraße angeschlossen wird.

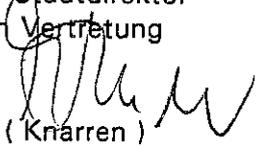
Zur Beseitigung des Niederschlagswassers ist auf die Vorschrift des § 51 a des Landeswassergesetzes (LWG) hinzuweisen. Danach ist grundsätzlich das anfallende Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder aber ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Diese Verpflichtung ist allen Bauwilligen ab 1. Januar 1996 aufgegeben, wenn erstmals ein Grundstück bebaut oder befestigt wird.

Gemäß § 51 a LWG ist der Grundstückseigentümer hinsichtlich des Niederschlagswassers abwasserbeseitigungspflichtig und es bedarf auch keiner Übertragung. Die Stadt ist lediglich dann abwasserbeseitigungspflichtig für Niederschlagswasser, wenn eine Versickerung etc. technisch nicht möglich ist.

Diese Begründung liegt dem Entwurfsbeschluß zur Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 "Kempen - Oberstraße/Hofacker" zugrunde.

Heinsberg, den 15.05.1997

Stadt Heinsberg
Der Stadtdirektor
In Vertretung


(Knarren)

Techn. Beigeordneter

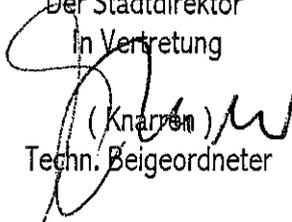
Ergänzung der Begründung zur Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 "Kempen -
Oberstraße/Hofacker"

geändert nach der Offenlage:

Die ursprüngliche Planung sah die Einleitung der Niederschlagswässer der Dach- und Straßenflächen in den Lausbach vor. Zur Vermeidung einer Überflutung des Lausbaches werden die Niederschlagswässer der Dachflächen über Mulden-Rigolen-Systeme auf den Grundstücken versickert. Die Niederschlagswässer der Verkehrsflächen werden über die belebte Bodenzone einer Mulde mittels eines Rigolensystems in den Lausbach eingeleitet.

Heinsberg, den 30.09.1998

Stadt Heinsberg
Der Stadtdirektor
in Vertretung



(Knarren)
Techn. Beigeordneter

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes grenzt an den Lausbach an. Insofern ist eine ortsnahe Einleitung von Niederschlagswasser entsprechend der Vorschrift des § 51 a LWG vorgesehen und möglich.

Die Straßenentwässerung -Niederschlagswasser- kann aufgrund des hohen Grundwasserstandes nicht durch eine Versickerung erfolgen. Der Mindestabstand von 1,5 m bis zum Grundwasserstand ist nicht gegeben. Insofern erfolgt die Niederschlagswasserbeseitigung durch Verlegung eines Regenwasserkanales im Straßenraum mit anschließender Einleitung in den vorhandenen Lausbach.

Die Niederschlagswasserbeseitigung der Grundstücke erfolgt ebenfalls durch den Regenwasserkanal im Straßenraum mit anschließender Einleitung in den Lausbach.

Die Versorgung des Bereiches mit Trinkwasser und Strom bzw. die weiteren Versorgungseinrichtungen (Telefon etc.) ist durch die jeweiligen Versorgungsträger gesichert.

10. Kosten

Der Stadt entstehen keine Kosten.

Aufgestellt:

Viersen, den 13. Mai 1997

Dip. Ing. Werner Nolte
Dülkener Straße 71
41747 Viersen