



Begründung

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I S. 2253) in der zur Zeit geltenden Fassung zum Bebauungsplan Nr. 57 "Dremmen, An Wälchesberg"

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet schließt sich westlich an die Ortslage Dremmen an. Es wird im Süden begrenzt durch die L 227, die Lütticher Straße. Im übrigen ist das Plangebiet ein Teil des umgebenden Ackerlandes, welches durch äußerst geringen Gehölzbestand und leicht bewegte Geländeoberfläche gekennzeichnet ist. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Bebauungsplan M. 1 : 500. Das Plangebiet umfaßt insgesamt eine Fläche von 49,2 ha.

2. Veranlassung zur Planung

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Notwendigkeit, Wohnbaufläche bereitzustellen, da gerade im Ortsteil Dremmen eine große Nachfrage nach geeigneten Bauflächen zu verzeichnen ist.

3. Übergeordnete und sonstige Planungen und Rahmenbedingungen für das Gebiet

Flächennutzungsplan:

Im 19. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Heinsberg-Hückelhoven ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen worden.

Wasserverschmutzung:

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Grundwasserspiegel liegt nach den amtlichen Grundwasserhöhenkarten etwa auf NN +43 und NN +44, d. h. rund 17 und 18 m unter Gelände, etwa auf dem Tahniveau von Rur und Wurm

Landschaft:

Ein rechtskräftiger Landschaftsplan liegt für das Plangebiet nicht vor. Es liegt nicht in einem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet.

Land- und Forstwirtschaft:

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Flächen der Forstwirtschaft liegen nicht im Plangebiet.

Flurbereinigung:

Der größte Teil des Plangebietes liegt im Flurbereinigungsgebiet Uetterath. Die Planung wurde mit der Flurbereinigungsbehörde abgestimmt.

...

4. Inhalt der Planung

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Für das gesamte Bebauungsplangebiet ist Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Südöstlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite der L 227 befindet sich eine größere Halle. Diese wird jedoch nicht genutzt. Unzulässige Störungen des Allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet im Zusammenhang mit dieser Halle sind daher auszuschließen. Eine künftige Nutzung ist genehmigungspflichtig. Das Rücksichtnahmegebot im Hinblick auf die Baugebietsausweisung Allgemeines Wohngebiet ist in diesem Zusammenhang zu beachten.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulassungsfähigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden für grundsätzlich nicht zulässig erklärt, da sie dem beabsichtigten Charakter dieses Gebietes widersprechen würden.

Maß der baulichen Nutzung:

Lediglich innerhalb der Ringstraßenerschließung ist Zweigeschossigkeit zugelassen. Für die umgebenden Bauflächen sind in Anlehnung an die umgebende Bebauung und am Rand zur freien Landschaft lediglich eingeschossige Gebäude zulässig.

Zur Höhenbegrenzung sind Festsetzungen vorgegeben bezüglich Dachneigung, Zulässigkeit von Drempein und die maximale Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens über Bordsteinoberkante der Erschließungsanlage.

Des weiteren ist das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt durch die Grundflächenzahl von 0,4 in allen Baugebieten und die Geschoßflächenzahl von 0,6 in den eingeschossigen Baugebieten unter Berücksichtigung der Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume in den Nichtvollgeschossen. Die Geschoßflächenzahl im zweigeschossigen Baugebiet beträgt 0,8. Auch hier sind die Aufenthaltsräume in den Nichtvollgeschossen bei der Berechnung der Geschoßflächenzahlen mitzurechnen. Um aber einen harmonischen Übergang von der Eingeschossigkeit zur Zweigeschossigkeit zu gewährleisten, ist eine Geschoßflächenzahl von 0,8 maximal zugelassen.

Wegemäßige Erschließung:

Das Baugebiet wird von der Weyresstraße und von der Lütticher Straße über 2 Stichstraßen und einer zwischengeschalteten Ringstraße erschlossen. Die Stichstraße, die an die Weyresstraße anbindet, die Planstraße D, wird zur freien Feldflur hin als Wirtschaftsweg weitergeführt, um die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen für den landwirtschaftlichen Verkehr zu gewährleisten. Die weiterhin vorgesehene Stichstraße an den nördlichen Rand des Plangebietes erschließt zum einen die beiderseits liegenden Grundstücke, zum anderen ist hierüber bei Bedarf und mit Hilfe einer weiteren Bebauungsplanung die nördlich gelegene Ackerfläche als Baugebiet zu erschließen. Als Haupteerschließung von der L 227 aus erhält die Planstraße A einen Regelquerschnitt von 7,75 m; die übrigen Planstraßen sind mit 5 m bzw. 5,50 m Breite ausreichend bemessen. Kleinere öffentliche Grünflächen, an den Straßenraum angrenzend, gliedern und beleben den öffentlichen Raum. Zwischen Planstraße B und Weyresstraße ist zur schnelleren Erreichbarkeit des Ortszentrums Dremmen für Fußgänger und Radfahrer eine entsprechende zusätzliche Wegeverbindung ausgewiesen.

...

Versorgung:

Trinkwasserversorgung ist im Verbund mit den übrigen Versorgungsleitungen - Gas-, Elektro- Fernmeldeleitungen - im Bereich der neu zu bauenden Erschließungsanlagen vorzusehen und an die vorhandenen Leitungen anzuschließen.

Entsorgung:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch einen neu zu bauenden Abwasserkanal im Bereich der neu zu erstellenden Erschließungsanlagen mit Anschluß an das bestehende Kanalsystem

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz vom 25.06.1995 muß Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Der Grundwasserspiegel liegt nach den amtlichen Grundwasserhöhengleichenkarten rund 17 und 18 m unter Gelände. Gemäß geotechnischem Bericht vom 01.11.1996, Prof. Dr. Ing. H. Dieler & Partner GmbH, befindet sich, abgesehen vom südöstlichen Plangebietsbereich, unter der 0,3 und 0,4 m dicken Mutterbodenschicht Lößlehm im Mittel bis rund 1 m unter Flur. Dieser Lößlehm ist für das betriebssichere Versickern von Niederschlagswasser ungeeignet; er muß von Versickerungsanlagen durchstoßen werden. Unter dem Lößlehm folgen Sande und kiesige Sande, also ausreichend schluckfähiger Untergrund.

Aufgrund der großen Lößlehmdecken in der südöstlichen Gebietsecke käme als Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken nur eine Tiefenversickerung über Schächte in Frage. Im übrigen Plangebiet kann wegen der hier geringen Schichtdicke des Lößlehms über Rigolen (Kiesgräben) versickert werden. Einzelheiten sind dem geotechnischen Bericht vom 01.11.1996, Prof. Dr. Ing. H. Dieler & Partner GmbH, zu entnehmen. Da bis auf den südöstlichen Planbereich Niederschlagswasserbeseitigung über dezentrale Versickerungsanlagen auf den einzelnen Grundstücken problemlos möglich ist, wurde im Hinblick auf § 51 a Landeswassergesetz eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke südöstlich der Ringstraße kann jedoch nur zentral entwässert werden, da wegen der Mächtigkeit der Lößlehmschicht und der damit verbundenen Tiefe der Versickerungsanlage der wirtschaftliche Aufwand für die Errichtung einer Einzelanlage unverhältnismäßig wäre. Daher ist sowohl dieser Bereich als auch der Bereich der öffentlichen Erschließungsanlagen über Kanalsystem zu entwässern. Mit Hilfe dieses Kanalsystems wird das Niederschlagswasser an den westlichen Rand des Plangebietes geführt und dort in ein zentrales Versickerungsbecken eingeleitet. Dieses Versickerungsbecken liegt in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft:

Zu diesen Maßnahmen gehören die schon zuvor beschriebenen dezentralen und zentralen Regenwasserversickerungsanlagen.

Zur Beschränkung der Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß wurde festgesetzt, daß Zufahrten, Stellplätze, Abstellplätze und Fußwegflächen wasserdurchlässig und begrünt herzurichten sind. Hierdurch wird ein positiver Effekt für das Kleinklima erreicht. Auch die Anpflanzungsfestsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen dienen dieser Zielsetzung.

...

Dem Gebot folgend, mit Grund und Boden möglichst schonend umzugehen, wurde festgesetzt, den belebten Oberboden vor Beginn einer Baumaßnahme sicherzustellen und für die Anlage von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.

Am westlichen Rand des Plangebietes ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Auf dieser Fläche soll eine gestufte Feldgehölzhecke mit vorgelagertem Wildkrautstreifen entstehen. Entsprechende textliche und zeichnerische Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch die als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft herzustellenden Anpflanzungen wird ein neuer Grüngürtel als Übergang zwischen Außen- und Siedlungsbereich geschaffen.

5. Bodenordnende Maßnahmen:

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

6. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Der Gesamterschließungsaufwand wird auf ca. 1.910.000,- DM geschätzt.

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen werden gemäß § 127 ff. BauGB Erschließungsbeiträge erhoben.

7. Flächenbilanz:

Gesamtfläche des Plangebietes:	ca. 49.200 m²
Verkehrsflächen	ca. 4.310 m²
Baugebietsflächen	ca. 40.320 m²
Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB	ca. 4.295 m²
übrige Flächen	ca. 275 m²

Heinsberg, den 14.04.1997

gehört zur Verfügung
vom 19.11.01. 1997
§ 2.12-52-53197
Bezirksregierung Köln
im Auftrag

Schmuck

Stadt Heinsberg
Der Stadtdirektor
im Auftrag
Knarren
(Knarren)
Techn. Beigeordneter

Ergänzung zur Begründung vom 14.04.1997 zum Bebauungsplan Nr. 57

„Dremmen, An Wäldesberg“

Durch den Bebauungsplan werden ca. 50 zusätzliche Baugrundstücke geschaffen. Dem Bedarf entsprechend ist davon auszugehen, daß sich vorzugsweise junge Familien ansiedeln werden. Am nordwestlichen Rand des Baugebiets, südlich des Wirtschaftsweges, erfolgt daher die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielfeld. Diese Fläche eignet sich besonders deshalb, weil sie abseits vom Pkw-Verkehr in zumutbarer Entfernung liegt und in den Grüngürtel eingegliedert ist.

Heinsberg, den 22.04.1997

Stadt Heinsberg
Der Stadtdirektor
In Vertretung



(Knaaren)

Techn. Beigeordneter

Schrift zur Verfügung

von 19.04.08. 1997

SS. 2.12-52-53/97

Bezirksregierung Köln

im Auftrag

