

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt IS. 2253) in der zur Zeit geltenden Fassung zum Bebauungsplan Nr. 60 "Oberbruch - Fasanenweg"

Ziel und Zweck

Das Areal liegt in einem Bereich, der im Gebietsentwicklungsplan als Wohnsiedlungsbereich dargestellt ist. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Das neue Bebauungsplangebiet, eine bisher unbebaute Fläche, grenzt mit der südlichen Plangeietsgrenze an den Bebauungsplan Nr. 02 "Kranzes" und an der nördlichen Plangeietsgrenze an den Bebauungsplan 08 "Kranzes Feld" an.

Die Lücke zwischen den beiden bestehenden Bebauungsplangebietten soll zur Deckung der vorhandenen Baulandnachfrage geschlossen werden. Des weiteren besteht hierdurch die Möglichkeit, die Ortslage Oberbruch in diesem Bereich sinnvoll abzurunden und eine städtebaulich homogene Ortsrandlage zu schaffen.

Inhalt der Planung

Das neue Bebauungsplangebiet fügt sich durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten in die angrenzenden Gebietscharaktere ein. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO werden i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO nicht zugelassen, da der Gebietscharakter der angrenzenden Wohngebiete und die vorhandenen und geplanten Anliegerstraßen durch solche Nutzungen verursachte Verkehre nicht aufnehmen können. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe von freiberuflich Tätigen oder anderen Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, können ausnahmsweise zugelassen werden.

Das Wohngebiet wird durch eine Verlängerung des Amselweges erschlossen.

Eine Erweiterungsmöglichkeit der hier vorhandenen Kanalisation im Trennsystem ist gegeben.

Als Abgrenzung zum Außenbereich wird die den Eingriff in Natur und Landschaft weitgehend ausgleichende Kompensationsfläche am östlichen Plangeietsrand angeordnet. Hierdurch wird gleichzeitig durch Auswahl und Festsetzung geeigneter Bepflanzung ein natürlicher Übergang zur freien Feldflur geschaffen.

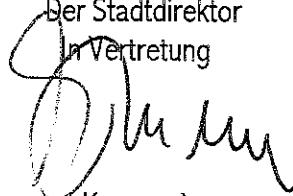
Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl	0,4
Geschoßflächenzahl	0,7 bzw. 0,8
Zahl der Vollgeschosse	I bzw. II
Bauweise	offen

Aufenthaltsräume in Obergeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände werden gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche ganz mitgerechnet.

Heinsberg, den 07. März 1997

Stadt Heinsberg
Der Stadtdirektor
In Vertretung



(Knarren)
Techn. Beigeordneter

Ergänzung zur Begründung vom 07.03.1997 zum Bebauungsplan

Nr. 60 „Oberbruch - Fasanenweg“

Abgrenzung des Plangebiets

Von den Eigentümern der Parzellen 145, 188 und 65, die westlich an das Bebauungsplangebiet angrenzen, wurde während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung am 16.04.1997 Interesse an Bebauungsmöglichkeiten ihrer Grundstücke vorgebracht. Daher wird das Bebauungsplangebiet in westliche Richtung erweitert. Die Größe des erweiterten Bebauungsplangebietes beträgt insgesamt 9658 qm.

Inhalt der Planung

Um den erweiterten Bebauungsplanbereich zu erschließen, wird die Erschließungsstraße in westliche Richtung verlängert und beidseits der Straße überbaubare Fläche ausgewiesen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51a 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 im Plangebiet liegt zur Zeit gemäß geotechnischem Bericht Prof. Dr. Ing. H. Dieler & Partner GmbH bei ca. 3,30m unter Gelände, ca. 37,80 ü NN. Bis ca. 1,30m und ca. 1,50m unter Geländeniveau befindet sich eine Lehmschicht, die zur Versickerung ungeeignet ist. Diese muß durchstoßen werden, so daß eine Versickerungsanlage in Form einer Rigole bei ca. 39,40 ü. NN anzuordnen wäre. Zu berücksichtigen ist jedoch, daß das Plangebiet im Bereich einer Grundwasserentnahme größeren Umfanges liegt. Es ist davon auszugehen, daß nach Einstellung der Grundwasserentnahme der Grundwasserspiegel bis 40 ü. NN ansteigen wird. Damit wäre der notwendige Grundwasserflurabstand für eine Versickerung nicht mehr gegeben, die Rigole befände sich im Grundwasser. Da die Grundwasserentnahme auf Dauer nicht gesichert ist, scheidet eine Versickerung aus. Da ein ortsnahe Gewässer nicht vorhanden ist, muß die gesamte Niederschlagswasserbeseitigung der privaten Flächen und der öffentlichen Erschließungsfläche über einen in der Straße zu verlegenden Regenwasserkanal - Verlängerung des in der Straße „Amselweg“ liegenden Kanals - erfolgen.

Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Zur Beschränkung der Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß wurde festgesetzt, daß Zufahrten und Stellplätze, Abstellplätze und Fußwegflächen auf den Baugrundstücken wasserdurchlässig und begrünt herzurichten sind. Hierdurch und durch die Festsetzung von seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen in Form von lebenden Hecken wird ein positiver Effekt für das Kleinklima erreicht. Demselben Zweck dient die Festsetzung, die nicht überbauten Flächen gärtnerisch zu gestalten.

Am östlichen Plangebietsrand wird eine Kompensationsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft ausgewiesen.

Das bisherige Acker- und Wiesengelände ragte inselartig in den Bebauungsbereich hinein. Durch die Ausweisung der Bauflächen und durch die Festsetzung geeigneter Bepflanzung wird in diesem Bereich eine städtebaulich gewünschte Ortsrandabrundung und überdies ökologisch sinnvolle Ortsrandeingrünung geschaffen. Die mit der planerischen Zielsetzung „Schaffung von Wohnbauland“ zu vereinbarenden Maßnahmen - Minimierung der Versiegelung, Anpflanzungen zur Verbesserung des Kleinklimas, Anpflanzungsfläche am östlichen Plangebietsrand - wurden festgesetzt. Das verbliebene Kompensationsdefizit ist in Bezug auf den Bedarf an Wohnbauflächen als nachrangig zu werten.

Heinsberg, den 23.06.1997

Stadt Heinsberg
Der Stadtdirektor
In Vertretung



(Knarren)
Techn. Beigeordneter