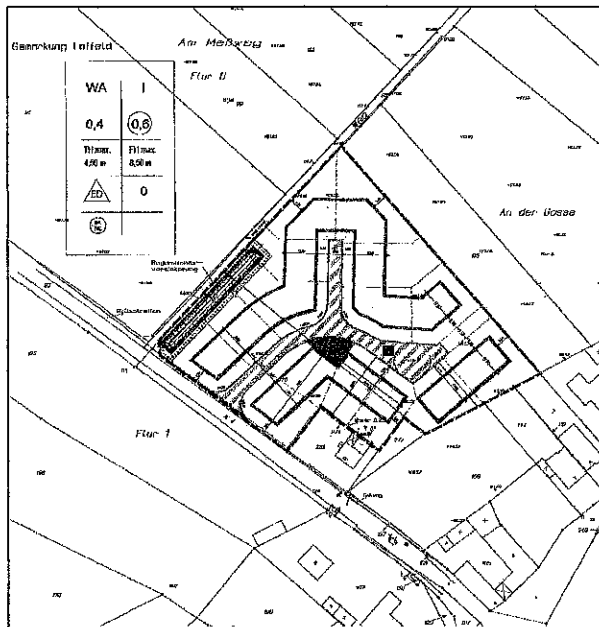




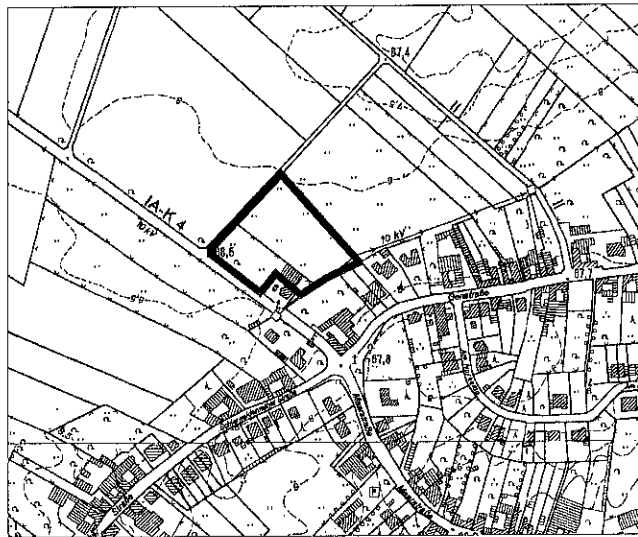
**BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF
BEBAUUNGSPLAN NR. 64
LAFFELD
„AN DER GASSE“**

Lage und Größe des Plangebiets, Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 64 „Laffeld - An der Gasse“ befindet sich im Nordwesten des Stadtteils Laffeld und umfasst die Grundstücke der Gemarkung Laffeld, Flur 2, Flurstücke 148 und 270. Es grenzt an den nordwestlichen Rand der Bebauung der Genstraße und wird über die K 4 erschlossen. Der nordöstliche Rand des Gebietes grenzt an den Außenbereich, der landwirtschaftlich genutzt wird. Die nordwestliche Grenze bildet ein Wirtschaftsweg. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha und ist leicht nach Nordosten geneigt.

Die genaue Abgrenzung ist der nachstehenden Übersicht bzw. dem Bebauungsplanvorentwurf zu entnehmen.

Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Grundstücksflächen sind im Eigentum der Stadt Heinsberg. Bodenordnerische Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.



Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.

Der Bebauungsplan sieht für den Geltungsbereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO vor.

Die landesplanerische Anfrage gem. § 20 LPlG hat bestätigt, dass die Flächennutzungsplanänderung den Zielen der Landesplanung angepasst ist.

Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB, sodass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan entwickelt sein wird.

Im Flächennutzungsplan ist im Bereich des Plangebietes eine Richtfunkstrecke dargestellt. Einschränkungen und Störungen sind durch die eingeschossige Wohnbebauung nicht zu erwarten.

Vorhandene Situation, Vegetationsbestand

Die Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt, die artenarmes Grünland als Vegetation aufweist.

Schützenswerte oder anderweitig bedeutsame Biotoptypen bzw. Pflanzen- und Tierarten können weder im Plangebiet noch in den direkt angrenzenden Bereichen festgestellt werden.

Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.64 „Laffeld - An der Gasse“ sollen an diesem Standort die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Wohnbebauung geschaffen werden. In der Ortslage Laffeld sind nur noch wenige Bauflächenreserven vorhanden. Der Bebauungsplan Nr. 31 „Laffeld - Pütter Straße /Genstraße /Maarstraße“ von 1983 kann nicht mehr die Nachfrage decken, da die verbliebenen freien Bauplätze nicht auf dem Grundstücksmarkt verfügbar sind.

Planung

Allgemeine Erläuterung der Planung

Nach der Abwägung unterschiedlicher Planungsalternativen, die im Wesentlichen von der inneren Erschließung und der Anordnung der Bauflächen beeinflusst werden, hat sich der vorliegende Bebauungsplanentwurf als optimale Lösung ergeben.

Erschließung

Die Anbindung der inneren Erschließung an das überörtliche Straßennetz soll über die K 4 erfolgen. Die Ortsdurchfahrt ist um 95 m in nordwestlicher Richtung zu verschieben, damit der Abschnitt der K 4, der zur Erschließung des Plangebietes notwendig ist, sich gem. § 5 Straßen und Wegegesetz NRW (StrWG) innerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt befindet.

Die innere Erschließung ist ein gebogenes Gabelsystem mit zwei Stichstraßen. Im Bereich der mit einer Wendeanlage versehenen Stichstraße besteht die Möglichkeit, zukünftig das Plangebiet in nordöstlicher Richtung zu erweitern. Zur Erschließung der Bauflächen werden 5,50 m breite Straßen im Mischprofil vorgesehen. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind keine Bäume vorgesehen. Sie sollen von den privaten Grundstückseigentümern im Vorgarten mittig zwischen der Verkehrsfläche und dem Gebäude angepflanzt werden. Eine Pflanzung innerhalb der Vorgärten kann so leichter mit den individuellen Gebäude- und Zufahrtsplanungen auf den privaten Flächen abgestimmt werden. In der mit 5,50 m Breite optimierten Mischverkehrsfläche sind die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen unterzubringen.

Bebauung

Die geplante Bebauung mit ca. 15 Häusern ist in eingeschossiger Bauweise mit geneigten Dächern als Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

Es ist Ziel der Planung, die zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude/Hauseinheit auf eine Wohneinheit (WE) zu beschränken. Die Beschränkung der zulässigen Wohnungen ist begründet in der städtebaulichen Eigenart der Bebauung im Umfeld des Plangebietes sowie in dem Ziel der Planung, eine lockere Bebauung in offener Bauweise innerhalb des Plangebietes zu realisieren. Insgesamt sollen die Voraussetzungen für einen attraktiven Wohnstandort mit den dazugehörigen Freiflächen geschaffen werden.

Planinhalt

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt und fügt sich in die Nutzungsstruktur der angrenzenden Bebauung ein. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (u. a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Für diese Nutzungen stehen im Heinsberger Stadtgebiet ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten an anderer Stelle zur Verfügung.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und der Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,5 soll eine übermäßige Flächenversiegelung des Planungsgebietes, welches sich im Übergang zum Außenbereich befindet, vermeiden und einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden berücksichtigen. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung fügt sich die neue Bebauung in die dörflich geprägte Umgebung ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bieten mit einer Bautiefe von 13,00 m genügend Flexibilität bezüglich der Gebäudestellung auf dem jeweiligen Grundstück, um eine optimale Ausrichtung im Hinblick auf die Nutzung solarer Energien zu ermöglichen. Ein 5,00 m tiefer Vorgarten mit einer abwechslungsreichen Bepflanzung entlang der Erschließungsflächen soll einen aufgelockerten und durchgrünten Charakter des Gebietes unterstützen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Trauf- und Firsthöhe geregelt. Diese Werte orientieren sich an der umliegenden Bestandsbebauung und bieten bei einem zulässigen Vollgeschoss und einem ausbaubaren Dach ausreichende Nutzungsmöglichkeiten. Der Begriff des Vollgeschosses wird in § 2 BauO NRW definiert. Aus dieser Definition ergibt sich, dass ein Geschoss mit geneigten Dachflächen ein Vollgeschoss ist, wenn über mehr als $\frac{3}{4}$ seiner Grundfläche eine Höhe von 2,30 m vorhanden ist. Bei Dachgeschossen wird die Geschosshöhe von der Oberkante Fußboden bis zur Oberkante der Dachhaut gemessen.

Die zulässigen Gebäudehöhen fügen sich in die Bestandsbebauung der Umgebung ein. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf bis zu einem halben Meter über dem Straßenniveau liegen, um kleine Geländeunebenheiten ausgleichen zu können.

Stellplätze und Garagen

Im Allgemeinen Wohngebiet ist es möglich, die Stellplätze als offenen Stellplatz, als Carport oder als Garage innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den seitlichen Abstandsflächen anzulegen. Vor den Garagen ist mindestens ein 5,00 m tiefer Stauraum vorzusehen, der als weiterer Stellplatz genutzt werden kann.

Ökologie

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 i. V. m. § 1 a BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima berücksichtigen.

Vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind nach § 21 BNatSchG zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Zur genauen Bestimmung der Eingriffs- und Ausgleichswerte wurde für das Plangebiet ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der der Begründung beigelegt ist. Dieser erfasst die quantitativen und qualitativen Ausmaße der durch die Bebauung des Geländes zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sowie die Einordnung der Baumaßnahmen in die Struktur des vorhandenen Gesamttraumes.

Bedingt durch die relativ kleinen Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes werden auf diesen keine besonderen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, um die individuelle Nutzbarkeit der Freiflächen nicht einzuschränken. Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag, vom 31.03.2004, werden deshalb die Hausgärten nur mit einer niedrigen ökologischen Wertigkeit berücksichtigt.

Ein im Vorgarten anzupflanzender standortgerechter, schmalkroniger Einzelbaum soll das Erscheinungsbild des Straßenraums aufwerten und zu einer Verbesserung des Kleinklimas beitragen. Die an den Außenbereich grenzenden Gartenflächen, sind entlang der hinteren Grenze mit einer Schnitthecke zu versehen.

Es ergibt sich eine 27%-ige naturschutzrechtliche Kompensation innerhalb des Planungsgebietes. Das verbleibende Kompensationsdefizit in Höhe von 7569 m² Feldgehölz auf Acker wird zum einen ortsnah auf der Fläche Flur 6, Flurstück 130 in der Gemarkung Laffeld und der übrige Ausgleichsbedarf auf den Flächen, Flur 15, Flurstück 130 in der Gemarkung Oberbruch ausgeglichen. Eine Kompensationsbewertung, vom 06.09.2004, ergibt, dass die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen eine Überkompensation von 500 Ökopunkten ergibt, die dem Ökokonto der Stadt Heinsberg gutgeschrieben werden soll. Eine Sicherung der Ausgleichsflächen erfolgt in vertraglicher Form gegenüber der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg.

Öffentliche Grünflächen

An der Erschließungsanlage gegenüber der Einmündung der in nördlicher Richtung verlaufenden Stichstraße wird eine kleine Grünfläche vorgesehen, die eine geometrisch bedingte Restfläche nutzt und den Einmündungsbereich akzentuiert. Diese Fläche kann den Anwohnern als Begegnungsfläche zur Verfügung gestellt werden.

Erfordernis einer UVP / Umweltbericht

Am 03.08.2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP - Änderungsrichtlinie in Kraft getreten. Gemäß § 3 a ist von der zuständigen Behörde auf der Grundlage geeigneter Angaben festzustellen, ob für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Diese Feststellung ist, sofern eine Vorprüfung des Einzelfalles vorgenommen worden ist, der Öffentlichkeit nach den Be-

stimmungen des Umweltinformationsgesetzes zugänglich zu machen. Soll eine Umweltverträglichkeitsprüfung unterbleiben, ist dies bekannt zu geben. Die Anlage 1 zum UVPG beinhaltet eine Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben. Für den Bau eines Städtebauprojektes im bisherigen Außenbereich und in den sonstigen Gebieten ist gemäß Nr. 18.8 dieser Liste ab einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen.

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 64 „Laffeld - An der Gasse“ beabsichtigte Bebauung erreicht bei einer GRZ von 0,4 der Baufläche insgesamt eine Grundfläche von ca. 2.988,40 m². Die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit besteht daher nicht.

Planungsdaten

Gesamtfläche	9.015,0 m ²	100,0 %
Verkehrsfläche	945,0 m ²	10,5 %
Grünfläche	103,0 m ²	1,1 %
Versickerungsfläche	496,0 m ²	5,5 %
Brutto- Baufläche	7.471,0 m ²	82,9 %
Netto- Baufläche	3.514,0 m ²	39,0 %
GRZ (0,4)	1.406,0 m ²	15,6 %
GFZ (0,5)	1.757,0 m ²	19,5 %

Anzahl der Hauseinheiten bei 1 WE/Gebäude: 15 – 16 Hauseinheiten

Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser

Der sich in der K 4 befindliche Ortskanal muss um ca. 55,00 m in westlicher Richtung verlängert werden, damit das anfallende Schmutzwasser des Plangebietes der Kläranlage zugeführt werden kann.

Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51 a LWG ist das Niederschlagswasser von den Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Nach § 51 a Abs. 4 ist Niederschlagswasser von der Verpflichtung der Versickerung ausgenommen, dass ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine vorhandene Kanalisation abgeleitet wird.

Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit hat die Stadt Heinsberg ein externes Ingenieurbüro mit der Erstellung eines hydrologischen Gutachtens beauftragt.

Das Gutachten schlägt eine zentrale Mulden-Rigolen-Versickerung, die parallel zum vorhandenen Wirtschaftsweg verläuft, vor. Die Anlage hat eine ausreichende Kapazi-

tät, die anfallenden Niederschlagswässer der Gebäude und der Erschließungsanlage aufzunehmen. Eine dezentrale Versickerung auf den relativ kleinen Baugrundstücken unter Berücksichtigung der notwendigen Flur- und Gebäudeabstände wäre ohne eine starke Einschränkung der privaten Freiflächen nicht durchführbar. Die private Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung bzw. als Brauchwasser ist möglich.

Der Forderung, die Versickerungsanlage ökologisch in die Landschaft einzubinden, steht eine flächensparende Entwicklung des Baugebietes entgegen. Durch eine dann notwendige Vergrößerung der Versickerungsanlage würde eine Baustelle entfallen. Die vorliegende Planung berücksichtigt eine optimale Ausnutzung des Baugebietes im Sinne des § 1a Abs. 1 BauGB sowie den Belang der Wasserwirtschaft. Der ökologische Ausgleich wird - wie bereits dargelegt - extern erzielt. Die Versickerungsanlage wird mit gestuften Pflanzgruppen bestehend aus Sträuchern und Bäumen begrünt.

Stromversorgung

Die notwendige Stromversorgung des Plangebietes erfolgt über die NUON Heinsberg AG.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt wie auch im übrigen Stadtgebiet durch einen privaten Entsorger im Auftrag der Stadt Heinsberg.

Grundwassersituation

Die Grundwasserstände liegen mit Werten zwischen 17,50 – 18,00 m weit unterhalb der Geländeoberfläche und stellen keinerlei Beeinträchtigung in der Bebaubarkeit der Grundstücke dar.

Altlasten

Erkenntnisse über Altlasten liegen nicht vor.

Gestalterische Festsetzungen

Der Bebauungsplan wirkt mit Festsetzungen gemäß § 9 BauGB aus städtebaulichen Gründen auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise ein. Regelungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen lassen sich nicht aus dem BauGB ableiten, sondern können gemäß § 86 BauO NRW getroffen werden und gemäß § 9 Abs. 4 in die Regelungen des Bebauungsplans als Festsetzung übernommen werden.

Fassaden und Materialien

Die Regelungen dienen der Schaffung eines homogenen Erscheinungsbildes. Die Auswahlmöglichkeiten und die freie Materialwahl in der Detailgestaltung eröffnen dem einzelnen Bauherren einen ausreichend individuellen Gestaltungsspielraum.

Dachgestaltung

Gestalterisches Ziel ist die Einfügung in die ortsübliche Gestaltung und die Schaffung eines in sich homogenen Erscheinungsbildes der neuen Wohnbebauung.

Aus diesem Grund werden Dachform, Dachneigung und Dachmaterial in ihrer Ausgestaltung eingegrenzt. Die zulässige Dachneigung von 25° - 40° ermöglicht einen ausreichenden Gestaltungsspielraum bei der Planung des Dachgeschosses.

Dachaufbauten werden in ihrer Gesamtlänge und Höhenentwicklung eingeschränkt, um die Dominanz des Hauptdaches zu stärken.

Aneinandergrenzende Doppelhaushälften sollen ein homogenes Erscheinungsbild aufweisen und sind deshalb in Dachneigung, -form und -material untereinander abzustimmen.

Gestaltung der Stellplätze, Zufahrten und Einfriedungen

Die wasserdurchlässige Gestaltung der Oberflächen (z. B. Stellplätze) dient dem Bodenschutz und der Durchgrünung des Plangebietes.

Die Höhenentwicklung der Einfriedungen wird begrenzt, um den Vorgartenbereich optisch in den Straßenraum einzubeziehen.

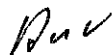
Weitere Vorschriften bezüglich der Gestaltung der Einfriedungen dienen dem Ziel, eine positive Gesamtgestaltung zu gewährleisten, ohne die individuellen Gestaltungswünsche einzuschränken.

Heinsberg, den 05.01.2005

Stadt Heinsberg

Der Bürgermeister

Im Auftrage



Schönleber

Ltd. Stadtrechtsdirektor