

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 6 BBauG

zur

1. Änderung des 1. Bebauungsplanes vom 14. August 1958
- (1. Durchführungsplan zum Leitplan der Stadt Heinsberg (Rhd)  
von 16. Dezember 1955)

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlage der 1. Änderung des 1. Bebauungsplanes
2. Rechtscharakter des Bebauungsplanes
3. Rechtscharakter der Begründung des Bebauungsplanes
4. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BBauG)
5. Motive zur Änderung des Bebauungsplanes
6. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 - 5 BBauG)
7. Überschlägig ermittelte Kosten, die der Stadt Heinsberg durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 Abs. 6 S. 2 BBauG)
8. Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange (§ 2 Abs. 5 BBauG)
9. Bodenordnende Maßnahmen (§ 9 Abs. 6 S. 3 BBauG)
10. Sonstige Maßnahmen im Sinne des § 9 Abs. 6 S. 3 BBauG
11. Rechtsfolgen aus dem Bebauungsplan

1. Rechtsgrundlage der 1. Änderung des 1. Bebauungsplanes vom 14. August 1958 (1. Durchführungsplan zum Leitplan der Stadt Heinsberg (Rhld) vom 16. Dezember 1955)

Auf Grund des § 2 Abs. 1 Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I 1960 S. 341) in Verbindung mit §§ 2 Abs. 2, 6 Abs. 1 der Satzung über den Zusammenschluß der Stadt Heinsberg (Rhld), der Gemeinde Unterbruch und der Gemeinde Schafhausen zu einem Planungsverband im Sinne des Bundesbaugesetzes vom 6. November 1961 hat die Vertandsversammlung in ihrer Sitzung vom 20. Juli 1962 beschlossen, für das in Punkt 4 dieser Begründung bezeichnete Gebiet einen Entwurf zur Änderung des 1. Bebauungsplanes (1. Durchführungsplan) vom 14. August 1958 zum Leitplan der Stadt Heinsberg vom 16. Dezember 1955 (nachstehend Bebauungsplan genannt) aufzustellen und zur öffentlichen Einsichtnahme auszulegen.

2. Rechtscharakter des Bebauungsplanes

Der Planungsverband beschließt den Bebauungsplan als Satzung und damit als Rechtsnorm (§ 1c BBauG). Der Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung wendet sich praktisch zwar hauptsächlich, rechtlich aber keineswegs ausschließlich an die derzeitigen Grundstückseigentümer und ihre Rechtsnachfolger innerhalb des Bereichs des Bebauungsplanes, sondern an jedermann (§ 2 Abs. 8, Abs. 6 S. 2; § 12 S. 1 und 2 BBauG). Darüber hinaus hat der Bebauungsplan die unter Ziff. 11 Buchst. a) - f) aufgeführten unmittelbaren Rechtsfolgen.

3. Rechtscharakter der Begründung des Bebauungsplanes

Gemäß § 9 Abs. 6 S. 1 BBauG ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. In dieser Begründung sollen insbesondere die überschlägig ermittelten Kosten angegeben werden, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen innerhalb des

Bereiches des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehen. Außerdem sind in ihr bodenordnende und sonstige Maßnahmen darzulegen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll (§ 9 Abs. 6 S. 2 und 3 BBauG).

Diese Begründung ist nicht Bestandteil des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes; sie dient lediglich seinem besseren Verständnis. Der Planungsverband ist nicht gehindert, später bodenordnende oder sonstige Maßnahmen durchzuführen, die in der Begründung nicht dargelegt sind.

#### 4. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Der räumliche Umfang des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beschränkt sich auf das in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes grau umgrenzte Gebiet. Grundlage der zeichnerischen Darstellung ist die amtliche Katasterkarte im Maßstab 1 : 500. Das Planungsgebiet umfaßt aus der Flur 8 die Flurstücke 374, 376, 305, 360 (Teil), 372 (Teil) in einer Größe von 88 ar 89 qm. Davon sind 68 ar 71 qm Nettobauland, 5 ar 22 qm Garagenflächen, 1 ar 22 qm öffentliche Grünflächen, 13 ar 74 qm öffentliche Verkehrsflächen.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Heinsberg östlich der Ostpromenade zwischen Oberbrucher Straße und Herrenheide im Anschluß an die bestehende Bebauung. Es wird begrenzt von der Straße im Acker und den Grundstücken Flur 8 Nr. 110, 169, 308 und 372 (Teil).

Das umliegende Gebiet ist im 1. Bebauungsplan (1. Durchführungsplan) vom 14. August 1958 erfaßt. Das Planungsgebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt.

#### 5. Motive zur Änderung des Bebauungsplanes

Der 1. Bebauungsplan (1. Durchführungsplan) sieht für den räumlichen Bereich des geänderten Bebauungsplanes zum Teil eine eingeschossige, zum Teil eine zweigeschossige Bauweise vor. Die

Treuhand- und Finanzierungsgesellschaft für Wohnungs- und Bauwirtschaft m.b.H. in Aachen, Holzgraben 13 - 15, (nachstehend Treufinanz genannt) ist bereit, das gesamte Plangebiet mit 29 Familienheimen (Kaufeigenheimen) zu bebauen und nach Fertigstellung entsprechenden Bewerbern zu übereignen, wenn für das Gebiet des geänderten Bebauungsplanes ausnahmslos eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt wird.

Im Interesse der Errichtung von Kaufeigenheimen und der Wirtschaftlichkeit des Gesamtvorhabens ist daher insoweit eine Änderung des 1. Bebauungsplanes notwendig.

#### 6. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 - 5 BBauG)

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist ein reines Wohngebiet im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 1 Buchst. b) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429). Die §§ 3, 12, 13, 14 der Baunutzungsverordnung sind somit Bestandteil des Bebauungsplanes, soweit in ihm nichts anderes gesagt ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a BBauG).

Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung des Planungsgebietes mit 29 Familienheimen (Kaufeigenheimen) vor (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe g BBauG). Die Familienheime werden in fünf Hausgruppen errichtet. Diese Hausgruppen umfassen in der Reihenfolge von Westen nach Osten 4, 5, 6, 7 und 7 Häuser. Der Typ der Eckhäuser soll eine Frontbreite von 7,15 m, der Typ der Innenhäuser eine Frontbreite von 6,06 m erhalten. Die Bebauungstiefe sowie die First- und Traufhöhen sind bei allen Haustypen gleich. Da noch nicht feststeht, ob sich genügend Bewerber für den größeren Eckhaustyp entscheiden, sind die nördlichen Seitenabgrenzungen der einzelnen Hausgruppen nicht als Baulinien im Sinne des § 23 Abs. 2 Baunutzungsverordnung, sondern als Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Damit ist die Möglichkeit gegeben, im Rahmen des Bebauungsplanes an Stelle des größeren Eckhaustyps, im Einzelfall ein Haus kleineren Typs zu errichten.

Der Bebauungsplan sieht eine zweigeschossige Bauweise vor. Die Dachneigungen sind einheitlich auf 30° festgesetzt. Alle Wohnbauten erhalten eine gleichausgeführte Dachform und Giebelbildung. Die Garagen erhalten Flachdächer. Die Errichtung von Hintergebäuden und Anbauten ist unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BBauG).

Das Gebiet enthält keine Grundstücke, die im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG von der Bebauung freizuhalten sind. Die Verkehrs- und Grünflächen innerhalb des Plangebietes sind aus der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 8 BBauG).

Der das Plangebiet von Süden nach Norden durchquerende Hauptverfluter (Wasserlauf 3. Ordnung) ist entsprechend der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes zu verrohren. Die Rechte des Wasser- und Bodenverbandes Heinsberg bleiben unberührt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG).

7. Überschlägig ermittelte Kosten, die der Stadt Heinsberg durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 Abs. 6 S. 2 BBauG)

Den Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Wohnstraßen, Gehwege, öffentlichen Grünanlagen, Verkehrsplätze zwischen den Garagen sowie die Verlegung der Versorgungsleitungen und Beleuchtungsanlagen übernimmt die Treuhandfinanz (§ 123 Abs. 3 BBauG). Die Stadt Heinsberg errichtet lediglich den Einstellplatz für Kraftfahrzeuge an der Straße "Im Acker". Die Kosten für den im Plangebiet liegenden Teil dieses Einstellplatzes betragen voraussichtlich ca. 3.500,- DM.

8. Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange (§ 2 Abs. 5 BBauG)

Die Beteiligung von Trägern der öffentlichen Belange ist nicht erforderlich, da auf Grund des Bebauungsplanes eine Notwendigkeit dazu nicht besteht.

9. Bodenordnende Maßnahmen (§ 9 Abs. 6 S. 3 BBauG)

Mit Ausnahme des Grundstücks Flur 8, Nr. 305 (Jennes) ist die Stadt Heinsberg zur Zeit noch Eigentümerin aller im Plangebiet liegenden Grundstücke. Die Stadt Heinsberg beabsichtigt, das in ihrem Eigentum befindliche Gelände, ausgenommen die Flächen für die Wohnstraßen, Gehwege, der Verkehrs- und Grünflächen zwischen den Garagen sowie die oben genannte Parzelle Flur 8, Nr. 305 (Jennes) an die Treufinanz zu verkaufen. Die Treufinanz erwirbt ebenfalls das Grundstück Flur 8, Nr. 305 (Jennes).

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Bundesbaugesetzes (Umlegung §§ 45 ff; Grenzregelung §§ 80 ff.) sind daher nicht erforderlich.

10. Sonstige Maßnahmen im Sinne des § 9 Abs. 6 S. 3 BBauG.

a) Besonderes Vorkaufsrecht (§§ 25, 26 BBauG)

Mit Rücksicht auf die in Ziff. 9 Abs. 1 vermerkte Sach- und Rechtslage entfällt die Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts für unbetaute Grundstücke im Sinne des § 25 BBauG.

b) Enteignungen (§§ 85 ff. BBauG)

Im Plangebiet sind Enteignungen im Sinne des Bundesbaugesetzes nicht erforderlich. Zur Begründung wird auf Ziff. 9 Abs. 1 verwiesen.

c) Herstellung der öffentlichen Straße, Wege, Plätze und Grünflächen (§ 125 Abs. 1 BBauG)

Die im Plangebiet vorgesehenen Wohnstraßen, Gehwege, öffentlichen Grünflächen sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Diese Anlagen werden nach Fertigstellung durch öffentlich-rechtliche Widmung nach § 6 Landesstraßengesetz vom 28. November 1961 (GV.NW 1961 S. 305) dem Gemeingebrauch zugänglich.

11. Rechtsfolgen aus dem Bebauungsplan

a) Allgemeines Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 BBauG)

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts im Sinne des § 24 Abs. 1 BBauG entfällt. Zur Begründung wird auf die Ausführungen zu Ziff. 9 Abs. 1 verwiesen.

b) Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 30 BBauG)

Der Bebauungsplan regelt verbindlich die städtebauliche Entwicklung des Planungsgebietes im Einzelfall. Er enthält die Mindestfestsetzungen des § 30 BBauG und hat somit den Rechtscharakter eines sogenannten qualifizierten Bebauungsplanes. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind demnach Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen, zulässig, wenn sie seinen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist. Über die Zulässigkeit von Vorhaben, die sich im Rahmen des Bebauungsplanes halten, ist lediglich im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden. Des Einverständnisses mit der Stadt Heinsberg und der Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf es nicht (§ 36 Abs. 1 und 2 BBauG).

c) Bodenverkehr im Bereich des Bebauungsplanes (§ 19 Abs. 1 BBauG)

Unter Berücksichtigung der in Ziff. 9 Abs. 1 dargelegten Sach- und Rechtslage werden Grundstücksteilungen nicht auftreten.

d) Entschädigungspflicht (§§ 40 ff. BBauG)

Nach der in Ziff. 9 Abs. 1 dargelegten Sach- und Rechtslage entstehen bei Durchführung des Bebauungsplanes den Eigentümern keine Vermögensnachteile. Eine Entschädigungspflicht nach §§ 40 ff. BBauG wird deshalb nicht begründet.

e) Erhöhung der Steuermaßzahlen für die Grundstücke innerhalb des Bereiches des Bebauungsplanes (§ 172 Abs. 1 BBauG)

Sobald die im Bebauungsplan ausgewiesenen, unbebauten Grundstücke baureif sind, erhöhen sich unter den Voraussetzungen des § 12 a Grundsteuergesetz (GrStG) nach Feststellung durch das Finanzamt die Grundsteuermaßzahlen und damit die von der Stadt Heinsberg zu erhebende Grundsteuer. Nach dem Stand der Bebauungsplanung ist anzunehmen, daß innerhalb der Frist des § 12 a Abs. 5 GrStG. die baureifen Grundstücke bebaut werden. Die Erhebung der Grundsteuer auf Grund der erhöhten Steuermaßzahlen wird deshalb für die Grundstücke im Planungsgebiet nicht eintreten.

f) Landschaftsschutz (§ 5 Abs. 6 BBauG)

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb des Natur- und Landschaftsschutzes. Eine Berücksichtigung dieser besonderen Interessen ist daher nicht geboten.

Heinsberg, den 25. August 1962

D e r V e r s t e h e r  
des Planungsverbandes Heinsberg (Rhld),  
Unterbruch und Schafhausen



( N e u v e r t n é )  
Stadtdirektor

*Jac.*