

STADT HEINSBERG



Begründung zur
5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18
„Heinsberg – Kempener Straße / Unterbrucher
Straße“

Inhaltsverzeichnis

- 1. Vorgaben**
 - 1.1 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich**
 - 1.2 Flächennutzungsplan**
 - 1.3 Landschaftsplan**
 - 1.4 Vorhandene Situation**
- 2. Planung**
 - 2.1 Ziel und Zweck der Planung**
 - 2.2 Erschließung**
 - 2.3 Bebauung**
- 3. Planinhalt**
 - 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 4. Umweltbelange**
- 5. Ver- und Entsorgung**
 - 5.1 Abwasser**
 - 5.2 Stromversorgung**
 - 5.3 Abfallentsorgung**
 - 5.4 Altlasten**
- 6. Gestalterische Festsetzungen**

1. Vorgaben

1.1 Lage und Größe des Änderungsbereichs

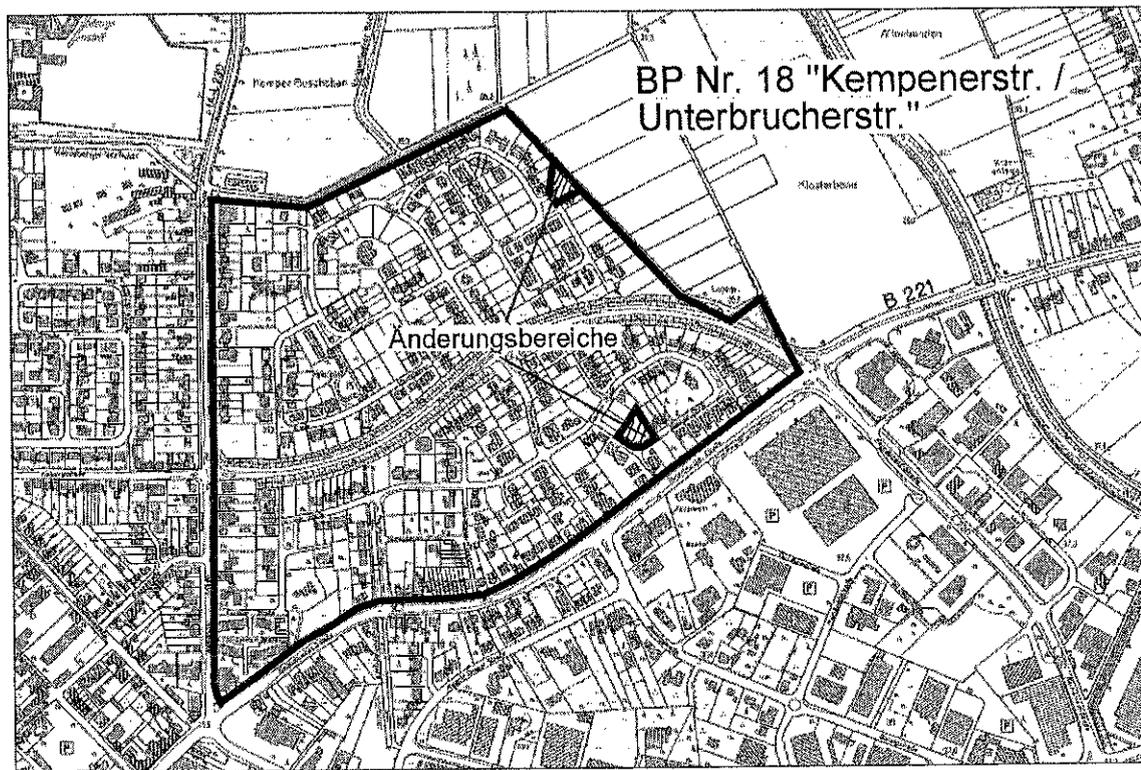
Der Änderungsbereich der Fünften Änderung umfasst die festgesetzten Spielplatzflächen an der Potsdamer Straße (Heinsberg, Flur 24, Flurstück 9, 807,0 m²) sowie an der Danziger Straße (Heinsberg, Flur 25, Flurstück 167, 730 m²). Die vorgenannten Flächen sind von Wohnbauflächen umgeben. Die Änderungsbereiche sind insgesamt ca. 0,15 ha groß.

Im Rahmen der Fünften Änderung des Bebauungsplanes soll eine sinnvolle Nachverdichtung im Bereich der vorgenannten Flächen erfolgen. Die Fünfte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden, da der Änderungsbereich mit insgesamt 1.537 m² den gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m² unterschreitet und durch die Änderung die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe d genannten Schutzgüter bestehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt unter anderem, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. Des Weiteren wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Mit der Ausweisung zusätzlicher Bauflächen im Rahmen der Fünften Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 werden die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB erfüllt.

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereichs ist der nachstehenden Übersichtskarte zu entnehmen.



1.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Heinsberg- Kempener Straße / Unterbrucher Straße“ Wohnbaufläche dar.

1.3 Landschaftsplan

Die Fläche unterliegt keiner landschaftsplanerischen Festsetzung.

1.4 Vorhandene Situation

Die Flächen sind derzeit ungenutzt und mit Gras bewachsen.

2. Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Im Bebauungsplan Nr. 18 wurden seinerzeit vier Spielplätze festgesetzt, wovon nördlich und südlich der Landstraße L 230 jeweils die westlichen Flächen in Benutzung

sind. Die beiden östlichen sind ungenutzt und als Restflächen im Baugebiet verblieben. Für die Nutzung dieser Flächen als Kinderspielplätze besteht kein Bedarf. Im Rahmen der Fünften Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 sollen die ungenutzten Flächen in Bauflächen umgewandelt werden.

Die Überplanung und die Festsetzungen orientieren sich an den umgebenen Bauflächen. An der Potsdamer Straße entsteht ein zusätzliches Baugrundstück. Im Bereich der Danziger Straße kann entweder ein Einzel- bzw. ein Doppelhausgrundstück entwickelt werden.

2.2 Erschließung

Die Flächen werden unmittelbar über die angrenzende Potsdamer bzw. Danziger Straße erschlossen.

2.3 Bebauung

Im Änderungsbereich ist, wie in den angrenzenden Bauflächen, eine eingeschossige Bebauung mit geneigtem Dach zulässig.

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Änderungsbereiche werden in die angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete gem. § 4 BauNVO einbezogen. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (u. a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die festgesetzten Werte der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und der Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5 werden übernommen.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf maximal 1,30 m über der Bordsteinoberkante liegen. Dieses Höhenmaß bezieht sich auf die Bordsteinoberkanten, die straßenseitig in der Mitte des jeweiligen Grundstücks liegen. Das Maß wurde im Rahmen der 4. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans auf Grund des hohen Grundwasserstandes festgesetzt. Darüber hinaus soll zusätzlich

die Höhe der baulichen Anlagen über die Trauf- und Firsthöhe geregelt werden. Die Bebauungsmöglichkeiten fügen sich somit in die umgebene Wohnbebauung ein.

4. Umweltbelange

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 a Abs. 3 wird bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² u. a. von der Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung hat ergeben, dass bei den planungsrelevanten Arten keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Belange erwartet werden. Für alle europäisch geschützten Arten wurden vorsorglich konfliktvermeidende Maßnahmen formuliert. Nähere Einzelheiten können der beigefügten artenschutzrechtlichen Prüfung entnommen werden.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Abwasser

Das anfallende Schmutz und Niederschlagswasser kann über die vorhandene Trennkanalisation beseitigt werden.

5.2 Stromversorgung

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

5.3 Abfallentsorgung

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

5.4 Altlasten

Erkenntnisse über Altlasten liegen nicht vor.

6. Gestalterische Festsetzungen

Der Bebauungsplan wirkt mit Festsetzungen gem. § 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 gem. § 86 BauO NW getroffen werden und gem. § 9 Abs. 4 BauGB in die Regelungen des Bebauungsplans als Festsetzung übernommen werden.

Die bestehenden gestalterischen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 18 werden auf den Änderungsbereich übertragen. Für die im Änderungsbereich zulässige eingeschossige Bebauung sind geneigte Dächer bis 45° Dachneigung möglich. Zur besseren Ausnutzung des Dachraumes als Nichtvollgeschoss ist ein Dremmel (Kniestock) bis maximal 0,80 m erlaubt. Darüber hinaus soll zusätzlich die Höhe der baulichen Anlagen über die Trauf- und Firsthöhe begrenzt werden.

Heinsberg, den 30.09.2013

Stadt Heinsberg
Der Bürgermeister
Im Auftrage



Schönleber
Ltd. Stadtrechtsdirektor