

Begründung

zur 4. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Unterbruch - Alte Schmiede/Anton-Lövenich-Straße/Wassenberger Straße"

Veranlassung der Änderung

Für das Baugebiet im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 29 "Unterbruch - Alte Schmiede/Anton-Lövenich-Straße/Wassenberger Straße" wurde deutlich, dass die Formulierung der textlichen Festsetzungen geändert und ergänzt werden muss.

Die derzeitigen textlichen Festsetzungen sehen folgende Gestaltung vor:

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen darf die Dachneigung 30° nicht übersteigen. Drempel (Kniestöcke) sind hierbei unzulässig.

Bei Gebäuden mit nur einem Vollgeschoss ist eine Dachneigung bis 40° zulässig. Drempel (Kniestöcke) dürfen hierbei eine Höhe von 0,60 m nicht übersteigen.

Nach diesen Festsetzungen ist in einem Bereich der max. zulässigen Zweigeschossigkeit die Errichtung eines Dachgeschosses als Vollgeschoss mit einer Dachneigung zwischen 30° und 40° nicht möglich.

In demselben Bereich ist jedoch ein zweigeschossiges Gebäude mit einem Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss mit einer Dachneigung bis zu 30° zulässig.

Festsetzungen zur Eingeschossigkeit können entfallen, da jetzt im gesamten Bebauungsplangebietsbereich Zweigeschossigkeit zulässig ist.

Zur Einfriedigung der Baugrundstücke besteht folgende Festsetzung:

Einfriedigungen entlang der Verkehrsflächen sowie zwischen diesen und den parallel dazu festgesetzten Baugrenzen dürfen eine Höhe von 0,60 m nicht übersteigen.

Besonders bei den Besitzern von Eckgrundstücken, deren Grundstücke zweiseitig einsehbar sind, besteht jedoch der Wunsch nach Abschirmung der Privatfläche.

Inhalt der Änderung

Die neuen textlichen Festsetzungen lauten:

Dachneigungen dürfen bis 45 Grad ausgeführt werden. Traufhöhen können zwischen 3,00 m und 6,00 m hoch sein. Die Firsthöhe wird auf maximal 10,50 m festgesetzt.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen nehmen Bezug auf die jeweilige Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Bei Gebäuden mit mehreren Dachgeschossen sind Dachgauben nur in einem Geschoss zulässig.

Einfriedigungen entlang der Verkehrsflächen sowie zwischen diesen und den parallel dazu festgesetzten Baugrenzen dürfen in geschlossener, massiver Ausführung, z. B. in Form einer Mauer, eine Höhe von 0,60 m nicht übersteigen. Diese Höhe übersteigende Einfriedigungen sind bis 2,00 m Höhe zulässig, wenn sie in Form von transparenten, begrünten Zaunanlagen, Hecken oder Sträuchern angelegt werden.

Die Festsetzung zu den Einfriedigungen bezieht sich auf die Oberkante der äußeren Einfassung der öffentlichen Verkehrsfläche, in der Mitte des jeweiligen Grundstücks.

Zur Einfriedigungsbepflanzung sind nur standortgerechte, heimische Pflanzen zulässig.

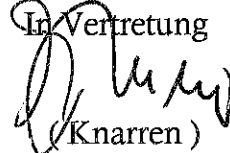
Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt keine Kosten.

Heinsberg, den 12.04.1999

Stadt Heinsberg
Der Stadtdirektor
In Vertretung



(Knarren)
Techn. Beigeordneter