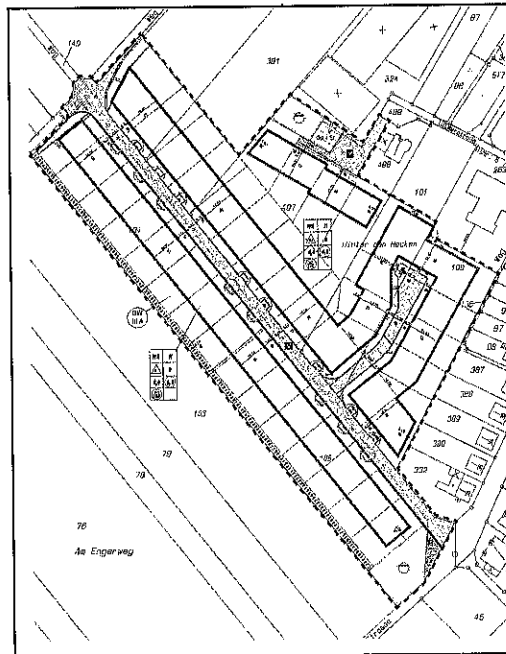


STADT HEINSBERG



Begründung zum Satzungsbeschluss
Bebauungsplan Nr. 68
„Kirchhoven - Bergstraße / Tülmerstraße“

Inhaltsverzeichnis

- 1. Vorgaben**
 - 1.1 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich**
 - 1.2 Flächennutzungsplan**
 - 1.3 Vorhandene Situation, Vegetationsbestand**
 - 1.4 Ziel und Zweck der Planung**
- 2. Planung**
 - 2.1 Allgemeine Erläuterung der Planung**
 - 2.2 Erschließung**
 - 2.3 Bebauung**
- 3. Planinhalt**
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung**
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.3 Stellplätze und Garagen**
- 4. Denkmalpflege**
- 5. Ökologie und Begrünung**
- 6. UVP / Umweltbericht**
- 7. Immissionen**
- 8. Planungsdaten**
- 9. Ver- und Entsorgung**
 - 9.1 Schmutzwasser**
 - 9.2 Versickerung von Niederschlagswasser**
 - 9.3 Stromversorgung**
 - 9.4 Abfallentsorgung**
 - 9.5 Grundwassersituation**
 - 9.6 Grundwasserschutz**
 - 9.7 Altlasten**
- 10. Gestalterische Festsetzungen**
 - 10.1 Fassaden und Materialien**
 - 10.2 Dachgestaltung**
 - 10.3 Gestaltung der Stellplätze, Zufahrten und Einfriedungen**

1. Vorgaben

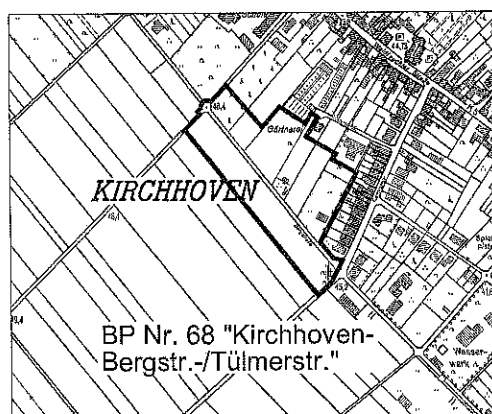
1.1 Lage und Größe des Plangebiets, Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 68 „Kirchhoven - Bergstraße/ Tülmerstraße“ befindet sich im Süden des Stadtteils Kirchhoven und umfasst die Grundstücke der Gemarkung Kirchhoven, Flur 15, Flurstücke 88, 100, 101, 104, 105, 137, 140, 291, 391 und 497. Es liegt an der Bergstraße zwischen der Tülmerstraße und dem Wirtschaftsweg ‚Im Kälchen‘. Der nördliche und östliche Geltungsbereich grenzt an die Bebauung der Tülmerstraße. Im Süden und Westen schließen landwirtschaftliche Flächen an.

In der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde angeregt, die sehr tiefen Parzellen nördlich der Bergstraße in die Planung einzubeziehen. Über einen Stichweg ist eine städtebaulich sinnvolle Nutzung dieser Flächen möglich. Eine sonst nicht mehr erreichbare Brachfläche zwischen der bestehenden Bebauung der Tülmerstraße und dem Plangebiet wird vermieden. Über die zusätzliche Erschließung werden weitere sieben Bauplätze geschaffen. Mit der Erweiterung des Plangebietes ist eine wirtschaftliche Grund und Boden sparende Gesamtentwicklung möglich.

Auf Grund der Einbeziehung weiterer Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erhöht sich die Gesamtfläche um 0,68 ha auf nunmehr 2,88 ha.

Die genaue Abgrenzung ist der nachstehenden Übersichtskarte zu entnehmen.



1.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 68 „Kirchhoven -Bergstraße / Tülmerstraße“ gemischte Bauflächen dar.

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

Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan entwickelt sein wird.

1.3 Vorhandene Situation, Vegetationsbestand

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt.

1.4 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 sollen an diesem Standort die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Wohnbebauung geschaffen werden.

2. Planung

2.1 Allgemeine Erläuterung der Planung

Aus der Planung, die im Wesentlichen durch die Lage der vorhandenen Erschließungsanlagen und der Bestandsbebauung an der Tülmerstraße bedingt ist, wurde der vorliegende Bebauungsplan entwickelt.

Im Plangebiet entstehen insgesamt ca. 38 Baugrundstücke. Im Rahmen privater Erschließungsmaßnahmen werden über eine Stichstraße der Bergstraße 7 Bauplätze und über eine Erschließung von der Tülmerstraße 4 Baugrundstücke erschlossen.

2.2 Erschließung

Die Anbindung der Bergstraße an das überörtliche Straßennetz soll über die Tülmerstraße erfolgen. Die Straße ist als Mischverkehrsfläche hergestellt und weist eine Breite von 5,50 m auf. Die Einmündung der Bergstraße in die Tülmerstraße ist als kreisrunde Pflasterfläche gestaltet. Diese Fläche, die an die angrenzende Grünfläche

mit Wegekreuz und Sitzbänken anschließt, stellt einen wichtigen Aufenthaltsbereich dar und wird den Zufahrtbereich des Baugebietes an der Bergstraße akzentuieren.

Nach der Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) ist der vorhandene Straßentyp in der Tülmerstraße geeignet, bis zu 500 Kfz in der Spitzenstunde aufzunehmen. Dieser Wert entspricht einer Verkehrsbelastung von 8 PKW in der Minute.

Aus dem Plangebiet der Bergstraße ist ein Verkehrsaufkommen von 0,39 PKW in der Minute zu erwarten. Das entspricht ca. 4 Pkw's alle 10 Minuten. Diese Werte liegen weit unterhalb der für diesen Straßentyp zulässigen Verkehrsstärke.

Der Teilabschnitt Bergstraße wird als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 6,50 m ausgebaut. Im Bereich der Pflanzbeete wird die Fahrbahnbreite auf 5,00 m eingengt. Diese Breite ist für den Begegnungsfall von zwei Pkw' s ausreichend. Der an die Bergstraße angebundene Stichweg ist 5,50 m breit und mündet in einer Wendeanlage.

Die geplante Mischverkehrsfläche bedingt nach der Straßenverkehrsordnung eine Begrenzung der zulässigen Geschwindigkeit auf unter 20 Km/h. Im Plangebiet soll ein Verkehrsberuhigter Bereich entstehen.

2.3 Bebauung

Die geplante Bebauung ist in ein- und zweigeschossiger Bauweise sowohl mit geneigten Dächern als auch mit Flachdächern möglich. Südlich der Bergstraße im Übergang zur freien Landschaft sind nur Einzelhäuser zulässig. Doppelhäuser werden dort ausgeschlossen, um einen durchgrünten aufgelockerten Charakter des Ortsrandes zu gewährleisten. In den übrigen Bereichen sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig.

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.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt und fügt sich in die Nutzungsstruktur der angrenzenden Wohnbebauung ein. Die gem. § 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, da die Größe und Dichte der Grundstücke solche Nutzungen nicht erlauben würden und diese sich mit der angrenzenden Wohnbebauung nicht vertragen. Für diese Nutzungen stehen im Heinsberger Stadtgebiet ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und der Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 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. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bieten ausreichende Möglichkeiten der Gebäudestellung auf dem Grundstück. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird eine unangemessen starke Versiegelung im Übergang zur freien Landschaft ausgeschlossen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Trauf- und Firsthöhe geregelt. 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. Bei Gebäuden mit Flachdächern darf die zulässige Grundfläche des Obergeschosses $\frac{2}{3}$ der Grundfläche des Erdgeschosses nicht überschreiten.

Im Plangebiet sind ein- und zweigeschossige Gebäude zulässig.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 68 sah seinerzeit nur eine eingeschossige Bebauung mit geneigtem Dach bzw. eine zweigeschossige Bebauung mit Flachdach, wenn mindestens zwei Außenwände gegenüber der Erdgeschoßau-

ßenwand zurück versetzt werden, vor. Nach Untersuchung unterschiedlicher Gebäudetypen wurde zwischenzeitlich festgestellt, dass sich auch zweigeschossige Gebäude mit flachgeneigten Dächern, deren Außenwände nicht zurück versetzt sind harmonisch in eine ortsrandtypische Bebauung einfügen, wenn über zulässige Trauf- und Firsthöhen die maximale Gebäudehöhe begrenzt wird. Mit der Zulassung derartiger zweigeschossiger Gebäude mit flachgeneigten Dächern sollen auch heutigen Architekturvorstellungen entsprechende Häuser ermöglicht werden.

Eine Massierung der Gebäude am Ortsrand soll durch die vorgenannte Beschränkung auf Einzelhäuser südlich der Bergstraße verhindert werden. Die beabsichtigte Festsetzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen begrenzt die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen, so dass diese sich harmonisch in den Ortsrand einfügen werden. Für eingeschossige Gebäude soll eine Dachneigung zwischen 25° und 45° und eine maximale Firsthöhe von 8,00 m festgesetzt werden. Die zulässige Traufhöhe von 4,50 m ermöglicht im Dachgeschoss einen Drempel. Die Gesamthöhe der zweigeschossigen Baukörper soll 1,00 m niedriger als die der eingeschossigen Wohnhäuser mit geneigtem Dach sein. Bei zweigeschossigen Gebäuden soll eine Dachneigung von 0°-15° sowie eine Firsthöhe von 7,00 m und eine Traufhöhe von 6,00 m zugelassen werden.

3.3 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. Im westlichen Kreuzungsbereich der Bergstraße wird auf den zu den Wirtschaftswegen angrenzenden privaten Grundstücken eine nicht überbaubare Fläche festgelegt, damit die Übersichtlichkeit im Einmündungsbereich gewährleistet wird. Die notwendigen Garagen können an der östlichen Grundstücksgrenze erstellt werden. Vor den Garagen ist ein mindestens 5,00 m tiefer Stauraum vorzusehen, der als weiterer Stellplatz genutzt werden kann.

Den von der Tülmerstraße erschlossenen Grundstücken im Norden des Plangebietes werden Garagenstandorte zugeordnet, die an die auf dem Nachbargrundstück befindliche Gärtnerei angrenzen.

4. Denkmalpflege

Im Rahmen einer Prospektion seitens des Landschaftsverbandes Rheinland (LVR)-Amt für Bodendenkmalpflege wurden auf den Flächen südlich der Bergstraße vorgeschichtliche Fundkonzentrationen festgestellt, die als Hinweis auf im Boden erhaltene Siedlungsstrukturen gewertet wurden. Die Fläche wurde von einer archäologischen Fachfirma untersucht. In einem Suchschnitt wurde ein vorgeschichtlicher Siedlungsbefund mit metallzeitlicher Keramik entdeckt und dokumentiert. Aufgrund der Grabungsergebnisse hat das Amt für Bodendenkmalpflege festgestellt, dass den Bodendenkmälern bedingt durch Bodenveränderungen (Pflugtätigkeiten) keine Denkmalqualität mehr zuzuschreiben ist. Abwägungsrelevante Kriterien im Hinblick auf Bodendenkmäler werden daher seitens des Fachamtes für diese Planung ausgeschlossen. Sollten jedoch bei Erdarbeiten Bodendenkmäler aufgedeckt werden, ist gemäß Denkmalschutzgesetz das Amt für Bodendenkmalpflege hinzuzuziehen. Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan enthalten.

5. Ökologie und Begrünung

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 i. V. m. § 1a BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege, 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 Gesamtraumes.

Auf den Grundstücken südlich der Bergstraße werden entlang der hinteren Grundstücksgrenze besondere Ausgleichsmaßnahmen in Form einer 3,0 m breiten Heckenpflanzung zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Die Eingrünung von Nebenanla-

gen sowie die Festsetzung eines Hausbaumes im Gartenbereich sollen den durchgrüntem Charakter des Baugebietes fördern. Schmalkronige Straßenbäume sollen das Erscheinungsbild des Straßenraums aufwerten und zu einer Verbesserung des Kleinklimas beitragen. Die bestehende Grünanlage mit Gehölzen im Bereich des Wegekreuzes bleibt erhalten und wird als Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Es ergibt sich insgesamt eine 62%-ige naturschutzrechtliche Kompensation innerhalb des Planungsgebietes. Das verbleibende Kompensationsdefizit in Höhe von 20.036 Punkten soll auf dem in der Flurbereinigung Kirchhoven neu gebildeten Grundstück in der Gemarkung Kirchhoven, Flur 39, Flurstück 87 (hinter dem Friedhof) ausgeglichen werden. Dabei handelt es sich um eine Teilfläche des ehemaligen Grundstückes, Gemarkung Kirchhoven, Flur 30, Flurstück 20. Gegenüber der Friedhofserweiterungsfläche ist eine dichte fünfzeilige Abpflanzung in Form einer stufigen Feldgehölzhecke vorgesehen. Auf der 4.797 m² großen Fläche wird ein Kompensationswert von 19.188 Punkten erreicht. Das verbleibende Defizit von 848 Punkten soll vom Ökokonto der Stadt Heinsberg abgezogen werden. Die naturschutzrechtliche Kompensation nach der Eingriffsregelung gem. § 14 BNatSchG wurde komplett erbracht.

6. Erfordernis einer UVP / Umweltbericht

Am 03.08.2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP - Änderungsrichtlinie in Kraft getreten. Gemäß § 3a UVPG 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 Bestimmungen des Umweltinformationsgesetzes zugänglich zu machen. Soll eine Umweltverträglichkeitsprüfung unterbleiben, ist dieses 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 gem. Nr. 18.7 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. 68 „Kirchhoven – Bergstraße / Tülmerstraße“ beabsichtigte Bebauung erreicht bei einer GRZ von 0,4 der Baufläche insgesamt eine versiegelte Grundfläche von maximal 12.639 m². Die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit besteht daher nicht.

Für den Bebauungsplan wurden ein Umweltbericht erstellt sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die der Begründung beigelegt sind. Die Bestandsaufnahme des Umweltzustandes zeigt, dass durch die geplante Überbauung der auf dem Grundstück vorhandenen Freiflächen landschaftlich oder ökologisch besonders wertvolle Strukturen kaum betroffen sind. Die vier Linden, die als geschützter Landschaftsbestandteil im vorliegenden Landschaftsplan ‚Geilenkirchener Lehmplatte‘ festgesetzt wurden, bleiben erhalten. Nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand sind bei der Realisierung der Planung keine umweltbedingten außergewöhnlichen Beeinträchtigungen für den Menschen oder für Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden 27 Arten in Einzelprotokollen hinsichtlich des Risikos einer Verletzung artenschutzrechtlicher Bestimmungen durch die Realisierung der Planung untersucht. Für 18 Arten, für die ein Risiko der Verletzung artenschutzrechtlicher Bestimmungen besteht, wurden Vermeidungsmaßnahmen formuliert, mit deren Umsetzung das artenschutzrechtliche Ausnahme- und Befreiungsverfahren vermieden werden kann.

7. Immissionen

In ca. 350 m Entfernung zum Plangebiet verläuft in südöstlicher Richtung die Trasse der EK 5. Nach der 16. BImSchV betragen die für Allgemeine Wohngebiete bei der Planung von Straßenbaumaßnahmen einzuhaltenden Grenzwerte am Tag 59 dB (A) und in der Nacht 49 dB(A). Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur EK 5 wurde seitens des Kreises Heinsberg eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt, die für den Bereich des Baugebietes als Tagwert 49 dB (A) und als Nachtwert 39 dB(A) errechnet. Mit Beeinträchtigungen für das Baugebiet ist nicht zu rechnen, da die Immissionswerte erheblich unterschritten werden.

8. Planungsdaten

Gesamtfläche:	28.890,65 m ²
Verkehrsfläche:	3.131,68 m ²
Versickerungsanlagen	841,11 m ²
Pflanzstreifen:	755,96 m ²
Grünfläche:	96,33 m ²

Baugrundstücksflächen:	21.065,57 m ²
GRZ (0,4) (60% Versiegelung)	12.639,35 m ²
GFZ (0,8)	16.852,46 m ²
Anzahl der Wohneinheiten bei 1 WE / Gebäude:	38 Einheiten

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Schmutzwasser

Zur Entwässerung des Baugebietes ist eine Trennwasserkanalisation vorgesehen. Das Schmutzwasser wird über den Ortskanal der Tülmerstraße der Kläranlage Kirchhoven zugeführt.

9.2 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 ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Nach § 51a Abs. 3 LWG ist von der Verpflichtung das Niederschlagswasser ausgenommen, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine vorhandene Kanalisation abgeleitet wird.

Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit hat die Stadt Heinsberg ein Ingenieurbüro mit der Erstellung eines hydrologischen Gutachtens beauftragt. Dieses Gutachten hat festgestellt, dass die tonigen, feinsandigen Schluffe nur schlechte Durchlässigkeitsbeiwerte ergeben und somit zur Erhöhung der Versickerungsfähigkeit besondere Maßnahmen zu treffen sind. Aus diesem Grund wird das anfallende Niederschlagswasser zwei zentralen Versickerungsanlagen zugeführt. Eine Versickerungsanlage befindet sich im Osten an der Bergstraße und eine weitere an der Tülmerstraße.

9.3 Stromversorgung

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

9.4 Abfallentsorgung

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

9.5 Grundwassersituation

Das erstellte geohydrologische Gutachten hat einen Flurabstand des Grundwassers von ca. 10,50 m festgestellt.

9.6 Grundwasserschutz

Bauflächen südlich der Bergstraße befinden sich im Bereich der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Kirchhoven. Die Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Heinsberg-Kirchhoven ist zu beachten. Die Errichtung, Wiederherstellung, Erweiterung, wesentliche Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen ist genehmigungspflichtig.

9.7 Altlasten

Erkenntnisse über Altlasten liegen nicht vor.

10. 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.

10.1 Fassaden und Materialien

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

10.2 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° - 45° für eingeschossige Gebäude ermöglicht einen ausreichenden Gestaltungsspielraum bei der Planung des

Dachgeschosses. Um die verstärkte Nachfrage und die heutigen Gestaltungswünsche zu berücksichtigen, werden zweigeschossige Gebäude mit flach geneigten Dächern zugelassen.

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

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

10.3 Gestaltung der Stellplätze, Zufahrten und Einfriedungen

Die wasserdurchlässige Ausführung der Oberflächen dient dem Bodenschutz und der Durchgrünung des Plangebietes.

Ziel der Planung ist es, einen durchgrünten Charakter des Straßenraumes zu erreichen.

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

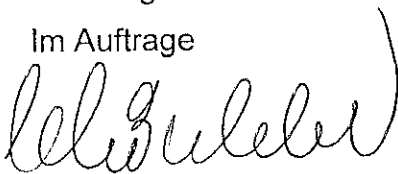
Weitere Vorschriften bezüglich der Gestaltung der Einfriedungen dienen dem Ziel, eine positive Gesamtgestaltung zu gewährleisten, ohne die individuellen Gestaltungswünsche einzuschränken.

Heinsberg, den 25.02.2011

Stadt Heinsberg

Der Bürgermeister

Im Auftrage



Schönleber

Ltd. Stadtrechtsdirektor