



**Heinsberg**

*zieht an!*



**SENIORENWOHN PARK – HEDWIGSTRASSE**

## **BEGRÜNDUNG**

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19



ARCHITEKTEN UND INGENIEURE

<b>GLIEDERUNG – INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>1. VERFAHREN</b> .....	<b>3</b>
<b>2. LAGE UND ABGRENZUNG</b> .....	<b>3</b>
2.1 Luftbild	
2.2 Auszug aus der Deutschen Grundkarte	
2.3 Flächengröße und Geltungsbereich	
<b>3. VERANLASSUNG ZUR PLANUNG</b> .....	<b>5</b>
<b>4. PLANUNGSZIEL / PLANUNGSZWECK</b> .....	<b>5</b>
<b>5. PLANUNGSRECHT</b> .....	<b>5</b>
5.1 Landesplanerische Vorgaben	
5.2 Flächennutzungsplan	
5.3 Landschaftsplan	
<b>6. UMWELTBELANGE</b> .....	<b>6</b>
6.1 Artenschutzprüfung	
6.2 Geologie	
6.3 Immissionsschutz	
6.3.1 aus Gewerbe- und Industrie	
6.3.2 aus Landwirtschaft	
6.3.3 aus Straßenverkehr	
6.4 Kampfmittelräumung	
6.5 Landschaftsschutz	
6.6 Forstwirtschaft	
6.7 Klimaschutz	
6.8 Wasserschutz	
6.9 Altlasten	
<b>7. DENKMALPFLEGE</b> .....	<b>10</b>
<b>8. ERSCHLIESSUNG</b> .....	<b>10</b>
8.1 Überörtliches Straßennetz	
8.2 Anbindung	
8.3 Innere Erschließung	

8.4	Verkehrslärm	
8.5	Öffentliche Einrichtungen	
8.6	Öffentliche Ver- und Entsorgung	
8.6.1	Wasserversorgung	
8.6.2	Wärmeenergieversorgung	
8.6.3	Stromversorgung	
8.6.4	Telekommunikation	
8.6.5	Abwasserentsorgung	
8.6.6	Regenwasserentwässerung	
<b>9.</b>	<b>BEBAUUNGSPLANINHALT</b> .....	<b>12</b>
9.1	Geltungsbereich	
9.2	Gestaltungsplan	
9.3	Bebauungsplan	
9.4	Gebietscharakter / Bauweise	
9.4.1	Art der baulichen Nutzung	
9.4.2	ausnahmsweise zulässige Nutzungen	
9.4.3	Bauweise	
9.4.4	Maß der baulichen Nutzung	
9.4.5	zulässige Zahl der Wohnungen	
9.4.6	Garagen und Stellplätze	
9.4.7	Nebenanlagen	
9.4.8	Höhenlage der baulichen Anlagen	
9.4.9	Zulässige Trauf- und Firsthöhe	
9.5	Gestalterische Festsetzungen	
9.5.1	Fassaden	
9.5.2	Dächer	
9.5.3	Stellplätze und Zufahrten	
9.5.4	Einfriedungen und Vorgärten	
<b>10.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b> .....	<b>17</b>
<b>11.</b>	<b>MITWIRKUNG</b> .....	<b>18</b>
<b>12.</b>	<b>ANLAGEN</b> .....	

Planausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 – Seniorenwohnpark-Hedwigstraße  
Umweltbericht und Landschaftspflegerischer Begleitplan mit Artenschutzprüfung



## 2.2 Auszug aus der Deutschen Grundkarte (ohne Maßstab)

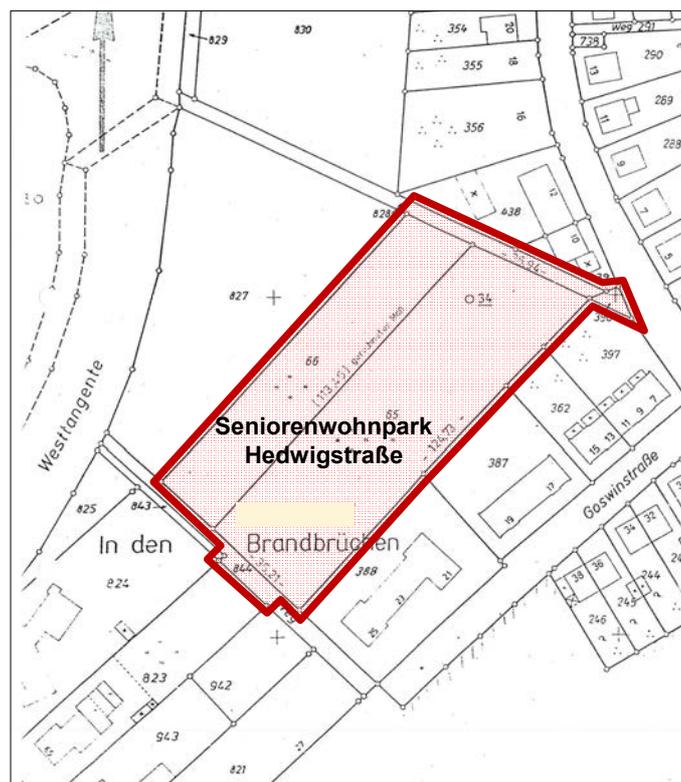


## 2.3 Flächengröße und Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 6.442 m<sup>2</sup> und liegt in der Gemarkung Heinsberg, Flur 2, Flurstücke Nr. 65, 66, 396, 828 (teilweise) und 844 (teilweise). Es trägt die Flurbezeichnung „In den Brandbrüchen“.

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ist aus der nachfolgenden Übersichtskarte ersichtlich.

### Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)



### 3. VERANLASSUNG ZUR PLANUNG

In der Innenstadt von Heinsberg als auch in dessen Randlage sind alters- und seniorengerechte Wohnungen nur in geringem Umfang vorhanden. Insbesondere ruhige Wohnlagen in direkter Nähe zur Innenstadt fehlen. Der Eigentümer hat den Bedarf erkannt und einen entsprechenden Antrag bei der Stadt Heinsberg zur Errichtung eines Seniorenwohnparks gestellt. Die Stadt Heinsberg hat, vorbehaltlich der Zustimmung der Gremien, die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Aussicht gestellt.

### 4. PLANUNGSZIEL / PLANUNGSZWECK

Das Zuhause gewinnt mit zunehmendem Alter an Bedeutung. Demzufolge bestimmt die Wohnqualität die Lebensqualität. Allerdings leben ältere Mitbürger, die ihren Lebensabend in ihrer eigenen Wohnung verbringen wollen, oft in Isolation zu ihrem nahen Umfeld.

Das Projekt „Seniorenwohnpark–Hedwigstraße“ soll ein selbständiges Leben und ein altersgerechtes eigenständiges Wohnen ermöglichen und dennoch auf die sozial erforderliche Gemeinschaft nicht verzichten. Die kompakten Hausgruppen in offener Bauweise bieten genügend Möglichkeiten Kontakte aufzubauen und nachbarschaftliche Beziehungen zu pflegen.

Darüber hinaus sind ältere Menschen nicht mehr in der Lage und gewillt, große Gärten und Freiflächen zu pflegen und zu unterhalten. Eine überschaubare kleine gärtnerische Fläche im rückwärtigen Ruhebereich ist völlig ausreichend. Wer in Gänze darauf verzichten möchte, hat die Möglichkeit eine der Obergeschosswohnungen zu mieten. Auf Grund der Lage des Gebietes mit dem angrenzenden Grüngürtel und dem nahe gelegenen Erholungsgebiet werden durch die kompakte Bauweise die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet ist auf Grund seiner nahen Anbindung an die Innenstadt und seiner Nähe zum Erholungsgebiet „Lago Laprello“ für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage prädestiniert. Mit der Errichtung von ca. 20 bis 24 Wohnungen wird dem Fehlbedarf an altersgerechten Wohnungen entgegengewirkt.

Erklärtes Ziel der Planung ist es, älteren Bürger der Stadt Heinsberg altersgerechtes Wohnen in unmittelbarer Zentrumsnähe zu ermöglichen.

### 5. PLANUNGSRECHT

#### 5.1 Landesplanerische Vorgaben

Das Baugesetzbuch (§1 Abs. 4 BauGB) beinhaltet eine Anpassungspflicht für die gemeindliche Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Hierfür sieht das Landesplanungsgesetz ein besonderes Verfahren, das sogenannte "Anpassungsverfahren" (§34 LPIG NRW) vor.

Ziel der Landesplanung ist eine nachhaltige Entwicklung, die soziale und ökonomische Raumansprüche mit ökologischen Erfordernissen in Einklang bringt. Der auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes (LEP) und des Landesentwicklungsprogramms (LEProg) erstellte Regionalplan weist für den Planbereich allgemeinen Freiraum und Agrarbereich aus. Allerdings ist das Plangebiet überwiegend dem „Allgemeinen Siedlungsbereich“ zuzuordnen. Die angrenzende Ausweisung „Schutz der Landschaft und

landschaftsorientierte Erholung“ wird durch den Änderungsbereich nicht berührt. Auf Grund dessen wurde das gemäß § 34 LPlG notwendige landesplanerische Einvernehmen zur beabsichtigten Planung mit Verfügung vom 09.11.2010 von der Bezirksregierung Köln erteilt.

Auszug aus dem Regionplan - Teilabschnitt Region Aachen



(ohne Maßstab)

## 5.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg ist der Änderungsbereich derzeit als „Grünfläche“ dargestellt. In einem Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Fläche im Flächennutzungsplan zur „Wohnbaufläche“ umgewandelt.

## 5.3 Landschaftsplan

Die vom Plangebiet erfasste Waldfläche liegt innerhalb der Ordnungsbehördlichen Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Kreis Heinsberg vom 09.06.2006. Sich hieraus ergebende Auswirkungen auf das Plangebiet werden im Zuge des Umweltberichtes und des Landschaftspflegerischen Begleitplanes geprüft und in der Planung berücksichtigt. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung.

Für das Plangebiet und seine Umgebung besteht keine Schutzausweisung als Naturschutzgebiet. Im Plangebiet liegen keine zu schützenden Landschaftsbestandteile.

# 6. UMWELTBELANGE

## 6.1 Artenschutzprüfung

Mit der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) von Dezember 2007 hat der Bundesgesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst. In diesem Zusammenhang müssen nunmehr die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden.

Im Rahmen der sogenannten Artenschutzprüfung (ASP) ist zu klären, ob Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften zu erwarten sind und wie oder ob diese im Falle ihres Auftretens auszuräumen sind. Als Basis für die vorliegende artenschutzrechtliche Einschätzung dienen eine Bestandsaufnahme der Vögel sowie eine Recherche im Hinblick auf Fledermausvorkommen.

Die entsprechende Artenschutzprüfung wurde vom Institut für Vegetationskunde, Ökologie und Raumplanung aus Düsseldorf durchgeführt.

Das Institut kam zu folgendem Ergebnis (Zitat):

„Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für keine der betroffenen planungsrelevanten Arten die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

Die Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der betreffenden Arten ist nicht zu erwarten. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen stehen der Planung nicht entgegen. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG ist somit nicht erforderlich.“

## 6.2 Geologie

Zur Feststellung der allgemeinen Bebaubarkeit der anstehenden Böden wird ein Bodengutachten erstellt, um die Tragfähigkeit zu prüfen.

## 6.3 Immissionsschutz

### 6.3.1 aus Gewerbe- und Industrie

Immissionen aus industriellen und gewerblichen Nutzungen sind nicht zu erwarten. Zum einen sind emittierende Betriebe im Planbereich und der näheren Umgebung nicht zulässig, zum anderen liegen Gewerbe- bzw. Industriegebiete in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

### 6.3.2 aus Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Nutzungen. Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe sind auszuschließen, da emittierende Betriebe in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden sind. Geruchsbelästigungen können auftreten, soweit sie ordnungsbehördlich zulässig sind.

### 6.3.3 aus Straßenverkehr

Das Plangebiet liegt, abgegrenzt durch eine Forstfläche in ca. 40 – 45 m Entfernung zur Kreisstraße 5. Wesentliche Lärmimmissionen sind nicht zu erwarten.

## 6.4 Kampfmittelräumung

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf wird im Zuge des Verfahrens beteiligt.

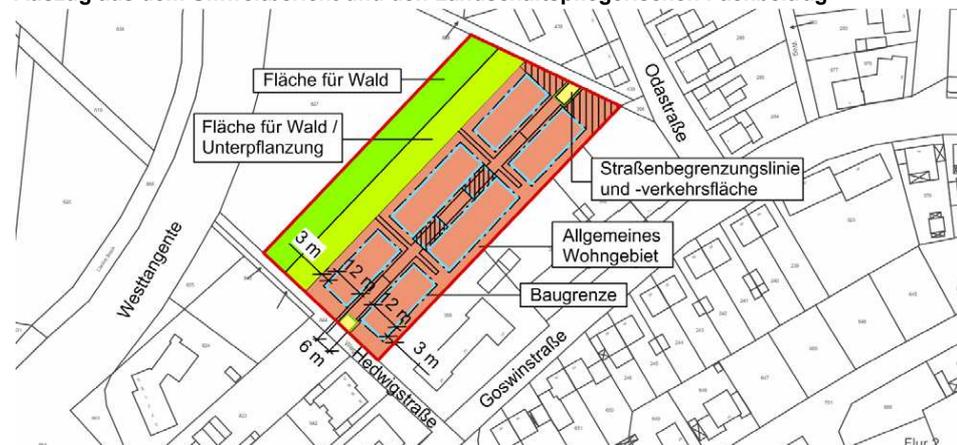
## 6.5 Landschaftsschutz

Der zur Begründung gehörende Umweltbericht und der Landschaftspflegerische Fachbeitrag beschreiben und bewerten die infolge der Bebauung zu erwartenden Veränderungen für Natur und Landschaft.

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan sind alle Angaben zu machen, die zur Beurteilung eines Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlich sind, welcher durch eine Fachplanung nach öffentlichem Recht verursacht wird. Ein Landschaftspflegerischer Begleitplan dient als Fachgutachten zur inhaltlichen Abarbeitung der rechtlichen Anforderungen der Eingriffsregelung. Deren Ziel ist es, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Zustand vor dem Eingriff zu sichern oder wiederherzustellen. Zudem wird insbesondere die Erhaltung, Wiederherstellung oder Neugestaltung des Landschaftsbildes angestrebt. Hierzu sind im Landschaftspflegerischen Begleitplan die erforderlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

Im vorliegenden Bericht des Büros für Landschaftsplanung Ute Rebstock, Stolberg-Mausbach, der sowohl die erforderlichen Inhalte eines Umweltberichtes als auch eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages umfasst, erfolgt die Darstellung und Bewertung der ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten und die qualitative Bewertung des Eingriffs. Es erfolgt eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, und Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die jeweiligen Wechselwirkungen.

### Auszug aus dem Umweltbericht und den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag



(ohne Maßstab)

Das Ergebnis zeigt, dass durch das Vorhaben keine Naturgüter betroffen sind, denen im heutigen Zustand eine besondere Wertigkeit zugesprochen werden kann.

Für die Bilanzierung wurden flächendeckend alle Biotoptypen des Plangebietes für den Bestand und den Entwurf bewertet und gegenübergestellt. Die geplante Kompensationsfläche wurde dabei berücksichtigt. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 1.032 m<sup>2</sup>, welches durch Ersatzzahlungen ausgeglichen wird.

Der forstrechtliche Kompensationsbedarf wird vollumfänglich erfüllt.

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden außerhalb des Plangebietes kompensiert. Dazu wird zunächst eine 2.188 m<sup>2</sup> große Fläche im

Bereich der Ortslage Theberath an der L 230 bepflanzt. Dies führt zu einer ökologischen Aufwertung und zu einer optischen Anreicherung und Gliederung des Landschaftsbildes. Die vom Eingriff betroffenen Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden damit innerhalb desselben Naturraumes teilweise wiederhergestellt.

#### Lage der Ausgleichsfläche

(Auszug aus dem Umweltbericht und den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag)



Ortslage Heinsberg-Theberath (ohne Maßstab)

## 6.6 Forstwirtschaft

Gemäß Umweltbericht und Landschaftspflegerischem Fachbeitrag ist für das Vorhaben eine Waldumwandlung nur in geringem Umfang von ca. 1.000 m<sup>2</sup> notwendig, auch betrifft dies überwiegend einen jüngeren Bestand aus Großsträuchern und Bäumen. Es ist nicht davon auszugehen, dass dies zu einer relevanten Beeinträchtigung der Waldfunktionen führt.

Im Nordwesten grenzt an die zu bebauende Fläche eine ca. 2.243 m<sup>2</sup> große forstwirtschaftliche Fläche der Stadt Heinsberg. Aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht müssen auf einer Breite von 10 m die Hochstämme sukzessiv entnommen und ein gestufter Waldrand aufgebaut werden. Die Waldeigenschaft bleibt davon unberührt.

## 6.7 Klimaschutz

Aus klimatischer Sicht gehen durch das Vorhaben kaltluftproduzierende offene Freiflächen verloren. Die Neubebauung im Gebiet verursacht durch erhöhte Wärmerückstrahlung der versiegelten Flächen extremere Temperaturverläufe. Besonders in den Sommermonaten führt die verstärkte Aufheizung der Flächen zu höheren Temperaturwerten. Aufgrund der geringen Flächengröße und der Lage des Gebietes am Waldrand sind die zu erwartenden Auswirkungen eher geringfügig. Gemäß Umweltbericht sind im Hinblick auf das Klimapotential keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung betroffen, wie z.B. Flurwindssysteme (thermische Ausgleichswinde), Frischluftquellgebiete in siedlungsnaher Lage, Immissionschutzflächen oder Extremstandorte auf exponierten Lagen.

## **6.8 Wasserschutz**

Weder das Plangebiet noch der Untersuchungsraum liegen in einem Wasserschutzgebiet, einem aktuellen Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

## **6.9 Altlasten**

Altlasten sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

# **7. DENKMALPFLEGE**

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege wird im Verfahren beteiligt. Erforderliche Aussagen werden in den Textlichen Festsetzungen getroffen.

# **8. ERSCHLIESSUNG**

## **8.1 Überörtliches Straßennetz**

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe der Kreisstraße 5. Mit wesentlichen Verkehren aus dem Plangebiet wird die K 5 nicht belastet. Beeinträchtigende Auswirkungen auf die dortigen Verkehre löst das Plangebiet demnach nicht aus.

## **8.2 Anbindung**

Die verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene gemeindliche Straßennetz, welches ausreichend dimensioniert ist. Der Aufschluss des Plangebietes erfolgt zweiseitig, von der Hedwigstraße und der Odastraße.

## **8.3 Innere Erschließung**

Dem Plangebiet werden Stellplatzflächen für die Unterbringung der Fahrzeuge der Bewohner vorgelagert. Dadurch wird das Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebietes auf ein Minimum reduziert.

Die Wohnbebauung des Plangebietes wird über 4,00 m breite fußläufige Stichstraßen erschlossen. Nur Anlieferverkehre und Rettungsfahrzeuge sollen das Gebiet befahren. Damit wird dem Gebiet eine ausreichend ruhige Wohnqualität zu verleihen.

(ohne Maßstab)



Die **Stichwege** mit einer Breite von 4,00 m enden in einer kleinen Platz- und Kommunikationsflächen, innerhalb einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung. Die Fläche soll als Kommunikations- und Freifläche gestaltet werden.



(ohne Maßstab)

#### 8.4 Verkehrslärm

Da der besagte Bereich als „Seniorenwohnpark“ ausgewiesen ist, wird das Verkehrsaufkommen auf Grund der geringen Anwohnerzahl als „gering“ eingestuft. Aus den angrenzenden Wohngebieten ist ebenfalls kein erhöhter Straßenlärm zu erwarten, da hier keine wesentlich höhere Verkehrsfrequenz zu verzeichnen ist.

Die Kreisstraße 5 tangiert das Plangebiet nicht. Dieses wird durch einen 30 bis 35 m breiten Waldstreifen von der Kreisstraße abgeschirmt. Auf das Plangebiet einwirkende Lärm-Immissionen sind nicht zu erwarten.

#### 8.5 Öffentliche Einrichtungen

Alle Öffentlichen Einrichtungen für die kommunale Grundversorgung sind in ausreichendem Maße vorhanden, so dass hierfür keine Flächen im Plangebiet ausgewiesen werden müssen.

## 8.6 Öffentliche Ver- und Entsorgung

### 8.6.1 Wasserversorgung

Die Anschlussmöglichkeit des Gebietes an das öffentliche Trinkwassernetz der Stadtwerke Heinsberg GmbH ist gegeben.

### 8.6.2 Wärmeenergieversorgung

Das Plangebiet wird aller Voraussicht nach mit einer zentralen Energieanlage versorgt.

### 8.6.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird über das öffentliche Betriebsnetz sichergestellt.

### 8.6.4 Telekommunikationseinrichtungen

Die Grundversorgung wird durch die Deutsche Telekom sichergestellt.

### 8.6.5 Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem an das öffentliche Kanalnetz. In der Goswin- / Odastraße.

### 8.6.6 Regenwasserentwässerung

Eine umweltschonende Konzeption der Niederschlagsentwässerung setzt eine weitgehende natürliche Versickerung der Oberflächenwässer voraus. Deshalb werden befestigte Flächen minimiert und die Erschließungswege im Plangebiet -soweit möglich- wassergebunden ausgeführt.

Die Oberflächenwässer der Dachflächen und sonstige befestigte Flächen werden auf dem eigenen Grundstück gesammelt und dann über eine Pumpstation mit anschließender Druckrohrleitung schadstofffrei dem Liecker Bach zugeführt. Das Entwässerungssystem unterliegt rechnerisch einem 5jährigen Niederschlagsereignis.

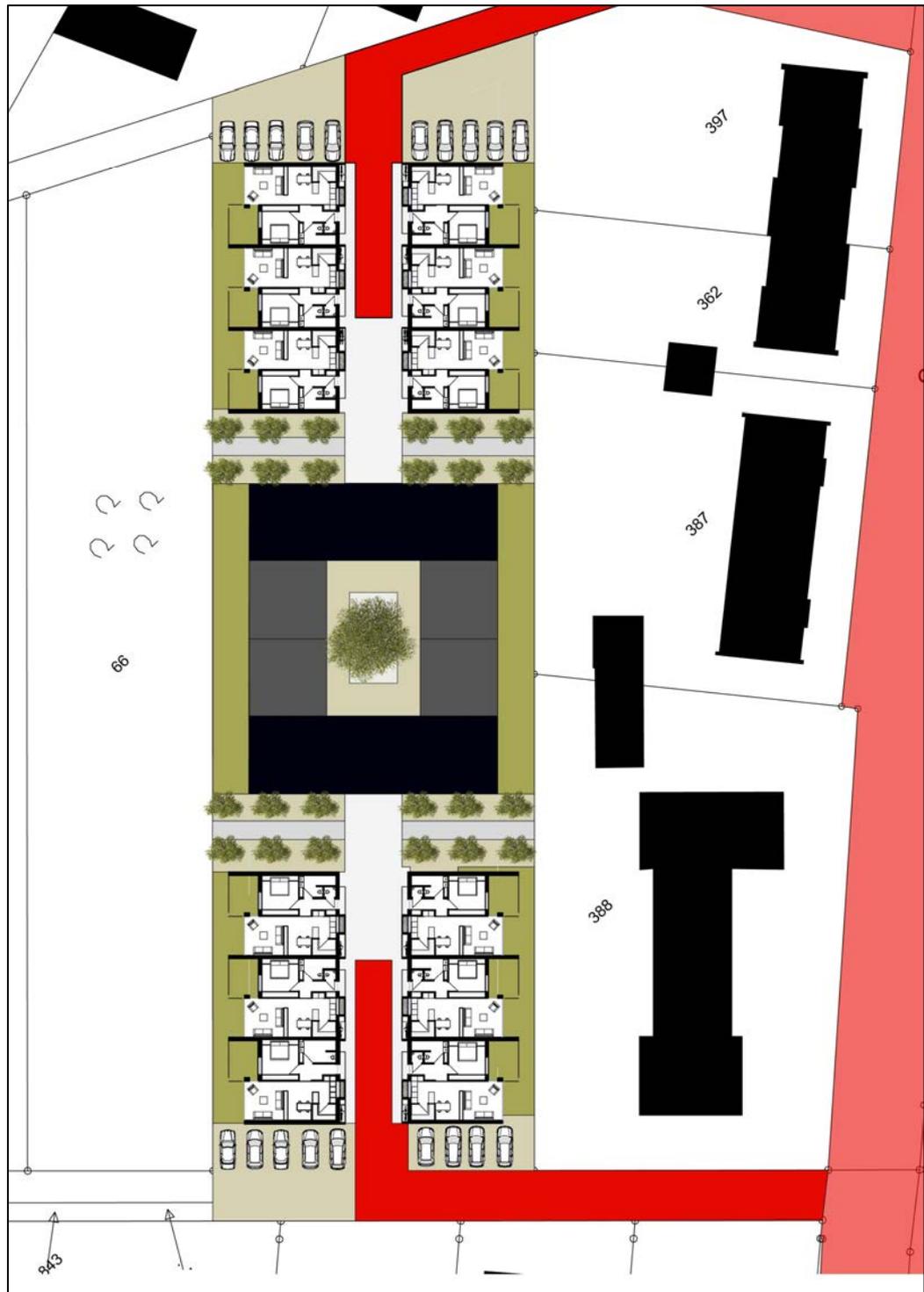
Die tatsächliche technische Ausführung erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde.

## 9. BEBAUUNGSPLANINHALT

### 9.1 Geltungsbereich

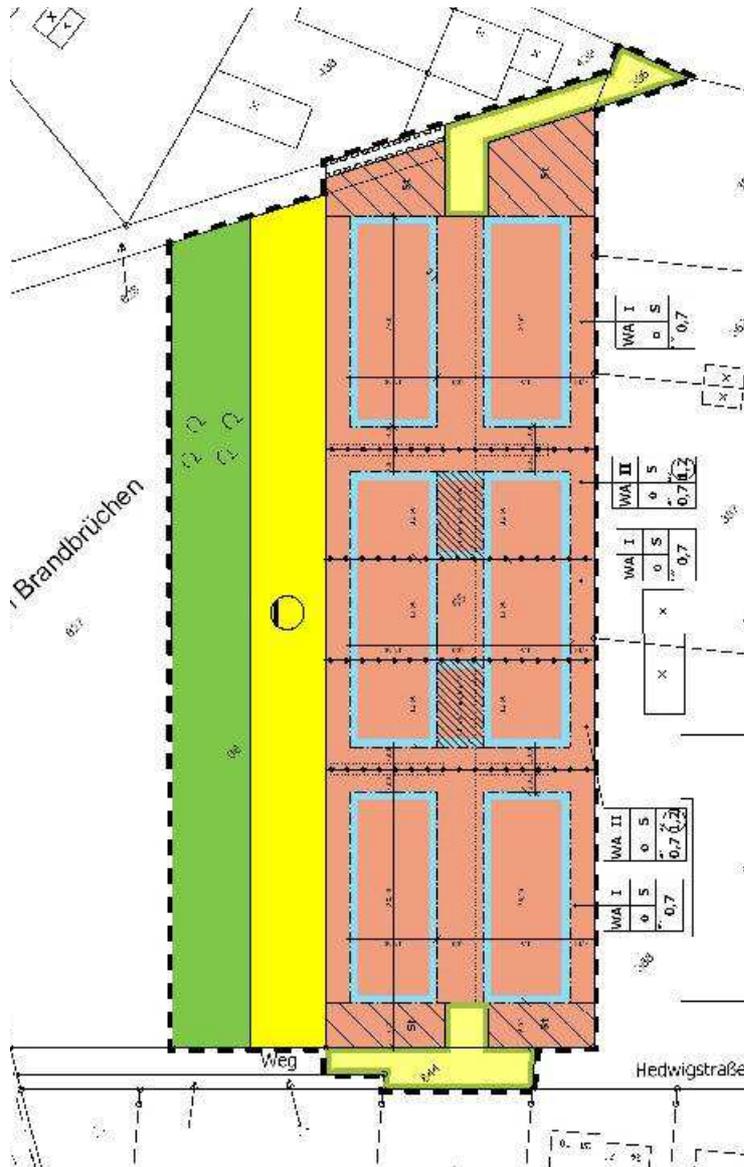
Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Heinsberg, Flur 2 und umfasst die Flurstück 65, 66, 396, 828 (teilweise) und 844 (teilweise).

## 9.2 Gestaltungsplan



(ohne Maßstab)

9.3 **Bebauungsplan** (ohne Maßstab)



**Legende:**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	<b>Verkehrsflächen</b> §9 (1) Nr. 11 BauGB		Strassenbegrenzungslinie						
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b> §9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und §16 (2) i.V.m. §17 (1) BauNVO			Strassenverkehrsflächen							
<table border="1"><tr><td>WA</td><td>II</td></tr><tr><td>o</td><td>S</td></tr><tr><td>0,7</td><td>1,2</td></tr></table>	WA	II	o	S	0,7	1,2	Nutzungsschablone	<b>Flächen für die Abwasserbeseitigung</b> §9 (1) Nr. 14 BauGB		Fläche für die Abwasserentsorgung
WA	II									
o	S									
0,7	1,2									
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet			Zweckbestimmung Regenwasserversickerung						
o	offene Bauweise	<b>Flächen für Wald</b> §9 (1) Nr. 18 BauGB		Fläche für Wald						
II	Zahl der Vollgeschosse	<b>sonstige Planzeichen</b>		Überbauung im OG mit mindestens 3,5 m Durchfahrthöhe						
0,4	Grundflächenzahl			Fläche für Stellplätze						
1,2	Geschossflächenzahl			vorgeschlagene private Wegeflächen						
S	Zweckbestimmung Seniorenwohnungen			mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche						
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> §9 (1) Nr.2 BauGN, §§ 22 und 23 BauNVO										
	Nutzungsgrenze									
	Baugrenze									

## 9.4 Gebietscharakter / Bauweise

Der Charakter des Gebietes wird im Wesentlichen durch seinen Nutzen als Seniorenwohnpark geprägt.

### 9.4.1 **Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Gebiet wird im Bebauungsplan gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) als Allgemeines Wohngebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnpark“ festgesetzt.

### 9.4.2 **ausnahmsweise zulässige Nutzungen**

Gemäß §1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO werden die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Sie sind damit unzulässig.

### 9.4.3 **Bauweise**

Zugelassen wird eine ein- und zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise.

### 9.4.4 **Maß der baulichen Nutzung**

Festgesetzt werden eine Grundflächenzahl von 0,7 und teilweise eine Geschossflächenzahl von 1,2

Mit der Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,7 wird die Obergrenze des in § 17, Abs. 1 BauNVO bestimmten Maßes der baulichen Nutzung überschritten.

Vorhaben- und Erschließungspläne nach § 12 Abs. 3 BauGB sind allerdings nicht unmittelbar und strikt an die Vorschriften der Baunutzungsverordnung gebunden. Die Baunutzungsverordnung besitzt jedoch eine Leitlinien- und Orientierungsfunktion bei der Konkretisierung der Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung, denen Vorhaben- und Erschließungspläne unterliegen.

Eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen der Grundflächenzahl führt nicht zwangsläufig zu einer Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Deshalb lässt § 17 Abs. 2 BauNVO eine Überschreitung der Obergrenzen zu, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Im vorliegenden Fall begründet sich die Überschreitung der Grundflächenzahl im städtebaulich gewollten Gebietscharakter. Das „Allgemeine Wohngebiet“ erhält die Zweckbestimmung „Seniorenwohnpark“ um der älteren Generation den unter Punkt 4 beschriebenen Lebens- und Wohnraum bieten zu können.

Auf Grund der Lage des Gebietes mit dem angrenzenden Grüngürtel und dem nahe gelegenen Erholungsgebiet werden durch die kompakte Bauweise die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen auf die Umwelt sind wie unter Punkt 6 beschrieben nicht zu erwarten. Ein Artenschutzgutachten und ein landschaftspflegerischer Begleitplan sind Bestandteil der Begründung.

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die geringe Wohnungsanzahl nicht beeinträchtigt. Entsprechende Ausführungen wurden unter Punkt 8 gemacht.

Sonstige öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bieten mit einer Bautiefe von 11,50 m hinsichtlich der Gebäudestellung auf dem jeweiligen Grundstück genügend Gestaltungsfreiraum. Der 1,00 m tiefe Abstand der vorderen Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie begründet sich in der beabsichtigten „Gassenwirkung“ der Erschließungsstraßen.

**9.4.5 zulässige Zahl der Wohnungen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB  
Auf Grund des Gebietscharakters ist eine Einschränkung der Wohnungszahlen nicht erforderlich.

**9.4.6 Garagen und Stellplätze** gemäß § 12 Abs.6 BauNVO  
Die erforderlichen Stellplätze sollen in den Einfahrtbereichen zum Plangebiet konzentriert festgesetzt werden, um innerhalb des Gebietes ausreichende Wohnruhe zu gewährleisten.

**9.4.7 Nebenanlagen** gemäß § 14 BauNVO  
Nebenanlagen sind in den straßenseitigen Gartenbereichen (Raum zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie) nicht zulässig.

**9.4.8 Höhenlage der baulichen Anlagen**  
Die Höhenlage der Baulichen Anlagen wird über die Fußbodenhöhe und die Gebäudehöhe geregelt.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf höchstens 0,5 m über der Bordsteinoberkante liegen.

**9.4.9 Zulässige Trauf- und Firsthöhe**

I-geschossige Bebauung:

Die max. zulässige Traufhöhe beträgt 4,50 m und die max. zulässige Firsthöhe beträgt 7,50 m. Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern entspricht der max. zulässigen Traufhöhe.

II-geschossige Bebauung:

Die max. zulässige Traufhöhe TH beträgt 8,00 m und die max. zulässige Firsthöhe beträgt 10,00 m. Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern entspricht der max. zulässigen Traufhöhe.

**9.5 Gestalterische Festsetzungen**

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

**9.5.1 Fassaden**

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind die Fassaden in Material und Farbe einheitlich zu gestalten und anzupassen.

Die Fassaden der Garagen und Carports sind in Farbe und Material der Gestaltung der Hauptgebäude anzupassen.

**9.5.2 Dächer**

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer.

Die geneigten Dächer der Gebäude sind in Material, Farbe, Dachneigung und –höhe einheitlich zu gestalten und anzupassen.

Für die Dacheindeckung sind matte, nicht glänzende Materialien zu verwenden. Grelle, glänzende Farben sind nicht zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern zulässig, wenn sie sich gestalterisch einfügen.

Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte einer Gebäudeseite darf maximal die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge betragen.

Dachaufbauten müssen zum Giebel (Ortgang) bzw. untereinander einen Mindestabstand von 1,25 m einhalten.

**9.5.3 Stellplätze**

Alle Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

**9.5.4 Einfriedungen und Vorgärten**

Straßenseitige Einfriedungen sind nicht zulässig.

Mauern und Einfriedungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind in den gleichen Materialien und in der gleichen Farbe wie die Hauptgebäude herzustellen.

Hecken dürfen nur aus heimischen Laubgehölzen bestehen.

**10. FLÄCHENBILANZ**

Auf Grundlage der Planung ergibt sich folgende Flächenaufteilung:

Größe des Plangebietes	6.442 m <sup>2</sup>
Baulandflächen, einschl. der privaten Wege	3.688 m <sup>2</sup>
Straßenflächen	82 m <sup>2</sup>
Stellplatzflächen	429 m <sup>2</sup>
Waldfläche	1.124 m <sup>2</sup>
Waldfläche als Waldrandsaum	1.119 m <sup>2</sup>

## 12. Mitwirkung

Am Bebauungsplanverfahren wirken mit:

**Entwurf und Planbearbeitung:**

K 3 - Planungsstudio  
Architekten und Ingenieure

Sebastianusstraße 8  
52538 Selfkant  
T 025456 / 501276  
F 02456 / 5070399  
E info@k3-studio.de

**Artenschutzprüfung:**

Institut für Vegetationskunde, Ökologie  
und Raumplanung  
Volmerswerther Straße 86  
40221 Düsseldorf  
Tel. 0211-60184560

**Landschaftspflegerischer  
Begleitplan:**

Ute Rebstock  
Büro für Landschaftsplanung  
Auf dem Horst 15  
52224 Stolberg-Mausbach  
Tel 02402 - 1275303

Aufgestellt, Heinsberg / Selfkant den 11.06.2012



K 3 - Planungsstudio