

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I.S. 2253) in der zur Zeit geltenden Fassung zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Hinter Halfes"

Veranlassung der Änderung

Für das Baugebiet im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 13 "Hinter Halfes" wurde deutlich, daß die Formulierung der textlichen Festsetzungen geändert und ergänzt werden muß.

Die derzeitigen textlichen Festsetzungen sehen folgende Gestaltung vor:

Bei Gebäuden mit nur einem Vollgeschoß ist eine Dachneigung bis 45° zulässig. Kniestöcke (Drempel) dürfen hierbei eine Höhe von 0,80 m nicht übersteigen.

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

Nach diesen Festsetzungen ist in einem Bereich der max. zulässigen 2-Geschossigkeit die Errichtung eines Dachgeschosses als Vollgeschoß mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° nicht möglich.

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

Zur Einfriedigung 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:

Bei Gebäuden mit maximal einem Vollgeschoß plus einem Dachgeschoß als Nicht-Vollgeschoß ist eine Dachneigung bis 45° zulässig. Kniestöcke (Drempel) dürfen hierbei eine Höhe von 0,80 m nicht übersteigen.

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen plus einem Dachgeschoß als Nicht-Vollgeschoß ist eine Dachneigung bis 30° zulässig. Kniestöcke (Drempel) sind hierbei unzulässig

...

Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß plus einem Dachgeschoß als Vollgeschoß ist eine Dachneigung bis 45° zulässig. Kniestöcke (Drempel) dürfen hierbei eine Höhe von 1,50 m nicht übersteigen.

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. Zur Einfriedigungsbepflanzung sind nur standortgerechte, heimische Pflanzen zulässig.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt keine Kosten.

Heinsberg, den 28.03.1996

Stadt Heinsberg
Der Stadtdirektor
in Vertretung



(Knarren)

Techn. Beigeordneter