

Satzung der

STADT HEINSBERG

über den
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3
für das Gebiet Heinsberg-Aphoven

TEIL C
Begründung

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 3 in Heinsberg-Aphoven

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in Flur 1, Gemarkung Aphoven, im Ortsteil Heinsberg-Aphoven, an der Talstraße und der Straße „Am Ringofen“ im nördlichen Drittel des Straßendorfes APHOVEN.

Es wird begrenzt:

im Norden	durch die nördliche Grenze des Flurstücks 85 (Straße am 'Ringofen')
im Westen	durch einen Feldweg Flurstück 495
im Süden	durch die Flurstücke 105, 44, 71, 127 sowie Flurstück Talstraße 169
im Osten	durch die Talstraße

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,2 ha.

Es werden ca. 27 Wohnhäuser errichtet.

2. Veranlassung der Planung

Durch die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird die Eigentumbildung von Wohnraum für weite Kreise der Bevölkerung des Stadtgebietes der Stadt Heinsberg ermöglicht.

3. Planverfahren

Der Planungs- und Verkehrsausschuß der Stadt Heinsberg hat in seiner Sitzung am 27.05.1997 beschlossen, für den o.g. Bereich einen V+E-Plan im Sinne des § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

4. Übergeordnete und sonstige Planungen und Rahmenbedingungen für das Gebiet

Die Flächennutzungsplan-Ausweisung für den Planbereich befindet sich zur Zeit im Änderungsverfahren der Widmung von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche.

Folgende Fachplanungen liegen vor:

- Bodengutachten, vom 16. April 1998
Ing.-Büro Dipl.-Ing. Herbst
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag , vom Februar 1998
Büro Dipl.-Ing. Scheller
- Versickerungskonzept, vom 16. Dezember 1997/Februar 1998
Ing.-Büro Dipl.-Ing. Herbst, soweit es sich auf den östlichen Bereich
bezieht (Variante 1).

5. Inhalt der Planung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das westliche Gebiet (von der Straße am Ringofen erschlossen) wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen.
So gliedert es sich in die vorhandene Wohnstruktur ein.
Damit jedoch die Wohnruhe innerhalb des Gebietes sichergestellt wird, sind die als Ausnahme gem. BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen worden.

Das östliche Gebiet (zwischen Talstraße 167 und der Straße „Am Ringofen“) wird, wegen der landwirtschaftlichen Nutzung an der Talstraße, als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Mit dieser Festlegung wird der noch vorhandenen landwirtschaftlichen Tätigkeiten Rechnung getragen.
Die nach § 5, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassene Nutzung wird ausgeschlossen, um den dörflichen Charakter des Gebietes zu erhalten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ)

Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl sind so gewählt, daß die Grundstücksgröße und die bebaute Fläche einer Bebauung im ländlichen Raum entsprechen.

5.2.2 Bauweise / Geschoßigkeit

Entsprechend der bestehenden Bebauung wird im Plangebiet eine eingeschößige Bauweise als Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

5.2.2.1 Anzahl der Wohneinheiten

In dem geplanten Wohngebiet sind je Hauseinheit (Einzelhaus) maximal zwei Wohnungen zulässig. Durch die Begrenzung der Wohneinheiten wird der das Baugebiet umgebenden Siedlungsstruktur (Ein-/Zweifamilienhäuser) Rechnung getragen.

5.2.3 Baugrenzen, Baulinien

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen gekennzeichnet, um Spielräume für die Einzelhausbebauung zu ermöglichen. Die Baulinien am Planweg 1 dienen der städtebaulichen Absicht, Raum-Einschnürungen zu erzeugen.

5.3 Ergänzende Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen

Im vorliegenden Bebauungsplan werden textliche Festsetzungen zur baulichen Gestaltung § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) für die **Dachlandschaft**, die **Garagen** und die **Mülltonnen** getroffen. Damit wird erreicht, daß die geplante Wohnbebauung sowie das Wohnumfeld geordnet gestaltet werden.

5.3.1 Der Bildung einer **einheitlichen Dachlandschaft** und der Einfügung in die vorhandene Umgebung dienen folgende Festsetzungen:

- im Plangebiet beträgt die zulässige Dachneigung 35 bis 45 Grad für Einzelhäuser und 40 Grad für Doppelhäuser,
- im gesamten Plangebiet sind nur **Satteldächer** zulässig,
- **Dachaufbauten** sind in ihrer Breite begrenzt (max. 1,50 m), ihre Abstände sind festgelegt (1,00 m) und die Abstände vom Giebel sind festgelegt (min. 1,50 m),
- die maximalen **First-** (9,00 m) und **Traufhöhen** (4,00 m) gemessen ab OK-Fußboden Erdgeschoß.

5.3.2 **Garagen** sind in ihrer Gestaltung von stadtbildprägender Bedeutung. Daher wurde ihre Lage wie auch die Form des Daches bestimmt. Unter dem Gesichtspunkt der Gestaltung wurde die Aussage getroffen, daß nebeneinander liegende Garagen in Form und Material aufeinander abzustimmen sind.

5.3.3 Die Regelung für **Mülltonnen**, eine Abpflanzung oder eine bauliche Lösung als Sichtschutz vorzunehmen, bewirkt eine geordnete Gestaltung im Wohnumfeld.

5.4 Verkehrsmäßige Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße „Am Ringofen“. Sie wird teilweise mit Fahrbahn plus getrenntem Fußweg ausgebaut, da hier auch der landwirtschaftliche Verkehr fließt.

Der inneren Erschließung dienen die Planwege 1-3. Sie werden als Mischfläche ausgebaut. Ihre geringen Ausbaumaße resultieren aus der niedrigen Verkehrsfrequenz. Planweg 1 mit 6,5 m Breite dient einer möglichen Gebietserweiterung nach Süden.

5.5 Ver- und Entsorgung

5.5.1 Versorgung mit Wasser

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser wird durch die Stadtwerke Heinsberg sichergestellt.

5.5.2 Versorgung mit Elektrizität

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität wird durch die Kreiswerke Heinsberg (KWH) sichergestellt.

5.5.3 Die Ableitung des Regenwassers

Das Niederschlagswasser der Dachflächen des westlichen Bereiches des Erschließungsgebietes wird in das Mischwassersystem eingeleitet.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen des östlichen Bereiches wird über Versickerungsanlagen auf den privaten Grundstücken in den Untergrund versickert. Das Wasser aller Verkehrsflächen wird in den Mischwasserkanal abgeleitet.

5.5.4 Die Ableitung des Schmutzwassers

Die Entwässerung des Erschließungsgebietes ist im Mischsystem vorgesehen, wobei das Niederschlagswasser der Straßenflächen und das Schmutzwasser in einen gemeinsamen Kanal abgeleitet und an den städtischen Kanal angeschlossen werden.

5.6 Naturschutz und Landschaftspflege

Im Westen und Süden sind zur optischen Begrenzung des Baugebietes Randeingrünungen vorgesehen. Eine innere Zäsur entsteht durch einen 3 m breiten Pflanzstreifen mit einer Schnitthecke.

Der Raumbildung entlang der Wegeflächen dienen Schnitthecken auf der Grenze zwischen Weg und Privatgrundstück.

5.7 Ersatzmaßnahme (vergl. Karte 800/6)

Als Ersatzmaßnahme für den mit der Planung vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft ist die Umwandlung einer Intensivweide in eine extensiv genutzte Streuobstwiese vorgesehen. Die Kompensationsfläche ist 1,3 ha groß und liegt auf der gegenüberliegenden Seite der Talstraße im Hangbereich hinter der Wohnbebauung (Flur 1, Flurstücke 83, 177, 178). Auf der Fläche ist je vollendete 100 m² ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem maschendrahtumspannten Vierbock gegen Viehverbiss zu schützen. Die Beweidung ist auf max. 2 GV/E/ha zu beschränken.

6. Kosten

Durch den vorliegenden V+E-Plan entstehen der Stadt Heinsberg keinerlei Kosten.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 2,2 ha
	<hr/>
Fläche für qualifiziertes Grün	ca. 0,2 ha
Fläche für Verkehr	ca. 0,3 ha
Wohnbauland	ca. 1,7 ha

WOHNEINHEITEN insgesamt	ca. 30 Stück
	<hr/>
davon neu errichtet	ca. 27 Stück
	<hr/>

8. Gegenstand des Durchführungsvertrag

- a.) Planung und Abwicklung des in der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Vorhabens, außer den Flurstücken 137, 138 und 192.
- b.) Die Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes des Vorhaben- Erschließungsplanes.

Geilenkirchen, den 11.04.1998, 09.04.1999

Planungsgemeinschaft
Wimmers und Heldmann
Architekten . Stadtplaner

