

SATZUNG DER  
STADT HEINSBERG

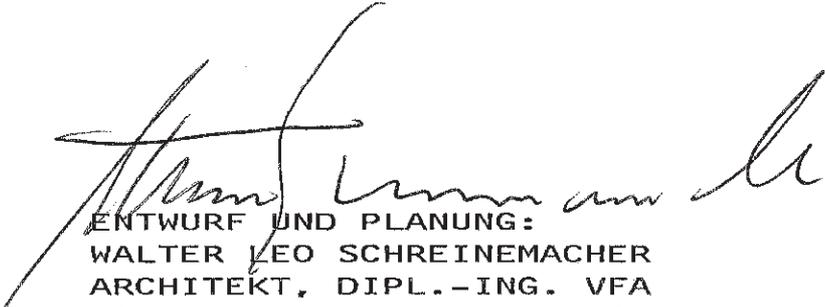
ÜBER DEN

VORHABEN-UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR.: 5

FÜR DAS GEBIET HEINSBERG-DREMMEN,  
SIBERTSTRASS / SCHWARZER WEG  
KREIS : HEINSBERG  
STADT : HEINSBERG  
GEMARKUNG : DREMMEN  
FLUR : 1  
FLURSTÜCKE: 66, 67, 68 UND 385

TEIL C

BEGRÜNDUNG  
8 SEITEN DIN A4



ENTWURF UND PLANUNG:  
WALTER LEO SCHREINEMACHER  
ARCHITEKT, DIPL.-ING. VFA  
SCHEIFENDAHL 61  
52525 H E I N S B E R G  
TELEFON 02452 / 4567  
TELEFAX 02452 / 4202

STAND NOVEMBER 1997

## 01. RECHTSGRUNDLAGEN

DIESER SATZUNG LIEGEN ALS RECHTSGRUNDLAGE ZUGRUNDE:

01.01 DAS BAUGESTZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08. DEZ. 1986 (BGBl. I. S. 2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 1 DES INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZES VOM 22. APRIL 1993 (BGBl. I. S. 466),

01.02 DAS MASSNAHMENGESETZ ZUM BAUGESTZBUCH (BauGB-MaßnahmenG) VOM 17. MAI 1990 (BGBl. I. S. 926), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2. DES INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZES VOM 22. APRIL 1993 (BGB. I. S. 466),

01.03 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23. JAN. 1990 (BGBl. I. S. 127), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ VOM 22. APRIL 1993 (BGBl. I. S. 466),

01.04 DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO 1990) VOM 18. DEZ. 1990 IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 22. JAN. 1991 (BGBl. I. S. 58).

## 02. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

02.01 DER GELTUNGSBEREICH UMFASST EINE GESAMTFLÄCHE VON CA. 7.264 m<sup>2</sup>.

DIE PARZELLEN LIEGEN IN DER GEMARKUNG DREMMEN, IN DER FLUR 1.

ES HANDELT SICH UM DIE FLURSTÜCKE: 66, 67, 68 UND 385.

DER GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG WIRD BEGRENZT IM NORDWESTEN UND SÜDWESTEN DURCH DIE SIBERTSTRASSE, IM OSTEN, BZW. NORDOSTEN DURCH DEN "SCHWARZEN WEG".

DIE BEGRENZUNG IM NORDOSTEN UND SÜDOSTEN STELLT AUSSERDEM DIE VORHANDENE WOHNBEBAUUNG, SOWIE AUSSCHLIESSLICH IM SÜDOSTEN DIE GEWERBLICH GENUTZTE FLÄCHE EINES LANDHANDELS.

DAS PLANGEBIET BEFINDET SICH IN DIREKTER NÄHE DES ORTSKERNES IN UNMITTELBARER NÄHE DES ORTSRANDES, DER HIER DURCH DIE SPORTSTÄTTEN (SPORTPLÄTZE UND TENNISPLÄTZE) GEBILDET WIRD.

DAS GRUNDSTÜCK STELLT INNERHALB EINER IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSLAGE EINE FREIFLÄCHE DAR, ABGESEHEN VOM VORHANDEN EINZELWOHNGEBÄUDE.

### 03. ERFORDERNIS DER PLANUNG

VORRANGIGES ZIEL DER PLANUNG IST, DIE VORAUSSETZUNG FÜR DIE ERRICHTUNG EINER AN HEUTIGEN WOHNBEDÜRFNISSEN ORIENTIERTEN EINFAMILIENHAUSBEBAUUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG ÖKOLOGISCHER BELANGE UND ORTSBILDPRÄGENDER, DER MASSTÄBLICHKEIT DER UMGEBUNGSBEBAUUNG BERÜCKSICHTIGEND, BEBAUUNG ZU SCHAFFEN.

DIE VORLIEGENDE PLANUNG SOLL ZUR MINDERUNG DES NACH WIE VOR BESTEHENDEN DEFIZITS AN WOHNRAUM FÜR FAMILIEN BEITRAGEN.

DAS INNERHALB EINER GESCHLOSSENEN ORTSLAGE BESTEHENDE GRUNDSTÜCK STELLT EINE FREIFLÄCHE DAR, ABGESEHEN VOM VORHANDENEN EINZELWOHNGEBÄUDE, DASS NICHT MEHR DEM HEUTIGEN WOHNSTANDART ENTSPRICH, UND DEN VORHANDENEN SCHUPPEN.

DIESES IM ZUSAMMENHANG BESTEHENDE UND INNERHALB DER GESCHLOSSENEN ORTSLAGE BEFINDLICHE GRUNDSTÜCK KONNTE BISHER KEINER ORTSGERECHTEN BEBAUUNG ZUGEFÜHRT WERDEN. DIES SOLL JETZT MIT DEM VORGELEGTE VORHABEN-UND ERSCHLIESSUNGSPLAN AUSGEFÜHRT WERDEN.

SOMIT KÖNNTE DAHER DAS GRUNDSTÜCK, DASS INNERHALB DES ORTSKERNES TEILWEISE NOCH EINE LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG DARSTELLT, ZUR ABRUNDUNG DES ORTSBILDES EINER BEBAUUNG ZUGEFÜHRT WERDEN UND SOMIT AUCH DEN WOHNWERT DER UMLIEGENDEN BEBAUTEN FLÄCHEN STEIGERN.

DURCH DAS AM 01. MAI 1993 IN KRAFT GETRETENE INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ BESTEHT SOMIT DIE GESETZLICHE GRUNDLAGE, UM ALTERNATIV ZU DEN BISHERIGEN BEBAUUNGSPLANVERFAHREN MIT EINEM VORHABEN-UND ERSCHLIESSUNGSPLAN BAURECHT FÜR BESTIMMTE MASSNAHMEN ZU IN KÜRZESTER ZEIT ZU SCHAFFEN.

ES KANN SOMIT DURCH DIE NEUGESCHAFFENE GESETZESGRUNDLAGE EIN KURZFRISTIGER UND UNVERZICHTBARER BEITRAG ZUR REDUZIERUNG DES WOHNUNGSDEFIZITES GESCHAFFEN WERDEN UND GLEICHZEITIG EINE GRÖßERE IM ORTSKERN BEFINDLICHE, FAST BRACH LIEGENDE FLÄCHE, FÜR DEN ORTSCHARAKTER UNTERSTREICHENDE BEBAUUNG ZUGEFÜHRT WERDEN.

### 03. ZIELE UND ZWECK DER SATZUNG

DAS PLANGEBIET BIETET SICH AUFGRUND DER BEREITS VORHANDENEN IM UMFELD BEFINDLICHEN WOHNUNGSNUTZUNG UND DER UNMITTELBAR ANGRENZENDEN FREIZEITMÖGLICHKEITEN FÜR EINE WEITERE WOHNBEBAUUNG AN. ERGÄNZT WIRD DIES DURCH DIE ORTSKERNNÄHE UND DIE DAMIT VERBUNDENEN VERSORGUNGSMÖGLICHKEITEN (LEBENSMITTELLÄDEN, POST, SCHULE USW.).

ZWECK DER SATZUNG IST ES, DAS PLANGEBIET ALS WOHNGBIET

MIT DORFTYPISCHEN CHARAKTER ZU ENTWICKELN UND ZUR STÄDTEBAULICHEN ORDNUNG, FESTSETZUNGEN FÜR ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN ZU TREFFEN.

IM DURCHFÜHRUNGSVERTRAG ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN WIRD DIE FERTIGSTELLUNG DER ERSCHLIESSUNG UND DIE ERRICHTUNG DER GEBÄUDE INNERHALB DES VORHABENS- UND ERSCHLIESSUNGSPLANBEREICHES GEREGLT.

#### 04. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DAS GEBIET

DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN SIEHT ZUR ZEIT GEMISCHTE BAUFLÄCHEN VOR.

ALTLASTEN SIND NACH VORLAGE EINER VORLÄUFIGEN BODENUNTERSUCHUNG NICHT ZU VERMUTEN UND NICHT BEKANNT.

#### 05. INHALT DER PLANUNG

05.01 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
ENTSPRECHEND DER VORHANDENEN NACHBARBEBAUUNG DES PLANGEBIETES, SOWIE GEMÄSS DEN BEREITS GENANNTE ZIELE DER PLANUNG WIRD FÜR DAS PLANGEBIET AUSSCHLIESSLICH "WALLGEMEINES WOHNGEBIET" FESTGESETZT.  
DIE NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN RICHTEN SICH DABEI NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VON 1990, ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZES VOM 22. APRIL 1993 (§ 4 UND § 6 BauNVO).

DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ORIENTIERT SICH AN DER VORHANDENEN BEBAUUNG INNERHALB UND IM UMFELD DES PLANGEBIETES. DIE FESTGESETZTEN GRUND- UND GESCHOSSFLÄCHENZAHLEN ENTSPRECHEN DEN RAHMENWERTEN DES § 17 BauNVO.

DIE BESCHRÄNKUNG AUF DIE GESCHOSSE UND FIRSHÖHEN HAT DIE ANPASSUNG DER NEUEN BEBAUUNG AN DIE UMGEBUNGSBEBAUUNG ZUR FOLGE.

05.02 BAUWEISE UND GEBÄUDEFORMEN  
FÜR DAS PLANGEBIET IST DIE OFFENE BAUWEISE FESTGESETZT. MIT DIESER FESTSETZUNG SOLL EINFLUSS AUF DIE BAUDICHTE GENOMMEN WERDEN UND ENTSPRECHENDER SPIELRAUM FÜR DIE ARCHITEKTONISCHE BAUKÖRPERGESTALTUNG (EINZEL-UND/ODER DOPPELHÄUSER) ANGEBOTEN WERDEN.

### 05.03 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN WERDEN ALLE DURCH BAUGRENZEN ABGEGRENZT. DIE FESTGESETZTEN GRÖSSEN DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ORIENTIEREN SICH AN DEN PLANUNGSWÜNSCHEN DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSTRÄGERS. GEGENÜBER DEM BEBAUUNGSVORSCHLAG WURDEN DIE BAUGRENZEN GROSSZÜGIGER ANGELEGT UM EINE INDIVIDUELLE BEBAUUNG DES EINZELNEN BAUKÖRPERS ZU GEWÄHLEISTEN.

### 05.04 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

NACH DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND INNERHALB DER FESTGESETZTEN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETE PRO GRUNDSTÜCK NICHT MEHR ALS ZWEI WOHNUNGEN ZULÄSSIG, MIT DER EINSCHRÄNKUNG, DASS ANSTELLE DER ZWEITEN WOHN-EINHEIT DIESE VON FREIBERUFLERN UND ARTVERWANDTEN BERUFEN ZU BERUFLICHEN ZWECKEN GENUTZT WERDEN KANN, MIT DER EINSCHRÄNKUNG, DASS DAS ZULÄSSIGE HÖCHSTMASS DER NETTONUTZFLÄCHE BEI 60 m<sup>2</sup> BEGRENZT IST.

DURCH DIE BESCHRÄNKUNG, DASS JE GRUNDSTÜCK NUR 2 NUTZUNGSEINHEITEN ZULÄSSIG SIND, WIRD GEWÄHRLEISTET, DASS KEINE ZUSÄTZLICHE VERKEHRSELASTUNG FÜR DIE ANWOHNER DER SIBERTSTRASSE UND SCHWARZER WEG AUFTRITT, DER SONST BEI MEHRFAMILIENWOHNHAUSBEBAUUNG ENTSTEHEN KÖNNTE. HINTERGRUND IST DIE TATSACHE, DASS DURCH DIE STÄDTEBAULICHE KONZEPTION FÜR DAS PLANGEBIET EIN ATTRAKTIVES WOHNGEBIET GESCHAFFEN WERDEN SOLL, MIT DER MÖGLICHKEIT FÜR JUNGE FAMILIEN, IN DER SICH EINER DER PARTNER INNERHALB EINER EXISTENZGRÜNDUNGSPHASE BEFINDET DIES IN UNMITTELBARER NÄHE SEINER WOHNUNG DURCHFÜHREN KANN, UM AUCH DEN HEUTIGEN TECHNISCHEN UND KOMMUNIKATIVEN MÖGLICHKEITEN IM BERUFSLEBEN GERECHT ZU WERDEN. DIE VOR ALLEM AUCH IN HINBLICK AUF DIE TATSACHE, DASS DURCH DIE HEUTIGEN TELEKOMMUNIKATIONSMÖGLICHKEITEN VERMEHRT HEIMARBEITSPLÄTZE GESCHAFFEN WERDEN. UM ALLERDINGS SOLCHE "HEIMARBEITEN" NICHT AUSUFERN ZU LASSEN, WURDE DIE MÖGLICHE FLÄCHE BEGRENZT.

DIES AUCH UM DIE MÖGLICHKEIT UND ANZAHL DER ARBEITSPLÄTZE ZU BEGRENZEN UND UM HIERMIT EINEN UNGEWOLLTEN ARBEITSBEGINN-UND FEIERABENDVERKEHR EINZUSCHRÄNKEN.

### 05.05 NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE

HIERZU WURDE AUSREICHEND UND ERSCHÖPFEND IN DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND 01.08 STELLUNG GENOMMEN.

ES SOLL GEWÄHRLEISTET WERDEN, DASS BESUCHER DEN STELLPLATZ VOR DEN GARAGEN NUTZEN KÖNNEN UM SO DIE VERKEHRSLÄCHEN ZU ENTLASTEN.

### 06. ALTBAUTEN UND VORH. BAUSUBSTANZ

06.01 FÜR DIE VORHANDENEN BAULICHEN ANLAGEN (WOHNHAUS, GARAGEN UND SCHUPPEN) WIRD EIN GESONDERTER ABRUCHANTRAG GESTELLT. DAS ABRUCHMATERIAL WIRD EINER GENEHMIGTEN DEPONIE ZUGEFÜHRT ODER ALS RC-MATERIAL WIEDERVERWENDET. FÜR DEN ENTFALLENDEN WOHNRAUM WIRD DURCH DIE PLANMASSNAHME ENTSPRECHENDER ERSATZ GESCHAFFEN. DIE VORH. GEBÄUDE ENTSPRECHEN NICHT MEHR DER HEUTIGEN WOHNQUALITÄT UND WÄREN NUR MIT EINEM UNVERHÄLTNISSMÄSSIG GROSSEN AUFWAND IN DIESEN STAND ZU VERSETZEN.

## 07. ERSCHLIESSUNG

### 07.01 VERKEHR

DAS PLANGEBIET WIRD IM SÜDWESTEN UND NORDWESTEN VON DER SIBERTSTRASSE BEGRENZT. IM SÜDOSTEN BEGRENZT DER SCHWARZE WEG DAS PLANGEBIET.

DIE ERSCHLIESSUNG SIEHT EINMAL EINE ZUWEGUNG FÜR KRAFTFAHRZEUGE UND EINMAL EINE ZUSÄTZLICHE ZUWEGUNG FÜR FUGÄNGER UND RADFAHRER VOR.

DIE ERSCHLISSUNG DER NOCH NICHT BEBAUTEN FLÄCHEN ENTLANG DER VORGENANNTEN ERSCHLISSUNGSSTRASSE IST IM SÜDWESTEN VON DER SIBERTSTRASSE VORGESEHEN.

DIE VORGESEHENEN ERSCHLISSUNGSSTRASSE BEINHÄLTET 2 WENDEPLÄTZE. ERSCHLISSUNGSSTRASSE UND WENDEPLÄTZE SOLLEN ALS VERKEHRSBERUHGTER BEREICH AUSGEBILDET WERDEN.

IM SÜDOSTEN, VOM SCHWARZEN WEG SOLL EINE STICHSTRASSE FÜR DIE ANBINDUNG VON MAXIMAL 2 GEBÄUDEN AUSGEFÜHRT WERDEN.

DIE FUSSGÄNGER-UND RADWEGE SOLLEN EINMAL ERSTELLT WERDEN VON DER VORGENANNTEN STICHSTRASSE BIS ZUM WENDEPLATZ IM SÜDÖSTLICHEN BEREICH UND ZUM ANDEREN VOM WENDEPLATZ IM NORDWESTLICHEN BEREICH BIS ZUR SIBERTSTRASSE IM NORDOSTEN.

DA IN DER VERGANGENHEIT MEHRFACH BEOBACHTET WURDE, DASS DAS GRUNDSTÜCK ALS FUSSLÄUFIGE ABKÜRZUNG ZWISCHEN SIBERTSTRASSE UND SCHWARZER WEG, BZW. ERKELENZER STRASSE BENUTZT WURDE, SOLLTE DIESEM ZUSTAND RECHNUNG GETRAGEN WERDEN UND DEN JETZIGEN ANWOHNERN WEITER DIESE MÖGLICHKEIT BEIBEHALTEN BLEIBEN.

DIE AUFTEILUNG UND GLIEDERUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN IST NICHT BESTANDTEIL DES SATZUNGSPLANES. DIES BLEIBT WEITERGEHENDEN AUSBAUPLANUNG VORBEHALTEN.

### 07.02 ENTWÄSSERUNG

DIE ENTWÄSSERUNG DER STRASSENFLÄCHEN ERFOLGT ÜBER EINE FLÄCHENVERSICKERUNG, EINE MULDENVERSICKERUNG, VERSICKERUNG ÜBER REGENWASSERTEICHE ODER RIGOLEN- ODER ROHRVERSICKERUNG, WIE SIE IN DER TEXTLICHEN FESTSETZUNG DARGESTELLT WURDE.

DIE VERSICKERUNG DES UNBELASTETEN DACHFLÄCHENWASSERS SOLL AUF DEM JEWEILIGEN GRUNDSTÜCK ERFOLGEN, EBENFALLS WIE VORG..

DIE TECHNISCHE DURCHFÜHRBARKEIT IST MÖGLICH.

DIE VERSICKERUNGSFÄHIGKEIT IST VORH. UND DURCH DIE AUSREICHENDE BODENQUALITÄT GEWÄHRLEISTET.

MIT AUSFÜHRUNG DIESER ANLAGE WIRD EBENFALLS ERREICHT, DASS DIE VORHANDENEN ÖFFENTLICHEN REGENWASSERKANÄLE NICHT ZUSÄTZLICH BELASTET WERDEN.

DIE SCHMUTZWÄSSER WERDEN ÜBER EINE EINLEITUNGSSTELLE IN DAS ÜBERGEORDNETE KANALSYSTEM ABGEFÜHRT.

### 07.03 ABFALLWIRTSCHAFT UND -ENTSORGUNG

DIE ABFALLENTSORGUNG ERFOLGT NACH DEM ABFALLWIRTSCHAFT-KONZEPT DER STADT HEINSBERG.

#### 07.04 ENERGIEVERSORGUNG

DIE VERSORGUNG DES PLANGEBIETES MIT STROM WIRD DURCH EIN KABELNETZ DER KWH SICHERGESTELLT.

DIE TRINKWASSERVERSORGUNG WIRD DURCH DIE STADTWERKE HEINSBERG ÜBERNOMMEN.

ANLAGEN DES FERNMELDEWESENS WERDEN DURCH DIE DEUTSCHE TELEKOM HERGESTELLT.

DIE VERLEGUNG VON ERDGAS IST GEPLANT.

#### 07.05 ALLGEMEINE VERSORGUNG

DAS PLANGEBIET LIEGT CA. 100 m VON DER ERKELENZER STRASSE ENTFERNT, AN DER SICH BEREITS MEHRERE LÄDEN BEFINDEN DIE DIE GÜTER DES TÄGLICHEN BEDARFS BEREIT STELLEN. IN CA. 600 m ENTFERNUNG BEFINDET SICH DER ORTKERN VON DREMME MIT GESCHÄFTEN DIE WAREN ÜBER DENEN DES TÄGLICHEN BEDARFS ANBIETEN. IN CA. 1,8 km ENTFERNUNG BEFINDET SICH DER ORTSKERN VON OBERBRUCH UND DARÜBER HINAUS DAS GEWERBEGBIET HEINSBERG.

IN DREMME BEFINDET SICH EIN ALLGEMEINMEDIZINER UND EIN ZAHNARZT, SOWIE EINE APOTHEKE. ALLE WEITEREN FACHÄRZTE HABEN SICH IN OBERBRUCH UND HEINSBERG NIEDERGELASSEN, WOMIT DIE ÄRZTLICHE VERSORGUNG GESICHERT IST.

KIRCHLICHE EINRICHTUNGEN, KINDERGARTEN, GRUNDSCHULE, JUGENDHEIM, ALTENHEIM USW. SIND FUSSLÄUFIG EINFACH ERREICHBAR.

WEITERE SCHULEN BEFINDEN SICH IN HEINSBERG.

#### 08. ALTABLAGERUNGEN/ALTLASTEN

IM VORFELD WURDEN INNERHALB DES PLANGEBIETES 5 BODENPROBEN ENTNOMMEN, DIE KEINE AUFFÄLLIGKEITEN ODER STÖRUNG DES BAUGRUNDES ZEIGTEN.

ZUM JETZIGEN ZEITPUNKT KANN DAHER DAVON AUSGEGANGEN WERDEN, DASS KEINE ALTABLAGERUNGEN VORHANDEN ODER BEKANNT SIND.

#### 09. BODENORDNUNG

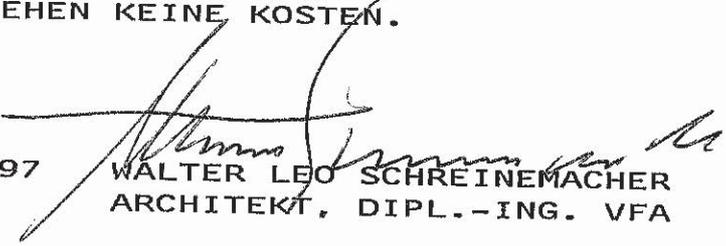
INNERHALB DES PLANUNGSGBIETES SIND BODENORDNENDE MASSNAHMEN NICHT ERFORDERLICH.

EIN UMLEGUNGSVERFAHREN NACH DEM BauGB WIRD NICHT DURCHFÜHRT.

## 10. FINANZIERUNG

ZUR SICHERSTELLUNG DES VORHABEN-UND ERSCHLIESSUNGSPLANES WIRD EIN DURCHFÜHRUNGSVERTRAG MIT DEM VORHABENTRÄGER GESCHLOSSEN.  
DER STADT HEINSBERG ENTSTEHEN KEINE KOSTEN.

HEINSBERG, DEN 07. 11. 1997



WALTER LEO SCHREINEMACHER  
ARCHITEKT, DIPL.-ING. VFA