

INHALT:

1 Räumlicher Geltungsbereich, Gebietsabgrenzung

2 Veranlassung zur Planung

3 Ziel und Zweck der Planung

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

5 Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.2 Bauweise

5.3 Überbaubare Flächen

5.4 Nebenanlagen

5.5 Garagen und Stellplätze

5.6 Öffentliche Verkehrsfläche

6 Gestalterische Festsetzungen

7 Wasserversorgung

8 Entwässerung

9 Gasversorgung

10 Stromversorgung

11 Müllentsorgung

12 Grundwasser

13 Altablagerungen

14 Ausgleichsmaßnahmen

15 Bodenordnung

16 Kosten

17 Finanzierung

I Räumlicher Geltungsbereich. Gebietsabgrenzung

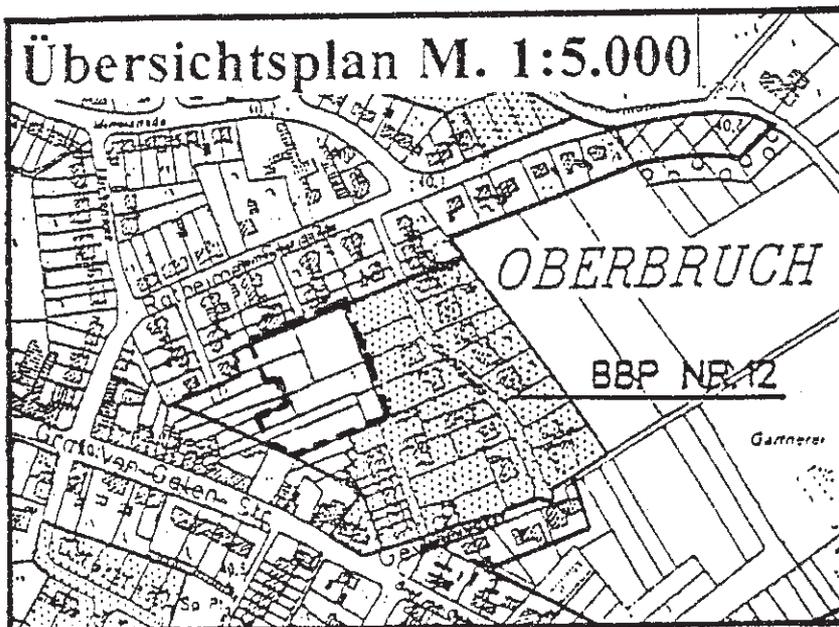
Das Plangebiet liegt im Bereich der Gemarkung Oberbruch, Flur 17 und wird im Norden durch die Wohnbebauung der Flurstücke 22 und 24 begrenzt.

Die östliche Plangebietsabgrenzung verläuft in einem 24 m großen Abstand zur verlängerten „Ratheimer Straße“.

Im Süden wird das Plangebiet durch die Flurstücke 358 und 43 begrenzt.

Die westliche Abgrenzung bilden die Flurstücke 368, 40, 37 und 36 einerseits, andererseits wird die Plangebietsabgrenzung von der verlängerten „Ratheimer Straße“ 31 bzw. 21,5 m entfernt liegen.

Das Plangebiet ist im folgenden Übersichtsplan eindeutig dargestellt.



Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,50 ha.

2 Veranlassung zur Planung

Um der Nachfrage nach baureifen Grundstücken in der Ortslage Oberbruch nachkommen zu können, ist es erforderlich, brachliegende Innenbereichsflächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Das am 01.01.1998 in Kraft getretene Baugesetzbuch bietet mit dem § 12 „Vorhaben- und Erschließungsplan“ die gesetzliche Grundlage um alternativ zu den bisherigen Bebauungsplanverfahren mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bauland zu schaffen.

3 Ziel und Zweck der Planung

Für den östlich gelegenen Stadtteil Oberbruch ist durch die Erschließung einiger Grundstücke mit einer neu zu errichtenden Stichstraße, die Ausweisung neuen Baulandes und damit die Schaffung neuen Wohnraumes vorgesehen. Die Planung gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Vorhaben- und Erschließungsplanfläche ist im Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Heinsberg-Hückelhoven als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan nimmt diese Darstellung auf und ist somit aus der Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

5 Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der vorhandenen Wohnbebauung an der „Ratheimer Straße“, dem „Kiefernweg“ und der „Graf-von-Galen-Straße“ angepaßt, wird das Neubaugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Ausnahmen gemäß §4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen, da die Größe und Dichte der Grundstücke solche Nutzungen nicht zulassen würden. Außerdem handelt es sich bei dem Plangebiet um einen sensiblen „Innenbereich“ der von vorhandener Wohnbebauung umschlossen ist. Darüber hinaus besteht im Bereich des Plangebietes kein Bedarf an solchen Anlagen, da sie in der näheren Umgebung im ausreichenden Maße vorhanden sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird, dem Großteil der umliegenden Bebauung angepaßt, zwingend eingeschossig vorgesehen, mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,6. Die Geschoßflächenzahl von 0,6 wird festgesetzt, um eine übermäßige Gebäudehöhe zu verhindern und somit eine, der Örtlichkeit angepaßte Bauweise, zu gewährleisten.

Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl mitzurechnen.

5.2 Bauweise

Der umliegenden Bebauung angepaßt ist im Plangebiet nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise zulässig.

5.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von vorderen und hinteren Baugrenzen festgesetzt. Die so festgelegten Baufenster haben Tiefen von 10,00 bis 15,00 m.

Bedingt durch die Ausrichtung der verlängerten „Ratheimer Straße“ nach Nord-Westen bzw. Süd-Osten, liegen die zu errichtenden Gebäude in Bezug auf die Belichtung günstig zu den Himmelsrichtungen.

5.4 Nebenanlagen

Als Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in dem Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes lediglich Gartengeräteschuppen, Gartenlauben, Gewächshäuser, Frühbeete und Zierteiche bis 15 m² zulässig.

Andere Nebenanlagen und Einrichtungen, insbesondere für die Kleintierhaltung werden ausgeschlossen, um dem Gebietscharakter und den verhältnismäßig kleinen Grundstücken Rechnung zu tragen.

5.5 Garagen und Stellplätze

Für jede Wohneinheit werden mindestens 1,5 Stellplätze geschaffen.

Garagen sind unmittelbar an den Erschließungsstraßen unter Einhaltung eines Abstandes von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie anzuordnen.

Zur Versickerung der Niederschlagswässer gemäß § 51a LWG werden die Zufahrten aus wasserdurchlässigem Material hergestellt.

5.6 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Erschließung des VEP-Gebietes erfolgt über einen Sticharm der „Ratheimer Straße“ der in einer Breite von 5,00 m bzw. im Bereich der T-förmigen Aufweitung in einer Breite von 4,50 m fortgeführt wird.

Die Straße wird als Mischverkehrsfläche ausgebaut. KFZ, Fahrrad und Fußgänger benutzen die Fahrbahn gleichberechtigt. Die gewählten Straßenquerschnitte bieten außerdem ausreichend Platz für den ruhenden Verkehr und gewährleisten trotzdem einen reibungslos fließenden Verkehr.

Am Ende der T-förmigen Aufweitung stellt ein Fußweg in einer Breite von 1,50 m die Verbindung zwischen der „Ratheimer Straße“ und der „Gewannstraße“ her.

6 Gestalterische Festsetzungen

Die in den Textlichen Festsetzungen vorgeschriebenen Gestaltungsvorgaben bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Dächer, der Eingangshöhen, der Abgrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen, der Verkehrsflächen, der Nebenanlagen, der Grünflächen und der Versickerung resultieren daraus, dass das geplante Neubaugebiet in einem „sensiblen“ Innenbereich liegt, und deshalb eine sowohl dem weiteren und

insbesondere dem näheren Umfeld angepaßte Bebauung stattfinden sollte, wobei auch ein besonderes Augenmerk auf die wirtschaftliche Seite (z. B. Breite der Erschließungsstraße) gelegt wurde, damit auch „junge Familien“ die Möglichkeit haben, im Plangebiet Eigentum zu schaffen.

7 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Heinsberg angeschlossen. In der „Ratheimer Straße“ ist eine ausreichend dimensionierte Versorgungsleitung vorhanden.

Für die Löschwasserversorgung werden im Zuge der Erschließung des Gebietes Feuerlöschhydranten installiert.

8 Entwässerung

Die Beseitigung der häuslichen Schmutzwässer erfolgt über einen neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal, der an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der „Ratheimer Straße“ angeschlossen wird.

Die Versickerung der privaten Dach- und Oberflächenwässer i. S. d. § 51a LWG ist, wie dem „Geotechnischen Bericht“ des Ing.-Büros Dr. Dieler & Partner GmbH, Aachen entnommen werden kann, wegen der nur geringen Wasserdurchlässigkeit und der damit verbundenen wasserstauenden Eigenschaften der zweiten Bodenschicht, sowie verschiedener anderer Gründe (sh. auch hierzu o. g. Gutachten) technisch nicht durchführbar. Aus diesem Grunde wird der, in der „Ratheimer Straße“ in ausreichender Dimension liegende Regenwasserkanal in der Planstraße des Baugebietes fortgeführt. Es muß lediglich eine Verlängerung des Regenwasserkanals um ca. 50,00 m vorgenommen werden.

Darüberhinaus wäre eine Versickerung i. S. d. §51a LWG wegen der Kleinheit der einzelnen Grundstücke und der nur kurzen Verlängerung des ohnehin schon im bestehenden Teils der „Ratheimer Straße“ liegenden Regenwasserkanals, weder aus wirtschaftlicher noch aus technischer Sicht, vertretbar.

Die Niederschlagswässer der Planstraße werden in den, im vorhandenen Teil der „Ratheimer Straße“ liegenden, Regenwasserkanal eingeleitet.

9 Gasversorgung

Die notwendige Versorgung des Gebietes mit Gas wird von der EWV sichergestellt. In der „Ratheimer Straße“ befindet sich eine Versorgungsleitung, die in das überplante Gebiet hineingeführt wird.

10 Stromversorgung

Für die notwendige Stromversorgung des Baugebietes sorgt das zuständige Versorgungsunternehmen, die Kreiswerke Heinsberg. Notwendige Stromversorgungsleitungen werden von der „Ratheimer Straße“ in das Neubaugebiet verlängert.

11 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Gebietes erfolgt, wie im übrigen Stadtgebiet, durch ein Privatunternehmen im Auftrag der Stadt.

12 Grundwasser

Bei der Planung von unterirdischen Anlagen und baulichen Maßnahmen ist zu beachten, daß der Grundwasserstand bei 3-5 m unter Flur liegt. Eine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung oder ein zeitweiliges Abpumpen ist ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde nicht erlaubt. Eine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit darf nicht eintreten.

13 Altablagerungen

Für das Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt.

14 Ausgleichsmaßnahmen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen komplett von Bebauung umschlossenen Bereich, der sich zur weiteren Bebauung anbietet. Der ökologische Wert der betroffenen Flächen ist überwiegend gering. Durch die Wahl des Plangebietes im Kernbereich von bereits vorhandener Bebauung, werden außerdem andere, ökologisch wertvollere Bereiche, in denen eine ähnliche Bebauung möglich wäre, geschont.

Ausgleichsmaßnahmen werden so weit wie möglich berücksichtigt und entsprechend dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag umgesetzt.

Wegen der Kleinheit des Plangebietes und seiner isolierten Lage ist ein 100 %-iger Ausgleich im Plangebiet selber jedoch nicht möglich. Im Plangebiet wird ein Ausgleich von ca. 50 % geschaffen. Ein weiterer Ausgleich erfolgt auf einer anderen Fläche im Stadtgebiet der Stadt Heinsberg (siehe Anlage Blatt 2 zum V.- & E.-Plan). Hier wird ein Ausgleich von weiteren 30 % erreicht, so daß den Belangen von Natur und Landschaft mit einem Gesamtausgleich von 80 % ausreichend Rechnung getragen wird.

15 Bodenordnung

Die Grundstücksfläche, die zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes benötigt wird, wird vom Vorhaben- und Erschließungsträger käuflich erworben.

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht notwendig.

Flächenbilanz:

Fläche insgesamt:	ca 5.019,60 m ²
- Verkehrsfläche:	- <u>550,00 m²</u>
	Σ 4.469,00 m ²

Nach Baufenstergröße:	
davon überbaubar:	2.384,50 m ²
nicht überbaubar:	2.084,50 m ²

Nach Grundflächenzahl:	
40 % überbaubar:	2.007,84 m ²
nicht überbaubar:	2.461,16 m ²

16 Kosten

Bei der Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes entstehen folgende geschätzte Kosten:

- Grunderwerb	ca. 450.000,00 DM
- Straßenbau	ca. 90.000,00 DM
- Beleuchtung	ca. 10.000,00 DM
- Kanalbau	ca. 80.000,00 DM
- Anpflanzungsmaßnahmen	<u>ca. 50.000,00 DM</u>
	<u>ca. 680.000,00 DM</u>

17 Finanzierung

Nach Rechtskraft des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird der Erschließungsträger die entsprechenden Mittel zur Erschließung des Plangebietes bereitstellen.

Der Stadt Heinsberg entstehen durch die Erschließung keine Kosten.

Zur Sicherstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen.

Heinsberg, den 29.06.1999

Der Architekt:

ARCHITEKTURBÜRO
WALLRAKEN & SCHMITZ
INHABER: GERD SCHMITZ
SCHMIDTSTRASSE 3 5265 HEINSBERG
TEL. (02452) 3108 • TELEFAX (02452) 31934