

Begründung
der Satzung der
Stadt Heinsberg
bezüglich des
Vorhaben- und
Erschließungsplanes
Nr. 9
Kirchhoven-Hangweg

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 Nebenanlage

5.5 Garagen und Stellplätze

5.6 Öffentliche Verkehrsfläche

6 Gestalterische Festsetzungen

7 Wasserversorgung

8 Entwässerung

9 Gasversorgung

10 Stromversorgung

11 Müllentsorgung

12 Ablagerungen

13 Ausgleichsmaßnahmen

14 Bodenordnung

15 Kosten

16 Finanzierung

1 Räumlicher Geltungsbereich, Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet liegt im Bereich der Gemarkung Kirchhoven, Flur 14 und wird von der Waldfeuchter Straße, dem Hangweg sowie dem Nachtigallenweg umschlossen.

Das Plangebiet ist im folgenden Übersichtsplan eindeutig dargestellt.



Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,58 ha.

2 Veranlassung zur Planung

Um der Nachfrage nach baureifen Grundstücken in der Ortslage Kirchhoven 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 östliche gelegenen Stadtteil Kirchhoven 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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg stellt für den Großteil der Ortslage Kirchhoven (ca. 131 ha) gemischte Baufläche dar. Auch das Gebiet des VEP ist im FNP der Stadt Heinsberg als gemischte Baufläche dargestellt. Tatsächlich hat sich der Bereich aber als allgemeines Wohngebiet (Wohnbaufläche) entwickelt, so dass im VEP ein WA festgesetzt wird. Dies spricht dem FNP aufgrund der Größe des Plangebietes (ca. 0,58 ha) nicht entgegen und stellt die Erforderlichkeit des FNP auch nicht in Frage. Der VEP ist aus dem FNP entwickelt.

5 Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der vorhandenen Wohnbebauung an der "Schwimmbadstraße" dem "Hangweg" und dem "Nachtigallenweg" angepasst, wird das V + E-Plangebiet als WA 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 Geschößflächenzahl von 0,6. Die Geschößflächenzahl 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 Geschößflächenzahl 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 16 m.

Bedingt durch die Ausrichtung der Stichstraße nach Nord-Westen liegen die zu errichtenden Gebäude in Bezug auf die Belichtung günstig zu den Himmelsrichtungen.

5.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen in Vorgärten sind nicht zulässig.

5.5 Garagen und Stellplätze

Garagen sind unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie anzuordnen und dürfen, vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen, bis zur rückwärtigen Baugrenze ausgeführt werden.

5.6 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Erschließung des VEP-Gebietes erfolgt über einen Sticharm vom „Hangweg“ aus mit einer Breite von 5,0 m.

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. Die notwendigen Flächen für die Verbreiterung des Hangweges sind vom VEP-Träger erworben worden. Der Ausbau erfolgt im Zuge der Erschließungsmaßnahme.

Darüber hinaus wird beabsichtigt, nach erfolgter Verbreiterung den Hangweg in Höhe des Flurstücks 309/310 aus verkehrssicherheitsgründen abzubinden (versetzt stehend Absperrbügel).

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. Im Hangweg ist eine ausreichend dimensionierte Versorgungsleitung vorhanden.

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

8 Entwässerung

Regenentwässerung

Der anstehende Baugrund weist nach den Versickerungsversuchen eine Durchlässigkeit unterhalb der üblichen Grenze auf, über der eine Regenwasserversickerung obligatorisch ist.

Aufnahmefähige Schichten werden nicht in wirtschaftlich erreichbarer Tiefe angetroffen.

Bedingt durch die Hanglage sind die Unterlieger vor nichtmehr aufnehmbarem Niederschlag zu schützen.

Für anfallendes Niederschlagswasser auf Dachflächen sind die zur Verfügung stehenden Flächen für eine Versickerung nicht ausreichend groß.

Aus wirtschaftlicher und technischer Sicht ist das von den Dachflächen und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser für die Einleitung in den Kanal vorgesehen.

Ausnahmen von Anschluss- und Benutzungszwang werden nicht erteilt.

Schmutzwasserentwässerung

Die Beseitigung der häuslichen Schmutzwässer erfolgt über einen neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal, der an den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Hangweg angeschlossen wird.

9 Gasversorgung

Die notwendige Versorgung des Gebietes mit Gas wird von der EWV sichergestellt. Im „Hangweg“ 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 vom „Hangweg“ in das Neubaugebiet verlängert.

11 Müllentsorgung

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

12 Altablagerungen

Für das Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt.

13 Ausgleichsmaßnahmen

Das Baugebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gemäß § 34 BauGB für den eine Ortslagenabrundungssatzung vorliegt. Ein zwischenzeitlich erstelltes Gutachten kommt zu dem Schluss, dass aufgrund der fehlenden Erschließungsstraße ein Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt. Aufgrund der geringen Wertigkeit der Fläche durch die jetzige Nutzung (Pferdekoppel, Lagerplatz, Weg und Ackerfläche) sowie der sich zu Bebauung anbietenden Innenbereichsfläche wird ein Ausgleich von 1.500 qm in der Gemarkung Heinsberg, Flur 21, Flurstück 4 teilweise, erbracht, Zusammen mit der gärtnerischen Gestaltung im Plangebiet ergibt sich ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft von 60 %.

14 Bodenordnung

Die Grundstücksflächen, die zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes benötigt werden, werden vom Vorhaben- und Erschließungsträger käuflich erworben.
Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht notwendig.

Flächenbilanz:

Fläche insgesamt:	5.875,00 m ²
- Verkehrsfläche:	760,00 m ²
Σ	5.115,00 m ²

Nach Baufenstergröße:	
davon überbaubar :	2.508,00 m ²
nicht überbaubar :	2.607,00 m ²

Nach Grundflächenzahl:	
40 % überbaubar:	2.046,00 m ²
nicht überbaubar:	3.069,00 m ²

15 Kosten

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

- Straßenbau	}	ca. 195.000,00 DM
- Beleuchtung		
- Kanalbau		
- Anpflanzungsmaßnahmen		ca. 15.000,00 DM
		<u>ca. 210.000,00 DM</u>

16 Finanzierung

Nach Rechtskraft des Vorhaben- Erschließungsplanes wird der Erschließungsträger die entsprechenden Mittel zur Erschließung des Plangebietes bereitstellen. Der Stadt Heinsberg entstehen durch die Erschließung keine Kosten.

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

Heinsberg, 07. Dezember 2000
Der Planer



GS/pm