

Textliche Festsetzungen

Änderung des Bebauungsplans Nr. 07, „Am Grebbener Weg“

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.09.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993.

Garagen und Stellplätze

gemäß § 12 Abs.6 BauNVO

Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Der seitliche Abstand von Garagen und Carports zum Erschließungsweg beträgt 1,0 m.

Die Garagenzufahrten sind mit einer Mindestlänge von 5,00 m als zusätzlicher Stellplatz herzustellen.

Nebenanlagen

gemäß § 14 BauNVO

Nebenanlagen sowie Garagen und Carports sind in den straßenseitigen Gartenbereichen (Raum zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie) an der Rembrandtstraße und der privaten Erschließungsstraße nicht zulässig.

Höhenlages des Erdgeschossfußbodens

gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude an der Rembrandtstraße dürfen höchstens 0,50 m über der Bordsteinoberkante liegen. Das Höhenmaß bezieht sich auf die Bordsteinoberkante, die straßenseitig in der Mitte des jeweiligen Grundstückes liegt.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude am privaten Erschließungsweg darf höchstens 0,50 m über der Wegeoberfläche liegen. Das Höhenmaß bezieht sich auf die Wegeoberkante, die vor der Hausvorderfront des jeweiligen Grundstückes liegt.

Zulässige Trauf- und Firsthöhe

gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) beträgt 6,50 m und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 10,00 m.

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut bzw. bei Ausbildung einer Attika gilt die Oberkante der Attika. Die Traufhöhe bei Pultdächern bezeichnet die Traufhöhe der niedrigeren Seite. Als Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante definiert.

Als Bezugshöhe zur Bestimmung der First- und Traufhöhe gilt die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Heinsberg
zieht aus!

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. O.7 Am Grebbener Weg



PLANUNGSSTUDIO

ARCHITECTEN UND INGENIEURE

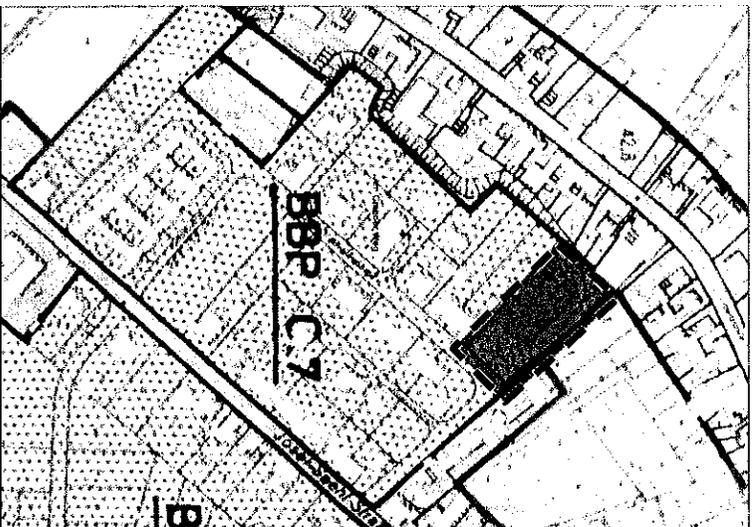
GLIEDERUNG / INHALTSVERZEICHNIS

1. VERFAHREN	2
2. LAGE UND ABGRENZUNG	2
2.1 Luftbild	2
2.2 Flächengröße	3
2.3 Auszug aus der Flurkarte	3
3. VERANLASSUNG ZUR PLANUNG	3
4. PLANUNGSZIEL / PLANUNGSZWECK	4
5. PLANUNGSRECHT	4
5.1 Landesplanerische Vorgaben	4
5.2 Flächennutzungsplan	5
5.3 Landschaftsplan	5
6. UMWELTBELANGE	5
6.1 Artenschutzprüfung	5
6.2 Geologie	5
6.3 Immissionsschutz	5
6.4 Kampfmittelräumung	5
6.5 Landschaftsschutz	6
6.6 Klimaschutz	6
6.7 Wasserschutz	6
6.8 Altlasten	6
7. DENKMALPFLEGE	6
8. ERSCHLIESSUNG	7
8.1 Überörtliches Straßennetz	7
8.2 Anbindung	7
8.3 Innere Erschließung	7
8.4 Verkehrslärm	7
8.5 Öffentliche Einrichtungen	7
8.6 Öffentliche Ver- und Entsorgung	7
9. BEBAUUNGSPLANINHALT	8
9.1 Geltungsbereich	8
9.2 Gebietscharakter / Bauweise	8
9.3 Bebauungsplan	9
10. FLÄCHENBILANZ	10
11. PLANBEARBEITUNG	10

1. VERFAHREN

Dem Entwurf des Bauleitplans ist im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans darzulegen.

2. LAGE UND ABGRENZUNG



Das Plangebiet liegt zwischen der Illbertzstraße und der Rembrandtstraße in Hülhoven innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. O 7 „Am Grabener Weg“.

Das Plangebiet ist in privatem Besitz und liegt derzeit brach. Die dortige ehemalige Gärtnerei wird nicht mehr betrieben. Es stehen keine baulichen Anlagen mehr auf dem Grundstück.

2.1 Luftbild (ohne Maßstab)



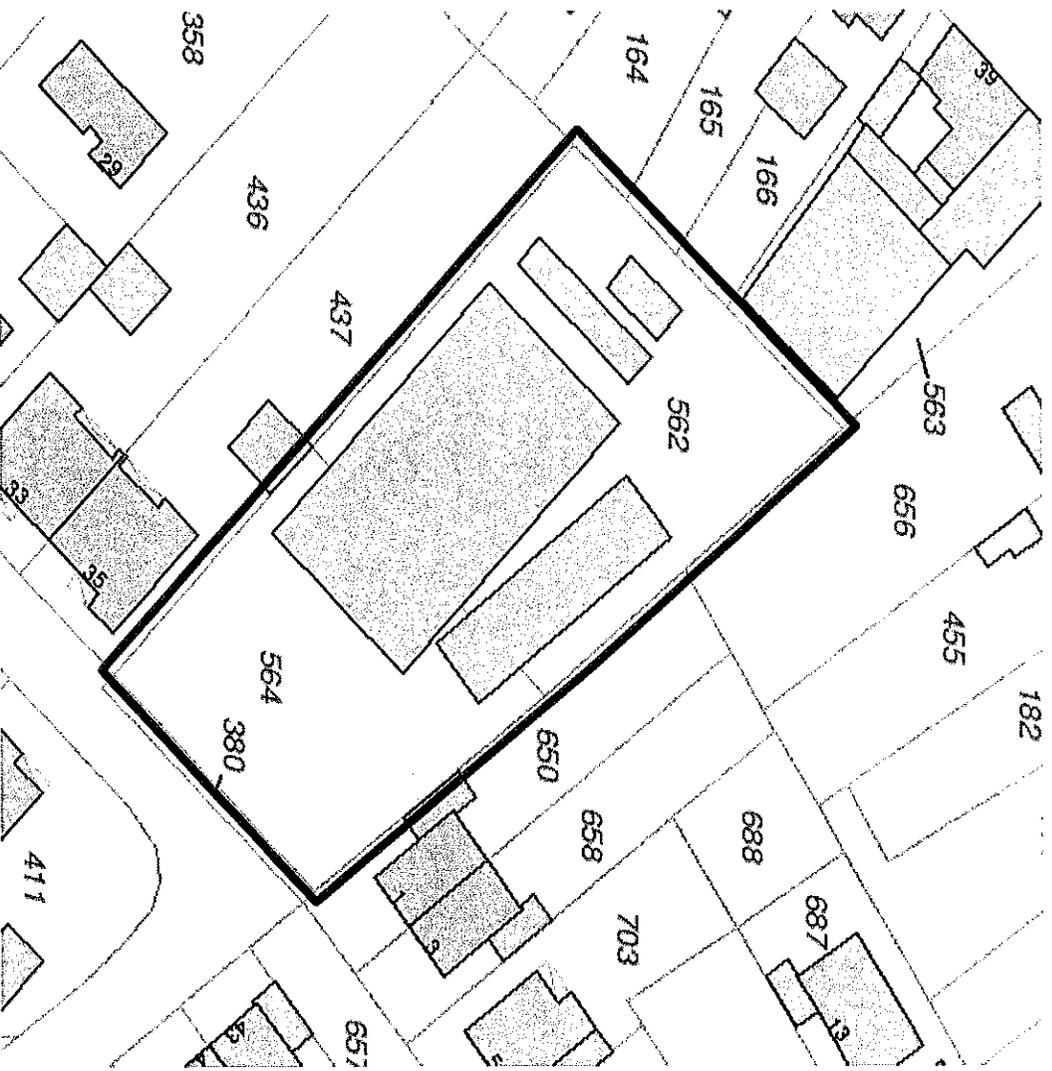
Google-Maps

2.2 Flächengröße und Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 2844 m² und liegt in der Gemarkung Oberbruch, Flur 3, Flurstücke Nr. 562 und 564.

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ist aus der nachfolgenden Übersichtskarte ersichtlich.

2.3 Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)



3. VERANLASSUNG ZUR PLANUNG

Der Bereich der ersten Änderung des Bebauungsplanes O 7 ist auf Grund der derzeitigen Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft im nördlichen Bereich nicht bebaubar. Die brachliegende Fläche der ehemaligen Gärtnerei soll im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes O.7 soll eine sinnvolle Nachverdichtung im Bereich der vorgenannten Flächen erfolgen. Die Änderung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden, da der Änderungsbereich mit insgesamt 2.844 m² den gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m² unterschreitet und durch die Änderung die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen nicht begründet wird und durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7d genannten Schutzgüter bestehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt unter anderem, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann und dass eine von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden kann. Daher wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Mit der Ausweisung zusätzlicher Bauflächen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes O.7 ‚Am Grebbener Weg‘ werden die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB erfüllt.

4. PLANUNGZIEL / PLANUNGZWECK

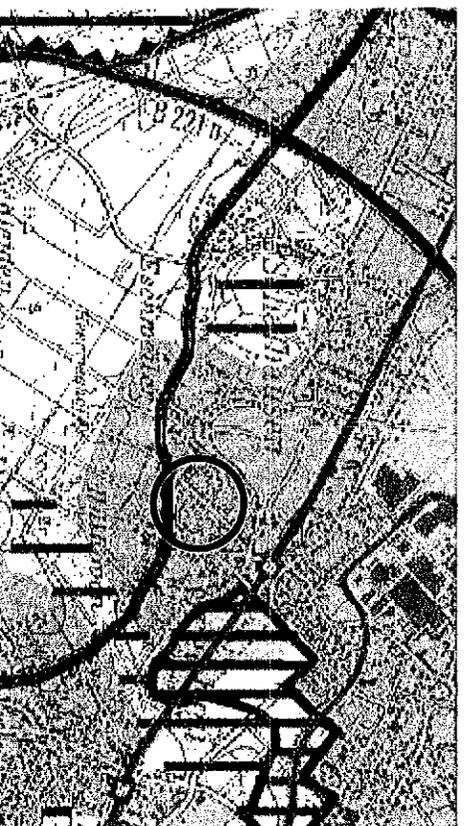
Das Plangebiet soll städtebaulich dem vorhandenen Gebietscharakter angeglichen werden. Erklärtes Ziel der Planung ist es, eine aufgelockerte Bebauung zu schaffen und in die vorhandene Ortsstruktur einzupassen.

5. PLANUNGSRECHT

5.1 Landesplanerische Vorgaben

Das Baugesetzbuch (§1 Abs. 4 BauGB) beinhaltet eine Anpassungspflicht für die gemeindliche Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Im vorliegenden Fall werden die Ziele der Landesplanung nicht berührt, da das Plangebiet innerhalb eines bereits ausgewiesenen Bebauungsplanes und innerhalb der gewachsenen Ortsstruktur liegt. Eine Landesplanerische Anfrage ist daher nicht erforderlich.

Auszug aus dem Regionalplan - Teilabschnitt Region Aachen (ohne Maßstab)



5.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg ist der Änderungsbereich als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

5.3 Landschaftsplan

Die Fläche unterliegt keinen landschaftsplanerischen Festsetzungen.

6. UMWELTBELANGE

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes O 7 soll eine sinnvolle Nachverdichtung im Bereich der vorgenannten Flächen erfolgen. Die Änderung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden, da der Änderungsbereich mit insgesamt 2.844 m² den gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m² unterschreitet und durch die Änderung die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen nicht begründet wird und durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7d genannten Schutzgüter bestehen.

6.1 Artenschutzprüfung

Mit der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) von Dezember 2007 hat der Bundessgesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst. In diesem Zusammenhang müssen nunmehr die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden. Eine Begehung des Plangebietes hat ergeben, dass hier keine unter den Artenschutz fallende Tierwelt heimisch ist. Es kann daher von einer weitergehenden Artenschutzprüfung abgesehen werden.

6.2 Geologie

Zur Feststellung der allgemeinen Bebaubarkeit der anstehenden Böden werden für die Einzelbauvorhaben die erforderlichen Bodengutachten erstellt, um die Tragfähigkeit zu prüfen.

6.3 Immissionsschutz

6.3.1 aus Gewerbe- und Industrie
Beeinträchtigungen aus Gewerbe- und Industriegebieten des näheren Umfeldes sind nicht zu erwarten, da emittierende Betriebe nicht in der näheren Umgebung zu verzeichnen sind.

6.3.2 aus Landwirtschaft
Das Plangebiet liegt nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Nutzungen. Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe sind auszuschließen, da emittierende Betriebe in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden sind. Geruchsbelastungen können auftreten, soweit sie ordnungsbehördlich zulässig sind.

6.3.3 aus Straßenverkehr
Das Plangebiet wird von der Rembrandtstraße aus erschlossen. Die Rembrandtstraße ist eine Anliegerstraße und weißt nur unwesentliche Verkehre auf. Dementsprechend sind wesentliche Lärmimmissionen sind nicht zu erwarten.

6.4 Kampfmittelräumung
Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf wird im Zuge des Verfahrens beteiligt.

6.5 Landschaftsschutz
Zur Beurteilung des landschaftspflegerischen Eingriffs wurde beim Landschaftsarchitekten H. Schollmeyer, Gellenkirchen eine landschaftspflegerische Stellungnahme mit folgendem Fazit eingeholt:

Zitat:
„Mit Umnutzung der Flächen des ehemaligen Gartenbaubetriebes zu Gunsten von Wohnbebauungen sind aus landschaftspflegerischer Sicht keine negativen Entwicklungen für die vorhandene Bebauung und die aktuellen Flächen zu erwarten. Ebenso werden sich die bereits überformten Bodenverhältnisse nicht verschlechtern. Die bestehende Versiegelung mit den Gewächshäusern wird aufgenommen und in verminderten Umfang durch die Neubebauung verändert und verlagert. Mit der Bebauung entstehen Gartenanlagen, die als Lebensraum für die lokale Tierwelt mehr vorteilhafte Strukturen bieten, als das mit den Abstandsflächen zu den bisherigen Gewächshäusern gegeben war.“
Dementsprechend ist kein landschaftspflegerischer Ausgleich erforderlich.

6.6 Klimaschutz
Aus klimatischer Sicht sind im Hinblick auf das Klimapotential keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung betroffen, wie z.B. Flurwindsysteme (thermische Ausgleichswinde), Frischluftquellgebiete in siedlungsnaher Lage, Immissionschutzflächen oder Extremstandorte auf exponierten Lagen.

6.7 Wasserschutz
Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet, einem aktuellen Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

6.8 Altlasten
Altlasten sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

7. DENKMALPFLEGE
Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege wird im Verfahren beteiligt. Erforderliche Aussagen werden in den Textlichen Festsetzungen getroffen.

8. ERSCHLISSUNG

8.1 Überörtliches Straßennetz

Das Plangebiet liegt nicht in unmittelbarer Nähe von überörtlichen Straßen. Die Verkehre aus dem Plangebiet wirken sich nicht wesentlich auf das Verkehrsaufkommen des überörtlichen Straßennetzes aus.

8.2 Anbindung

Die verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene gemeindliche Straßennetz, welches ausreichend dimensioniert ist. Der Anschluss des Plangebietes erfolgt von der Rembrandtstraße.

8.3 Innere Erschließung

Die rückwärtige Wohnbebauung des Plangebietes wird über einen ca. 3,00 m breiten privaten Weg mit Wandermöglichkeit erschlossen.

8.4 Verkehrslärm

Da der besagte Bereich lediglich von einer Stichstraße erschlossen wird, ist das Verkehrsaufkommen als „gering“ eingestuft. Aus den angrenzenden Wohngebieten ist ebenfalls kein erhöhter Straßenlärm zu erwarten, da hier keine wesentlich höhere Verkehrsfrequenzierung zu verzeichnen ist.

8.5 Öffentliche Einrichtungen

Alle Öffentlichen Einrichtungen für die kommunale Grundversorgung sind in ausreichendem Maße vorhanden, so dass hierfür keine Flächen im Plangebiet ausgewiesen werden müssen.

8.6 Öffentliche Ver- und Entsorgung

8.6.1 Wasserversorgung

Die Anschlussmöglichkeit des Gebietes an das öffentliche Trinkwassernetz der Stadtwerke Heinsberg GmbH ist gegeben.

8.6.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird über das öffentliche Betriebsnetz sichergestellt.

8.6.3 Telekommunikationseinrichtungen

Die Grundversorgung wird durch die Deutsche Telekom sichergestellt.

8.6.4 Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem an das öffentliche Kanalnetz der Rembrandtstraße.

8.6.5 Regenwasserentwässerung

Die Oberflächenwässer der Dachflächen und sonstige befestigte Flächen werden gesammelt und dann über ein Rigolensystem schadstofffrei dem Grundwasser zugeführt.

9. BEBAUUNGSPLANINHALT

9.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Oberbruch, Flur 3 und umfasst die Flurstück 562 und 564.

9.2 Gebietscharakter / Bauweise

Der Charakter des Gebietes wird ausschließlich durch Wohnen geprägt.

9.2.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die bestehende Festsetzung als 'Reines Wohngebiet' gem. § 3 BauNVO wird beibehalten.

9.2.2 Bauweise

Zulässig ist eine ein- und zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern.

Die an das Plangebiet angrenzenden Bestandsgebäude wurden seinerzeit abweichend von der zwingenden Zweigeschossigkeit eingeschossig ausführt. Aus diesem Grunde wird im Änderungsbereich auf die Festsetzung einer zwingenden Zweigeschossigkeit verzichtet.

9.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6.

9.2.4 Garagen und Stellplätze gemäß § 12 Abs.6 BauNVO

Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Die Garagenzufahrten sind mit einer Mindestlänge von 5,00 m als zusätzlicher Stellplatz herzustellen.

9.2.5 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Nebenanlagen sowie Garagen und Carports sind in den straßenseitigen Gartenbereichen (Raum zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie) nicht zulässig.

9.2.6 Höhenlage der baulichen Anlagen

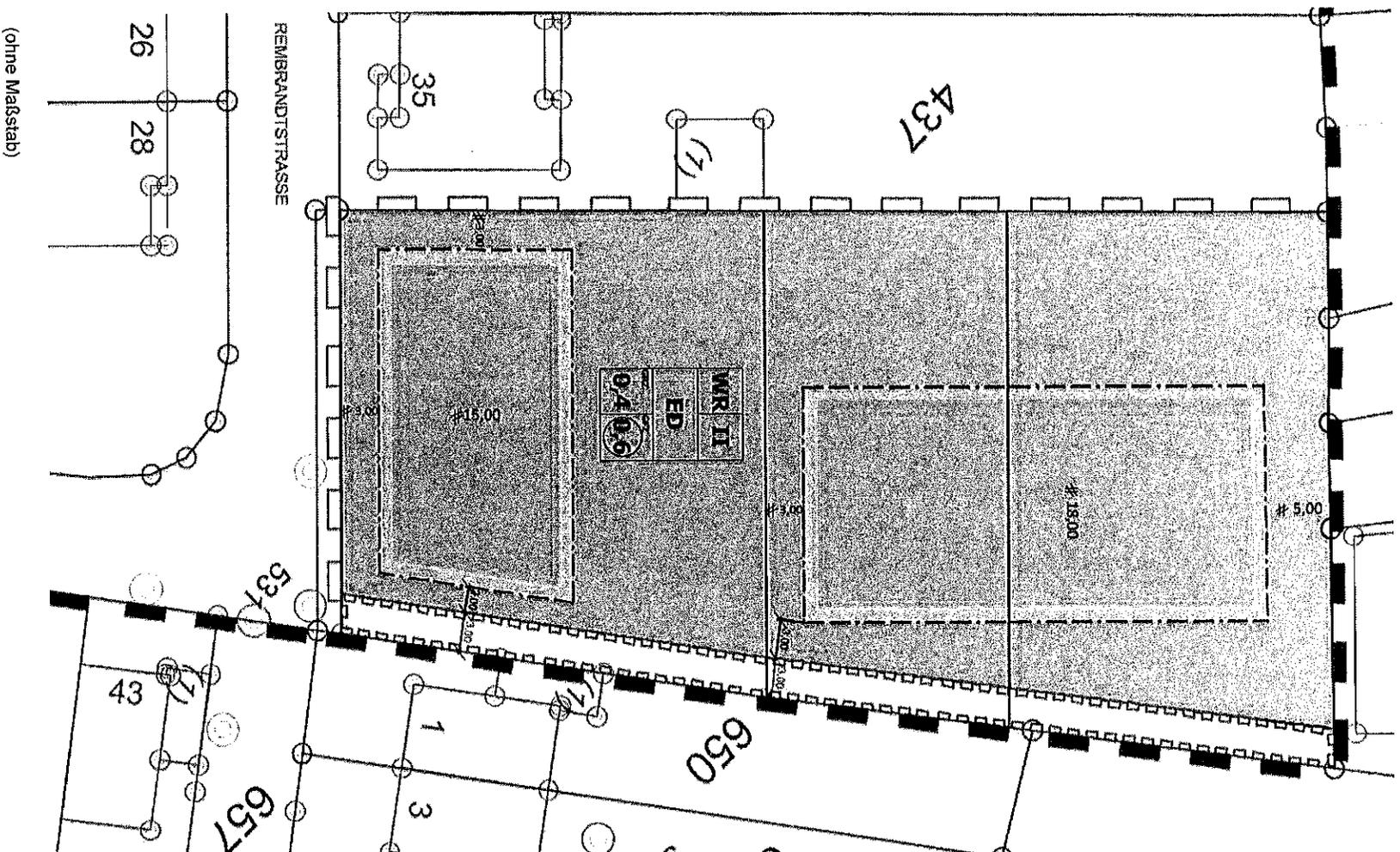
Die Höhenlage der Baulichen Anlagen wird über die Fußbodenhöhe und die Gebäuhöhe geregelt. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude an der Rembrandstraße und an der privaten Zuwegung dürfen höchstens 0,50 m über der Bordsteinoberkante bzw. Wegefäche liegen

9.2.7 Zulässige Trauf- und Firsthöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) beträgt 6,50 m und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 10,00 m.

9.3 Bebauungsplan (ohne Maßstab)

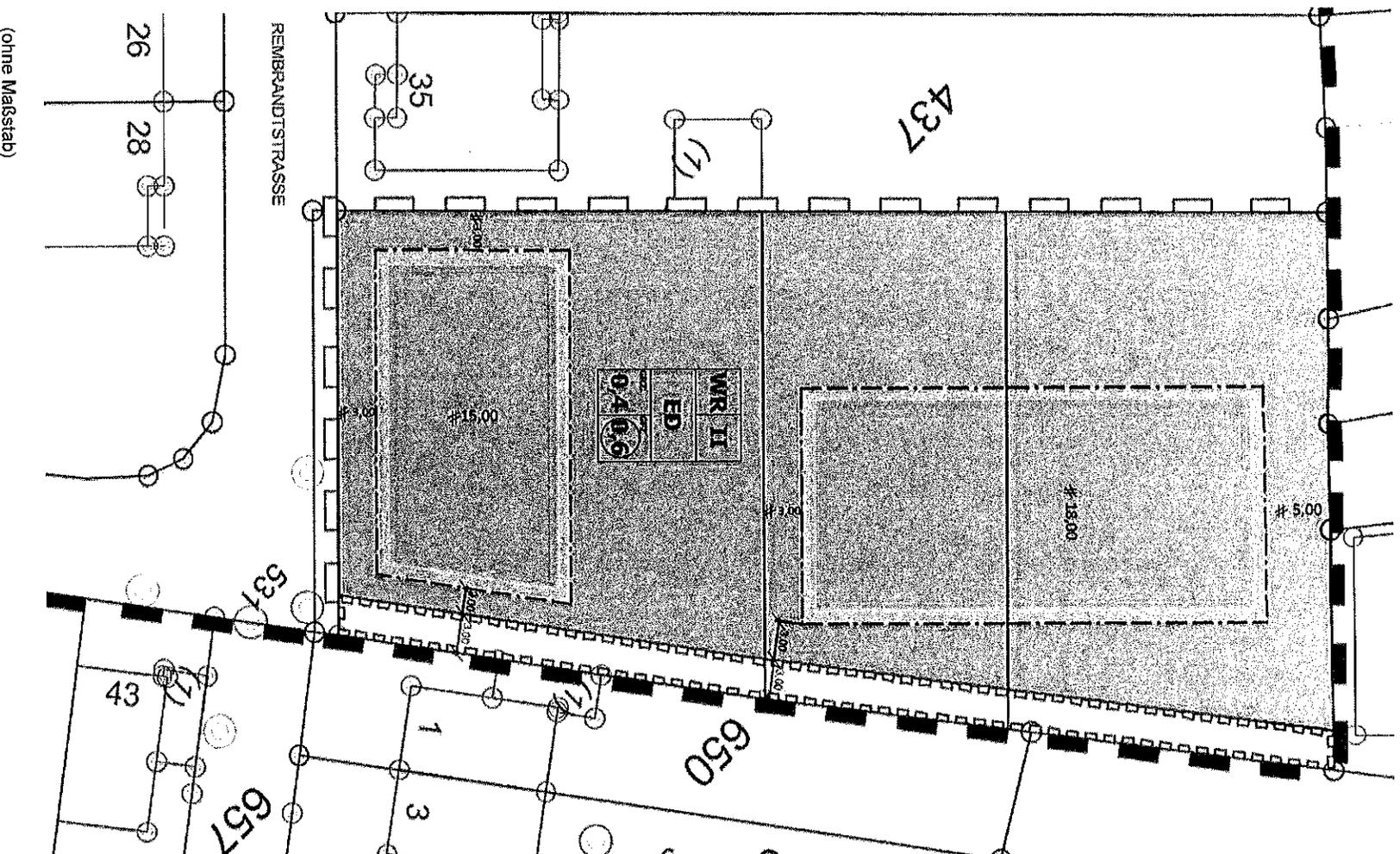
Die bestehende Festsetzung als 'Reines Wohngebiet' gem. § 3 BauNVO wird beibehalten.



(ohne Maßstab)

9.3 Bebauungsplan (ohne Maßstab)

Die bestehende Festsetzung als 'Reines Wohngebiet' gem. § 3 BauNVO wird beibehalten.



10. FLÄCHENBILANZ

Auf Grundlage der Planung ergibt sich folgende Flächenaufteilung:

Größe des Plangebietes	2.890 m ²
Baulandflächen	2.656 m ²
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche	234 m ²

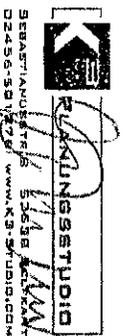
12. Planbearbeitung

K 3 – Planung studio
Architekten und Ingenieure

Sebastianusstraße 8
52538 Selfkant
T 025456 / 501276
F 02456 / 5070399
E info@k3-studio.de

Mitwirkung:
Büro H. Schollmeyer, Landschaftsarchitekt AK NW
Walderych 56
52511 Geilenkirchen
T 2451 / 959420

aufgestellt, Heinsberg / Seflkant den 25.09.2013



K 3 - Planungstudio