

Vorstellung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 85 „Grebber – Ilbertzstraße/ Andreasstraße“

im Rahmen der Bürgerinformation
am 03. November 2022
im großen Sitzungssaal des Rathauses

Hinweis:

Die nachfolgende Präsentation stellt die Planunterlagen nur auszugsweise dar.
Die vollständigen Planunterlagen finden Sie im Planungs- und Beteiligungsserver der
Stadt Heinsberg unter nachfolgendem Link:

<https://www.o-sp.de/heinsberg/plan?pid=66456>



Stadt Heinsberg – Amt für Stadtentwicklung und Bauverwaltung

Erneuter Aufstellungsbeschluss des Planungs-, Umwelt und Verkehrsausschusses der Stadt Heinsberg am 20. Juni 2022

Bebauungsplan Nr. 85
„Grebber - Ilbertzstraße /
Andreasstraße“



Lage im Raum



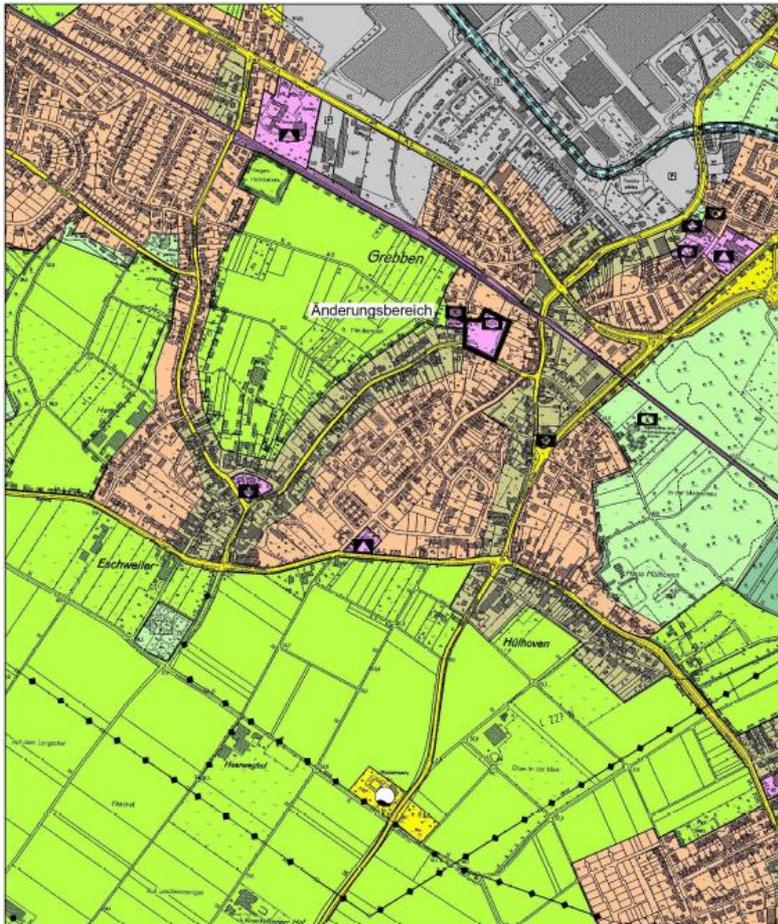
Plangebiet



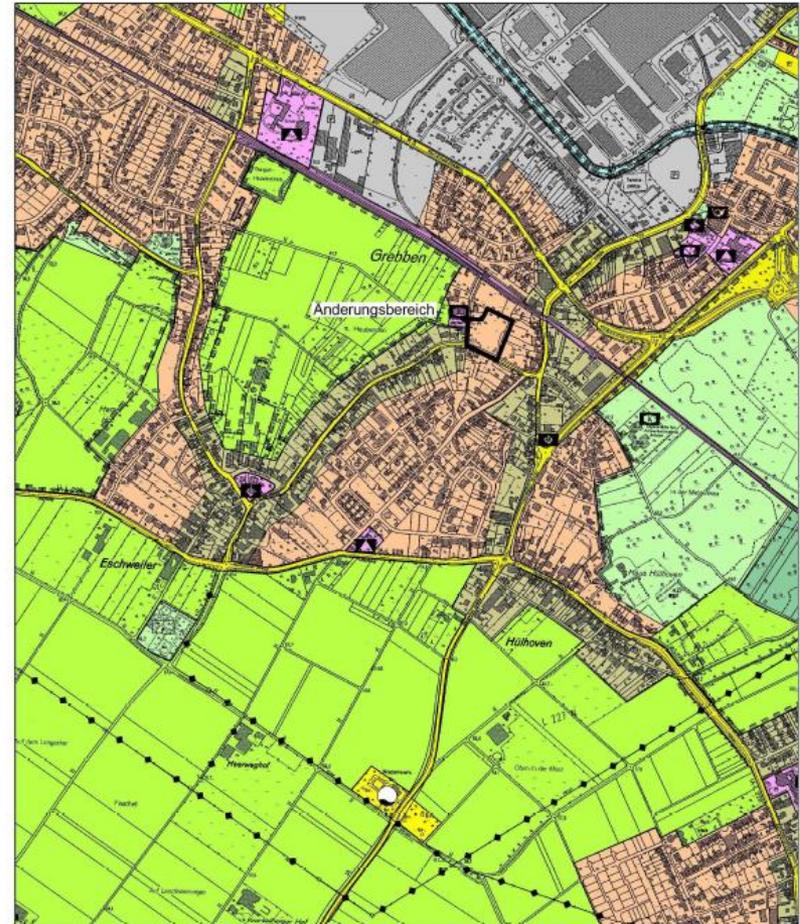
Berichtigung des Flächennutzungsplans

4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heinsberg – Bereich Grebben - M: 1:10.000

Darstellung : bisher



Darstellung : neu



Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 85 „Grebben - Ilbertzstraße/ Andreasstraße“



Städtebauliche Ziele

- eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Schaffung eines attraktiven Wohnstandortes
- die Errichtung neuen Wohnraumes für verschiedene Nutzergruppen zur Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs
- städtebaulich sinnvolle Einbindung in die vorhandene Baustruktur
- Anlegen eines neuen Spielplatzes
- Möglichst Erhaltung einzelner, alter Bestandsbäume
- Größe des Plangebietes
ca. 23.794 m², davon befinden sich bereits ca. 14.839 m² innerhalb der Ortslagensatzung gem. § 34 BauGB

Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 85 „Grebben - Ilbertzstraße/ Andreasstraße“



Wohnformen und Grundstücksgrößen

- Einfamilienhäuser:
 - 10 freistehende Einfamilienhäuser
 - 6 Doppelhaushälften bzw. 3 Doppelhäuser
 - Mehrfamilienhäuser:
 - 1 integratives Wohnprojekt der Lebenshilfe Heinsberg
 - 3 Mehrfamilienhäuser
 - Seniorenbungalows:
 - 10 Seniorenbungalows mit ca. 70 bis 90 qm Wohnfläche
 - Grundstücksgrößen:
 - ca. 450 bis ca. 670 qm für freistehende EFH
 - ca. 400 qm für Doppelhaushälften
- 6 Grundstücke befinden sich in Privatbesitz, die übrigen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt

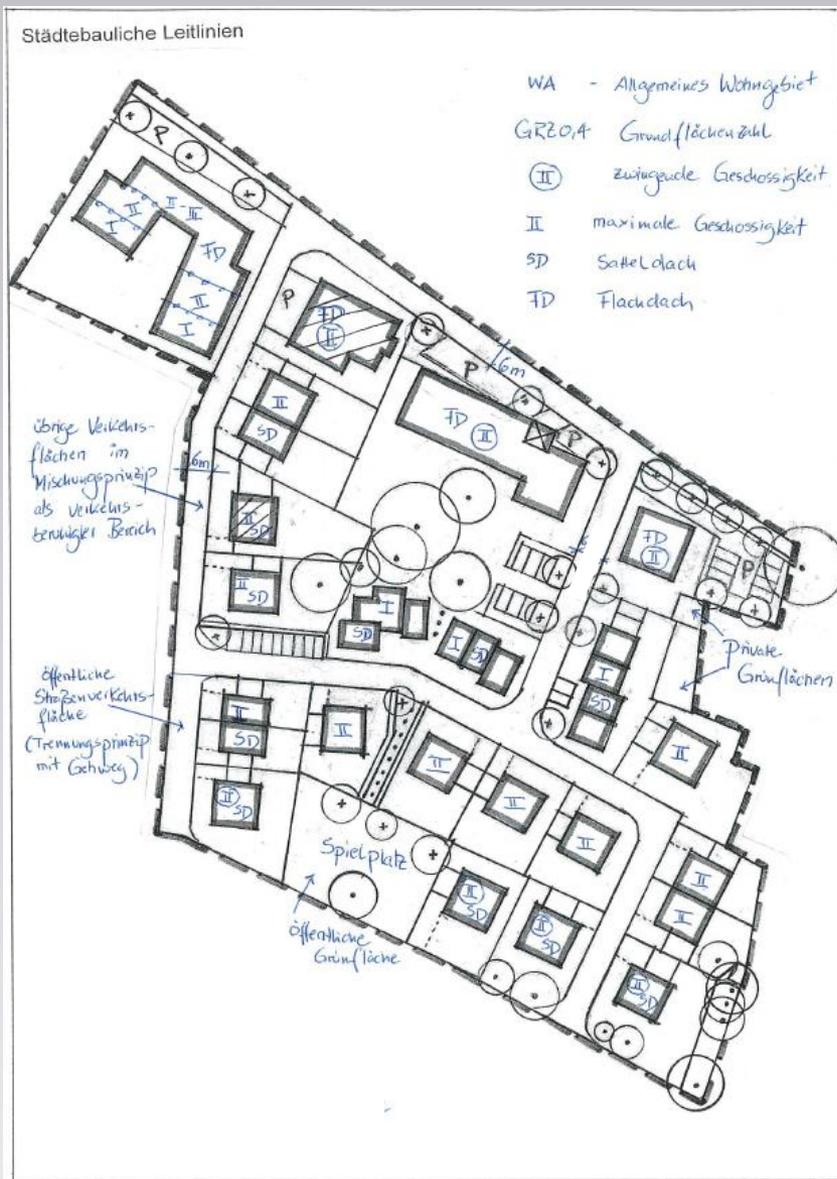
Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 85 „Grebber - Ilbertzstraße/ Andreasstraße“



Erschließung und öffentliche Stellplätze

- Anbindung an Ilbertzstraße und Andreasstraße
- Ausbau des heutigen Weges Im Fritzbuch, aber keine Verbindung für Kfz zur Grebberer Straße.
Fußwegeverbindung zur Grebberer Straße bleibt erhalten.
- Ausbau des unteren Abschnittes der Andreasstraße bis Einmündung der Straße Im Weidenbruch im Trennungsprinzip.
- Ausbau der übrigen Straßen im Plangebiet, einschließlich Andreasstraße, als Anliegerstraßen im Mischungsprinzip (Verkehrsberuhigter Bereich).
- Ca. 8-9 öffentliche Stellplätze in unmittelbarer Nähe zum Kindergarten.
- Möglichst Integration von weiteren öffentlichen Stellplätzen und Straßenbäumen in den verkehrsberuhigten Bereichen.

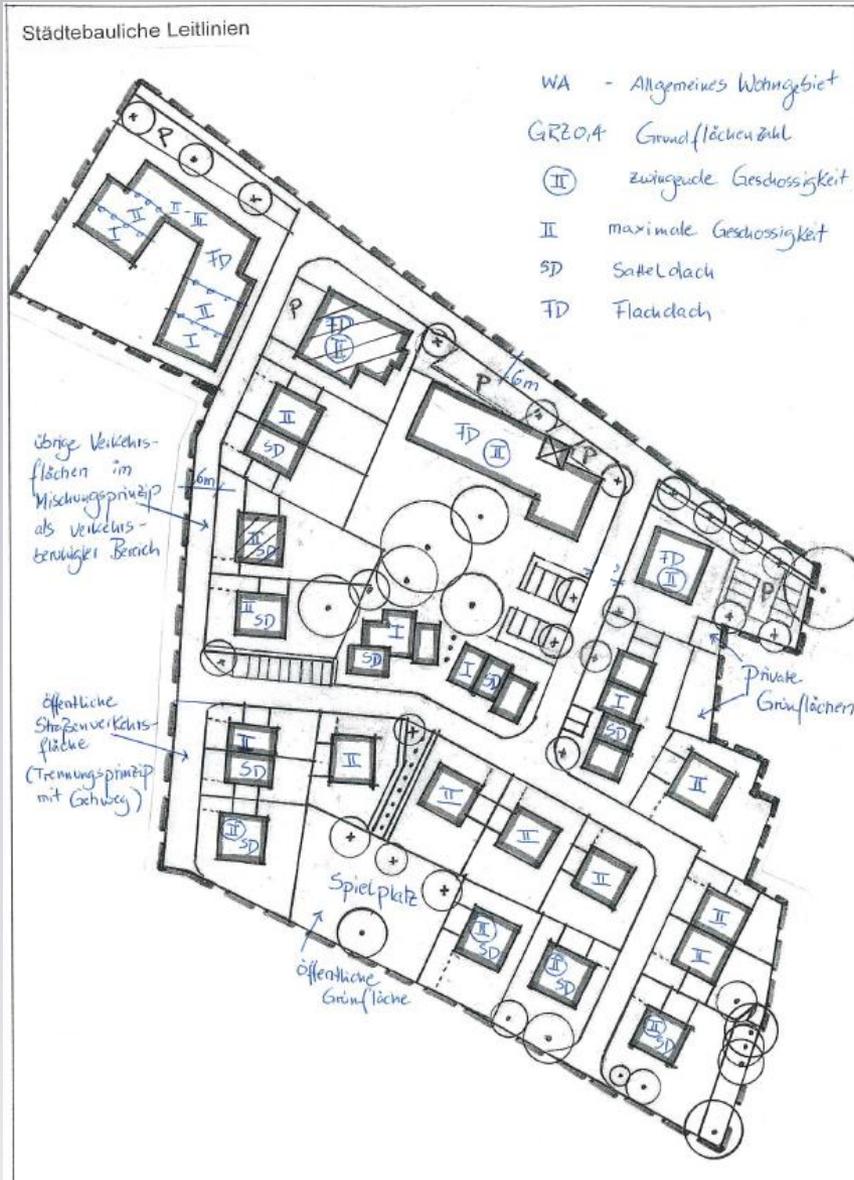
Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 85 „Grebben - Ilbertzstraße/ Andreasstraße“



Städtebauliche Leitlinien

- **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO
 Ohne die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4(3) Nr. 1 bis 5 BauNVO: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe, Tankstellen
- **Grundflächenzahl (GRZ)** gem. § 19 (4) BauNVO
 einheitlich 0,4 als Höchstmaß bzw. Orientierungswert für die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO. Zulässige Überschreitung um bis zu 25%,

Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 85 „Grebben - Ilbertzstraße/ Andreasstraße“



Städtebauliche Leitlinie

- **Zahl der Vollgeschosse** gem. § 16 BauNVO
 Entlang der Ilbertzstraße: zwingend 2 Vollgeschosse
 Entlang Im Fritzbruch: zwingend 2 Vollgeschosse bzw. auf dem Grundstück der Lebenshilfe im parallel zur Bahnlinie liegenden Gebäudeabschnitt 2 bis 3 Vollgeschosse, dann Abstufung in Richtung der bestehenden Bebauung über 2 Vollgeschosse bis hin zu 1 Vollgeschoss

Seniorenbungalows: 1 Vollgeschoss
 Weitere Bauflächen: 1 bis 2 Vollgeschosse

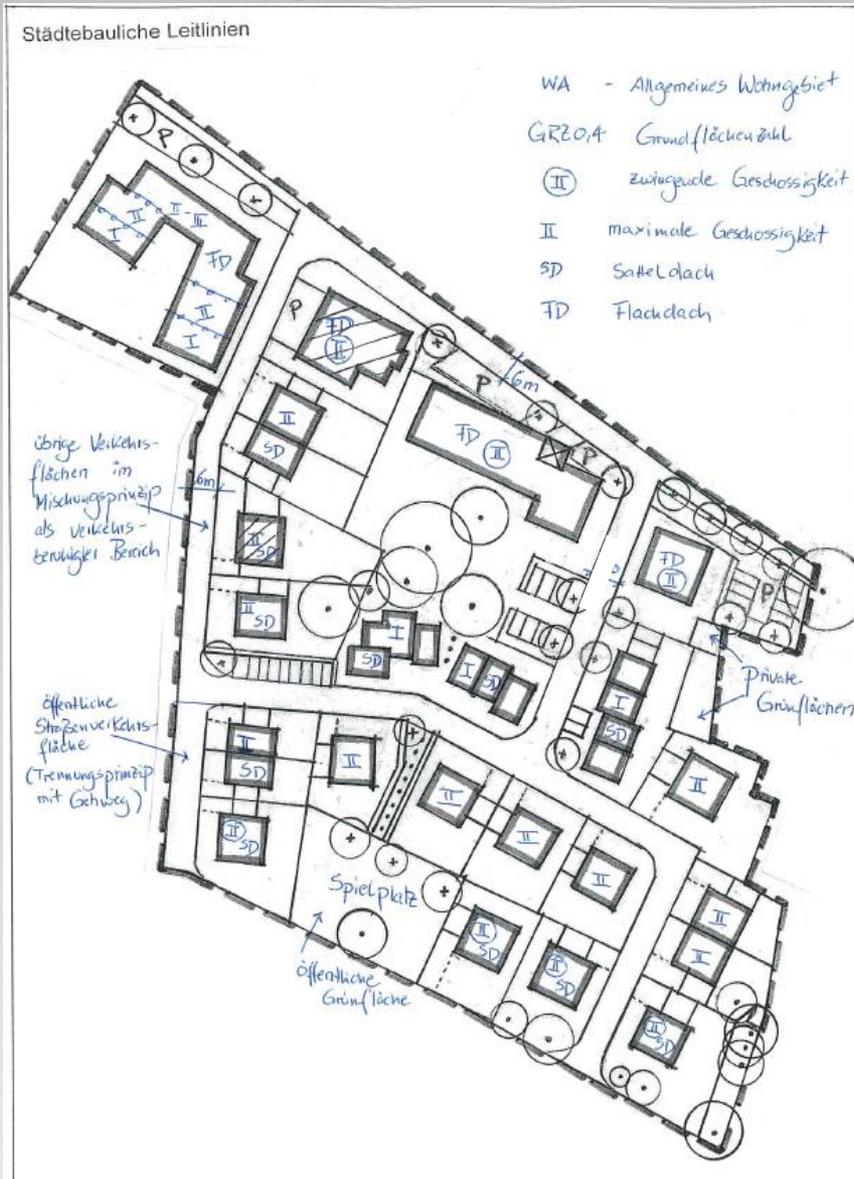
- **Gebäudehöhen** gem. §16 BauNVO
 Gebäude mit 2 Vollgeschosse und Satteldach maximale Traufhöhe (THmax.) 6,50 m;
 maximal Firsthöhe (FHmax.) 10,50 m

Gebäude mit 2 Vollgeschossen und Flachdach maximale Gesamtgebäudehöhe (GHFmax.) 7,00 m

Gebäude mit 2 Vollgeschossen, Flachdach und Staffelgeschoss maximale Gebäudehöhe + Staffelgeschoss (GHF+Smax.) 10,00 m

Gebäude mit 3 Vollgeschossen und Flachdach maximale Gebäudehöhe (GHFmax.) 10,00 m

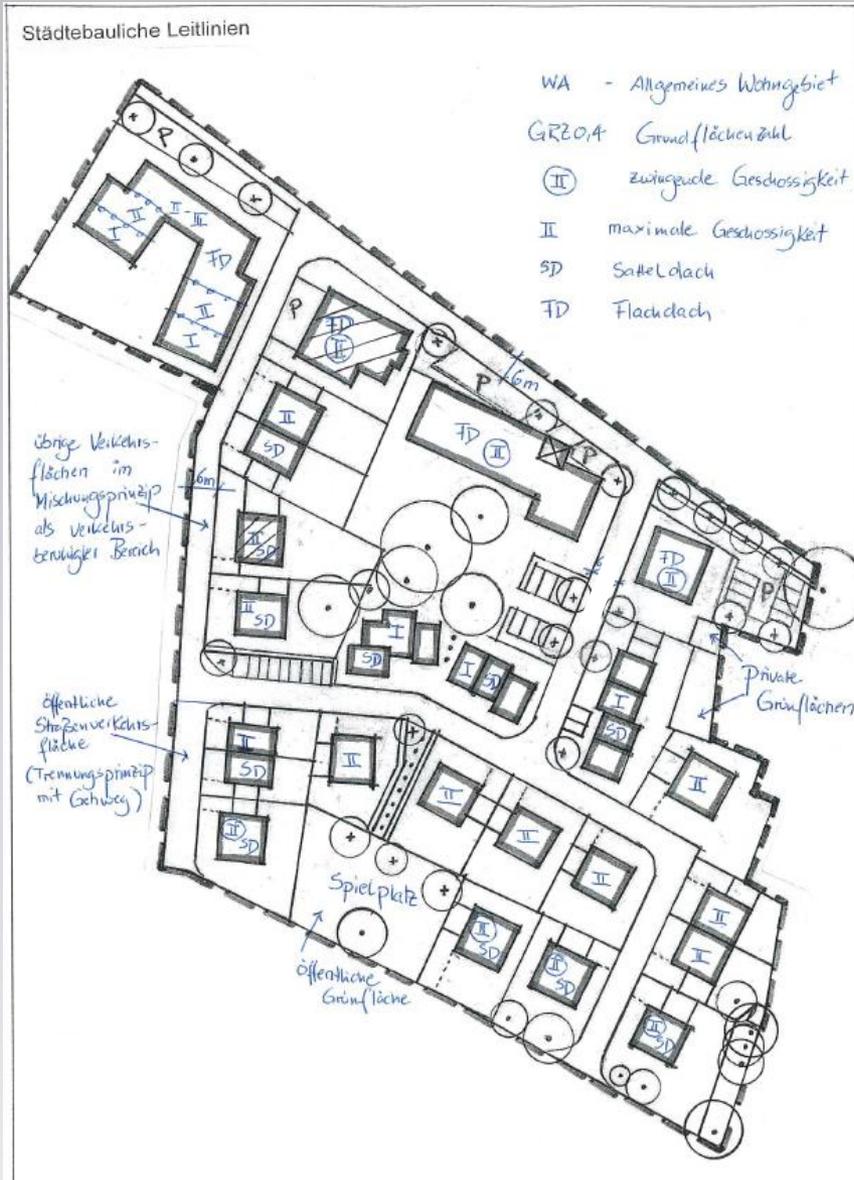
Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 85 „Grebben - Ilbertzstraße/ Andreasstraße“



Städtebauliche Leitlinie

- **Dachformen** (gestalterische bzw. bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW)
 Entlang Ilbertzstraße und Andreasstraße: Satteldach (SD)
 Entlang Im Fritzbruch : Flachdach (FD)
 Seniorenbungalows: Satteldach
 Übrige Bauflächen: keine Vorgaben zur Dachform
- **Dachneigungen** (gestalterische bzw. bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW)
Satteldächer: Bei den Seniorenbungalows 20 Grad Dachneigung, ansonsten 30 - 40 Grad Dachneigung

Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 85 „Grebben - Ilbertzstraße/ Andreasstraße“



Städtebauliche Leitlinie

▪ Überbaubare Grundstücksflächen bzw. Tiefe der Baufenster

Bereiche für Mehrfamilienhäuser (MFH):

Tiefe der Baufenster 15m bis 18 m

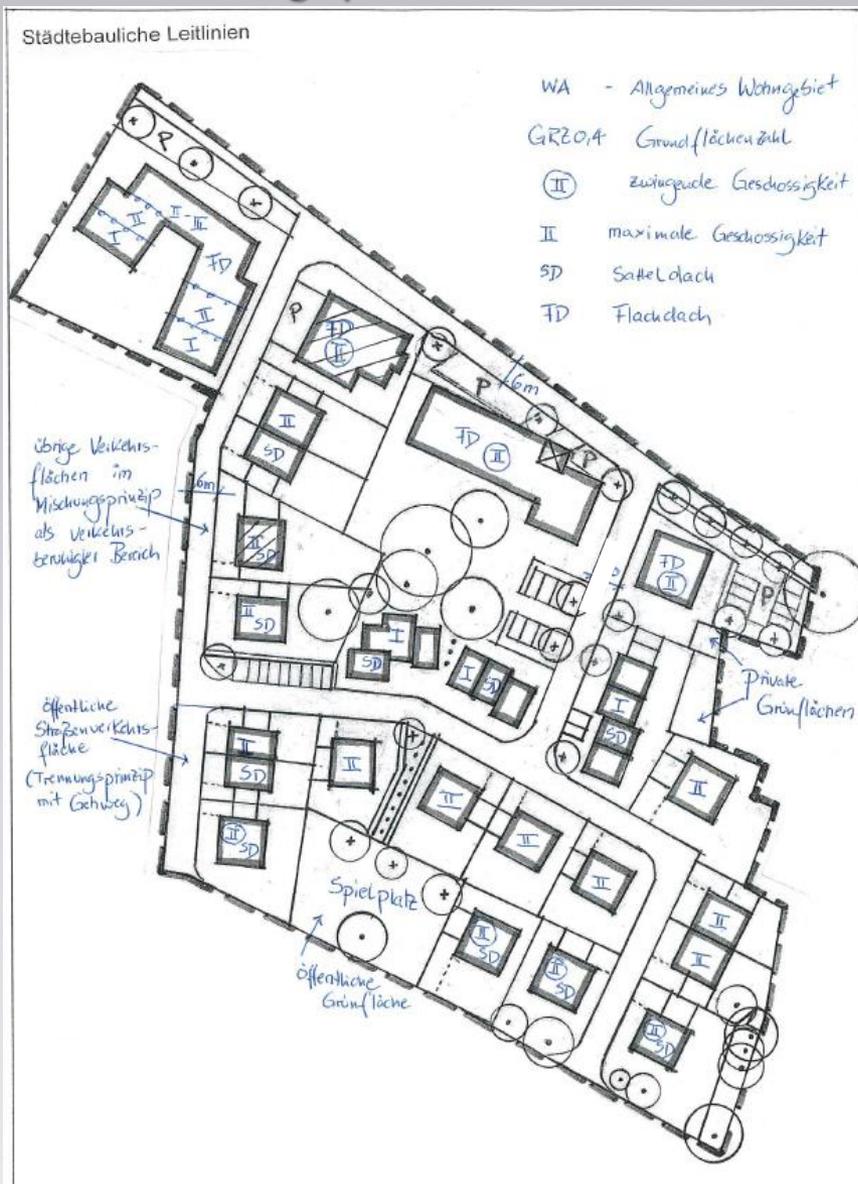
Bereiche für Einfamilienhäuser (EFH):

Tiefe der Baufenster 12 m

Bereiche für Seniorenbugalows: Tiefe der Baufenster 10 m

Bei den 12 m tiefen Baufenstern für EFH darf die rückwärtige Baugrenze durch Terrassen, Terrassenüberdachungen u. eingeschossige Wintergärten um max. 3 m mit einer Gesamtfläche von maximal 21 qm überschritten werden.

Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 85 „Grebben - Ilbertzstraße/ Andreasstraße“

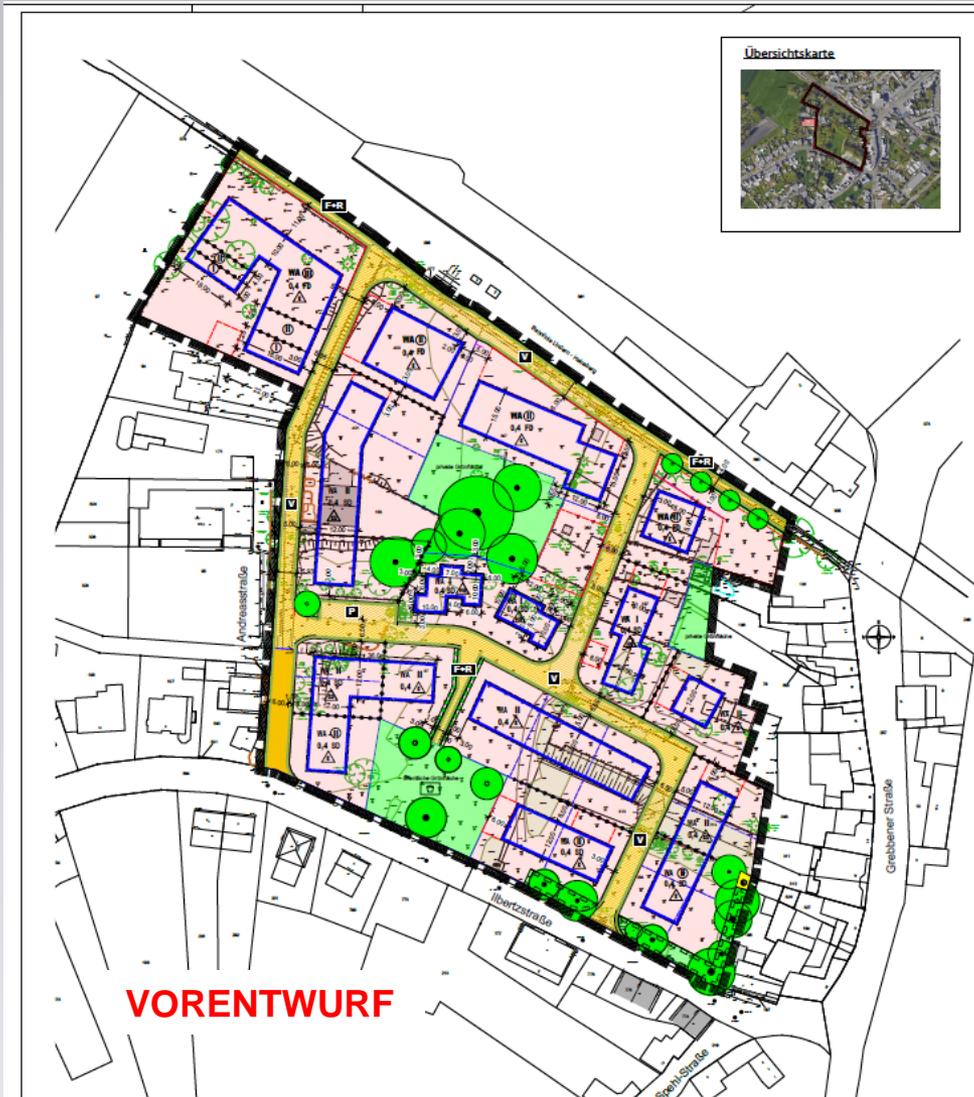


Städtebauliche Leitlinie

- **Bauweise** gem. § 22 (2) BauNVO
Für das gesamte Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.
Die Einfamilienhäuser sollen als freistehende Einfamilienhäuser und als Doppelhäuser errichtet werden. Die Seniorenbungalows als Hausgruppe.
- **Stellplatzschlüssel**
Einfamilienhäuser: 2 unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze / Wohneinheit
Seniorenbungalows: 1 Stellplatz / Wohneinheit
Mehrfamilienhäuser: kleinere Seniorenwohnungen → 1 Stellplatz / Wohneinheit
ansonsten 2 Stellplätze / Wohneinheit

plus Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum

Der Bebauungsplan als Rechtsplan



Stadt Heinsberg

Bebauungsplan Nr. 85

"Grebben - Ilbertzstraße - Andreasstraße" _____ M.:1:500

<p>Textliche Festsetzungen</p> <p>Die Mufakte basiert auf einer Auslegung aus der Automatischen Liegenschaftskarte des Verwaltungs- und Katastraltreibes des kreisfreien Heinsberg vom 20.06.2016.</p> <p>Handlung, der _____</p> <p>Grund des kreisfreien Heinsberg</p> <p>Verwaltung und Katastraltreib</p> <p>Verfahrensdaten:</p> <p>Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Urbanes Oberstadtel / Anwesenstraße“ in beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauStätt wurde von Planung, Umwelt u. Verkehrsleistungen (ULV) beschlossen.</p> <p>Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Urbanes Oberstadtel / Anwesenstraße“ in beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauStätt erfolgt mit dem Beschluss des Planung, Umwelt und Verkehrsleistungen des ULV (Stichtag des Verfahrens gem. § 2 Abs. 1 und 2 BauStättVO) festgelegt worden.</p> <p>Handlung, der _____</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>Links</p> <p>Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Urbanes Oberstadtel / Anwesenstraße“ in beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauStätt wurde von Planung, Umwelt u. Verkehrsleistungen (ULV) beschlossen.</p> <p>Die Träger öffentlicher Belange werden von _____ in der Planung gelöst.</p> <p>Die Einmütigkeit von Planung, Umwelt u. Verkehrsleistungen des ULV beschlossen und hat nach anschließender Abstimmung am _____ in der Zeit von _____ öffentlich ausgestellt.</p> <p>Der Rat der Stadt Heinsberg hat am _____ über die Anregungen und Belange entschieden.</p> <p>Der Rat der Stadt Heinsberg hat den Bebauungsplan Nr. 85 „Urbanes Oberstadtel / Anwesenstraße“ in beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauStätt am _____ in der Sitzung beschlossen.</p> <p>Handlung, der _____</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>Links</p> <p>Der Rat der Stadt Heinsberg hat den Bebauungsplan Nr. 85 „Urbanes Oberstadtel / Anwesenstraße“ in beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauStätt am _____ in der Sitzung beschlossen.</p> <p>Handlung, der _____</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>Links</p> <p>Der Beschluss des Rates der Stadt Heinsberg über den Bebauungsplan Nr. 85 „Urbanes Oberstadtel / Anwesenstraße“ in beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauStätt ist am _____ in der Sitzung beschlossen worden.</p> <p>Handlung, der _____</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>Links</p>	<p>Planungsrechtliche Festsetzungen</p> <p>Art und Maß der baulichen Nutzung</p> <p>§ 9 (1) Nr. 1 BauStätt, §§ 10a, 11 und § 12 (1), (2), (3), (4) u. § 17 (1) BauStätt</p> <p>WA Allgemeines Wohngebiet</p> <p>W Grundflächenzahl</p> <p>G Grundflächenverhältnis</p> <p>Z Zahl der Vollgeschosse</p> <p>SD Satteldach</p> <p>FD Flachdach</p> <p>Besondere, Baufähige, Beschränkung</p> <p>§ 9 (1) Nr. 2 BauStätt, §§ 22 und 23 BauStätt</p> <p>△ nur Einzeilbau zulässig</p> <p>△△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>△△△ nur Hausgruppen zulässig</p> <p>△△△△ Baugruppe</p> <p>Verkehrsflächen</p> <p>§ 9 (1) Nr. 10 BauStätt</p> <p>sonstige Straßenbegrenzungslinie</p> <p>■ Straßenverkehrsfläche</p> <p>■ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</p> <p>■ Öffentliche Parkfläche</p> <p>V Verkehrsbedingter Bereich</p> <p>F Fuß- und Radweg</p> <p>--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</p> <p>Flächen für Versammlungsanlagen</p> <p>§ 9 (1) Nr. 12 BauStätt</p> <p>■ Fläche für Versammlungsanlagen - Einbautische</p> <p>Grünflächen</p> <p>§ 9 (1) Nr. 10 BauStätt</p> <p>■ Grünfläche</p> <p>■ Spielplatz</p> <p>■ Hecke</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Gehölzen</p> <p>§ 9 (1) Nr. 26a BauStätt</p> <p>○ zu pflanzende Bäume</p> <p>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Gehölzen § 9 (1) Nr. 26a BauStätt</p> <p>○ zu erhaltende Bäume</p> <p>Sonstige Planflächen</p> <p>■ Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs</p> <p>--- vorgeschlagene Grundstücksgrenze</p> <p>GA Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stadtpark</p> <p> Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind</p> <p>--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen</p> <p>■ Mit Liegenschaft zu bebauende Flächen</p>
---	---

Der Bebauungsplan als Rechtsplan



VORENTWURF

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
§ 4 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 10a, 11 und § 18 (2) Nr. 1, 4, 5, § 17 (1) BauGB
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - GA Grundflächenzahl
 - U Geschossflächenzahl
 - F Zahl der Vollgeschosse
 - SD Satteldach
 - FD Flachdach
- Beurteile, Bestimmen, Baugrenzen**
§ 4 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 20 und 23 BauGB
- ▲ nur Einzelhäuser zulässig
 - ▲▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - ▲▲▲ nur Hausgruppen zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrflächen**
§ 4 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - P Öffentliche Parkfläche
 - V Verkehrsbedingter Bereich
 - F+R Fuß- und Radweg
 - — — Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen**
§ 4 (1) Nr. 12 BauGB
- Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität
- Grünflächen**
§ 4 (1) Nr. 13 BauGB
- Grünfläche
 - Spielplatz
 - Hecke
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Stöckchen und sonst. Gehölzen**
§ 4 (1) Nr. 25a BauGB
- zu pflanzende Bäume
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Stöckchen und sonst. Gehölzen**
§ 4 (1) Nr. 25b BauGB
- zu erhaltende Bäume
- Sonstige Pflanzzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - GA Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
 - ||||| Flächen, die von der Bebauung freibehalten sind
 - — — — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - — — — — Mit Leitungsrecht zu bestehenden Flächen

Verfahrensablauf

Bebauungsplan Nr. 85 „Grebber – Ilbertzstraße / Andreasstraße“

Aufstellungsbeschluss des Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 20.06.2022

Frühzeitige Beteiligung:

- der Öffentlichkeit in Form dieser Bürgerversammlung heute und frühzeitige Beteiligung der Behörden (läuft derzeit)

anschließend: Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus:

- Beteiligung Öffentlichkeit
- Beteiligung Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Einarbeitung in den Entwurf des Bebauungsplanes

Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Öffentliche Auslegung der Bauleitplanung mit allen zugehörigen Unterlagen für die Dauer eines Monats und erneute Beteiligung der Behörden

Nach Offenlage: Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der :

- Erneuten Beteiligung Öffentlichkeit
- Erneuten Beteiligung Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Einarbeitung in den Entwurf des Bebauungsplanes

Abwägungs- und Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes

Bekanntmachung und Rechtskraft

Bei Interesse an städtischen Wohnbaugrundstücken...

LINK:<https://www.heinsberg.de/leben-in-heinsberg/staedtische-wohnbaugrundstuecke/grebben-ilbertzstrasse-andreasstrasse/>



📍 Sie sind hier: [Leben in Heinsberg](#) > [Städtische Wohnbaugrundstücke](#) > [Grebben - Ilbertzstraße / Andreasstraße](#)

Die Stadt Heinsberg wird in Grebben - Ilbertzstraße / Andreasstraße einen Bebauungsplan aufzustellen und eine Wohnbauerschließung durchzuführen.

Nach der vorliegenden Planung sollen dort Baugrundstücke für voraussichtlich 10 Einfamilienhäuser, 3 Doppelhäuser, 10 Seniorenungalows und 2 Mehrfamilienhäuser zum Verkauf durch die Stadt Heinsberg entstehen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 85 - GREBBEN - ILBERTZSTRASSE / ANDREASSTRASSE

Die Verkaufsbedingungen sind noch nicht festgelegt.

Sie können unverbindlich einen „Antrag auf Ankauf eines Wohnbaugrundstückes“ abgeben.

ANTRAG AUF ANKAUF EINER BAUPARZELLE -PDF-

Datenschutzbestimmung aufgrund der Erhebung von personenbezogenen Daten.

[Informationen gemäß Artikel 13 Absatz 1 und Absatz 2 DSGVO -PDF-](#)

Städtische Wohnbaugrundstücke

Auf der Homepage der Stadt Heinsberg sind alle aktuellen (absehbaren) Wohnbauerschließungen der Stadt Heinsberg dargestellt („Leben in Heinsberg / stä...“)

[DETAILS](#)

Stabsstelle Grundstücksentwicklung und Liegenschaften

Stadtverwaltung

Apfelstraße 60

52525 Heinsberg

E-Mail: liegenschaften@heinsberg.de

Zuständige Kontaktperson

Herr Jürgen Houben:

Tel: 02452 14 -1720

A n t r a g / Interessenbekundung

auf Ankauf einer Bauparzelle aus dem Grundbesitz der Stadt Heinsberg zur Errichtung
in Grebben - Ilbertzstraße / Andreasstraße

(Art des Wohngebäudes)

1. Angaben zur Person des Antragstellers:

Name, Vorname, Geburtsname: _____

Geburtsdatum: _____

Beruf: _____

Adresse zum Zeitpunkt der
Antragstellung: _____

Ehefrau/-mann, Lebensgefährte/-in:

Name, Vorname, Geburtsname: _____

Geburtsdatum: _____

Beruf: _____

Adresse zum Zeitpunkt der
Antragstellung: _____

Telefon, Handy, E-Mail: _____

Familienstand: ledig verheiratet verwitwet geschieden

Zahl der im Haushalt lebenden minderjährigen Kinder: _____

Name der Kinder	Alter	Beruf
_____	_____	_____
_____	_____	_____

sonstige im Haushalt lebende
Familienangehörige: _____

2. Wohnhaus vorhanden: ja nein Lage: _____

sonstiger Grundbesitz: ja nein Lage: _____

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit !**