

B E G R Ü N D U N G  
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 5 HONTEM  
DES PLANUNGSVERBANDES BRAUNSRATH-HAAREN-WALDFEUCHT

1. Rechtsgrundlage

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten hat die Verbandsversammlung des Planungsverbandes Braunsrath-Haaren-Waldfeucht in ihrer Sitzung am 29.7.1969 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 Hontem gem. § 2 Bundesbaugesetz (BBauG BGBI I S. 341) beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan des Verbandes als Baugebiet ausgewiesen.

2. Lage

Der Bebauungsplan Nr. 5 Hontem des Planungsverbandes Braunsrath-Haaren-Waldfeucht hat seine Geltung für die Grundstücke mit den Katasterbezeichnungen Gemarkung Braunsrath, Flur 33, Flurstücke 163, 166, 167, 168 und 169. Das Gelände liegt im Winkel zwischen der Landstraße L 228 von Saeffelen nach Heinsberg und der Kreisstraße von Heinsberg nach Waldfeucht.

3. Fläche

Die Flächengröße des Baugebietes beträgt ca. 2,85 ha Bruttobauland. Davon entfallen auf Straßenflächen ca. 0,41 ha, auf Parkplatzflächen 0,05 ha und auf öffentliche Grünflächen ca. 0,07 ha, zusammen auf öffentliche Flächen 0,53 ha. Es verbleiben ca. 2,32 ha Nettobauland. Von diesem Nettobauland werden ca. 2,05 ha als reines Wohngebiet (WR) und ca. 0,16 ha als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. (Letzteres ist die Fläche um einen bereits bestehenden Mühlenbetrieb.) Eine Fläche von ca. 0,11 ha ist als Sondergebiet für kirchliche Einrichtungen vorgesehen.

4. Wohneinheiten, Läden, Einwohner

a) Anzahl und Größe

Auf einer Fläche von ca. 2,32 ha Nettobauland sollen mindestens 34 Wohneinheiten (WE) stehen, u.z. zum größten Teil als Ein-

familienwohnheime in einer Größe von ca. 140 qm. Das entspricht einer Wohndichte von ca. 14,8 WE/ha Nettobauland. (ca. 11,7 WE/ha Bruttobauland) Bei einem Durchschnittswert von 3,4 Einwohnern (EW) pro WE böte der Planungsbereich ca. 115,6 Personen Wohnmöglichkeit. Das entspräche einer Einwohnerdichte von ca. 50,3 EW/ha Nettobauland (39,7 EW/ha Bruttobauland).

Zur Besorgung des täglichen Bedarfs ist ein Einzelhandelsgeschäft in Form eines Kleinselbstbedienungsladens geplant.

b) Bauweise

Das WR-Gebiet soll mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut werden in eingeschossiger Bauweise. Im Sondergebiet (SO) beabsichtigt die katholische Kirche, in zweigeschossiger Bauweise eine Gemeindefürsorgestation o.ä. mit Dienstwohnungen zu errichten. Der WA-Gebiet wird seinen jetzigen Charakter behalten. In allen Gebieten steht die Dachform wahlweise von 0-45° frei. Sockel- und Traufhöhe werden durch die Vorschriften der BauONW festgelegt.

5. Garagen und Stellflächen

a) Garagen

Die Grundstücke sind so bemessen, daß ohne Schwierigkeiten Kleingaragen entsprechend der Garagenverordnung (GarVO) vom 23.7.62 (GV.NW. 1962 S. 509) neben oder hinter dem Haus auf der Grundstücksgrenze liegend möglich sind. Die Lage derselben wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, damit individuelle Wünsche der Bauherren berücksichtigt werden können.

b) Stellplätze

Gegenüber dem geplanten Einzelhandelsgeschäft sind 10 Stellplätze als öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Die Aufstellung erfolgt senkrecht zur Straßenführung. Entlang der Erschließungsstraßen werden teilweise Parkstreifen vorgesehen.

6. Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt über 6 m breite Fahrstraßen, die auf jeder Seite einen 1,50 m breiten Gehweg erhalten sollen. Nähere Einzelheiten sind aus beiliegender Straßenplanung ersichtlich.

7. Erschließungskosten

Ca. 450 lfdm. Straße 6 m breit beidseitig mit 1,50 m breitem Gehweg einschl. Wendehammer, Verlegen von Kanal, Elektrokabel und Wasserleitung

pro lfdm. 500,00 DM = 225.000,00 DM

ca. 400 qm Parkplatzfläche herstellen

pro qm 25,00 DM 10.000,00 DM

235.000,00 DM

=====

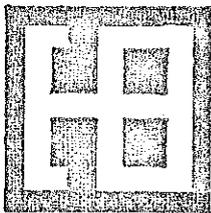
8. Grünflächen

In dem relativ kleinen Planungsbereich sind an Grünflächen ein Kinderspielplatz von ca. 400 qm geplant, eine gärtnerische Anlage um eine bereits bestehende Kapelle, eine ebensolche auf der der Kapelle gegenüberliegenden Straßenseite und am Wendeplatz.

9. Bodenordnung

Zur Durchführung von Baumaßnahmen wird ein Umlegungsverfahren notwendig.

5131 Selfkant-Wehr, den 23. November 1970

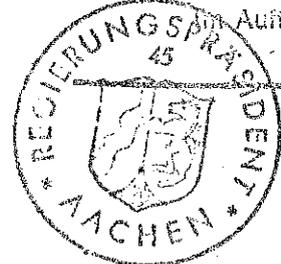


*H. Benzger*

gehört zur Genehmigung vom 22. Juni 1971

Az. 31.3.1-453-502/70

Der Regierungspräsident



Auftrag