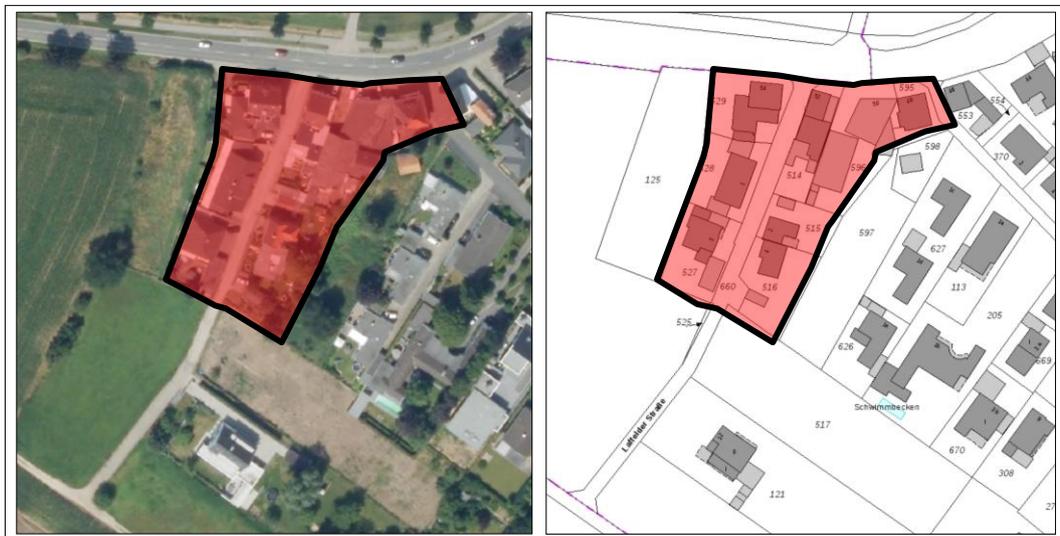




BEGRÜNDUNG

ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 4 HEINSBERG, „AN DER WINDMÜHLE“



GLIEDERUNG / INHALTSVERZEICHNIS

1.	VERFAHREN	3
2.	LAGE UND ABGRENZUNG	3 - 5
	Luftbild	4
	Flächengröße	4
	Auszug aus der Flurkarte	4
3.	VERANLASSUNG ZUR PLANUNG	5
4.	PLANUNGSZIEL / PLANUNGSZWECK	5
5.	PLANUNGSRECHT	5-6
	Landesplanerische Vorgaben	5
	Flächennutzungsplan	6
	Landschaftsplan / Landschaftsbeschreibung	6
6.	UMWELTBELANGE	6 - 8
	Artenschutzprüfung	6
	Geologie / Bodenschutz	6
	Immissionsschutz	7
	Kampfmittelräumung	7
	Natur- und Landschaftsschutz	7
	Forstwirtschaft	7
	Klimaschutz / Wasserschutz / Altlasten	7
7.	DENKMALPFLEGE	8
8.	ERSCHLIESSUNG	8
	Überörtliches Straßennetz	8
	Anbindung	--
	Innere Erschließung	--
	Öffentliche Einrichtungen	8
	Öffentliche Ver- und Entsorgung	8
9.	BEBAUUNGSPLANINHALT	9 - 11
	zeichnerische Darstellung	--
	Bebauungsplanfestsetzungen	9
	Hinweise	10
10.	MITWIRKUNG	11

1. VERFAHREN

Der Bebauungsplan HS 4 Heinsberg, „An der Windmühle“ soll in einem 2. Änderungsverfahren durch die Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung und der Anpassung der Baugrenzen, den städtebaulichen Erfordernissen im Bereich der Laffelder Straße angepasst werden.

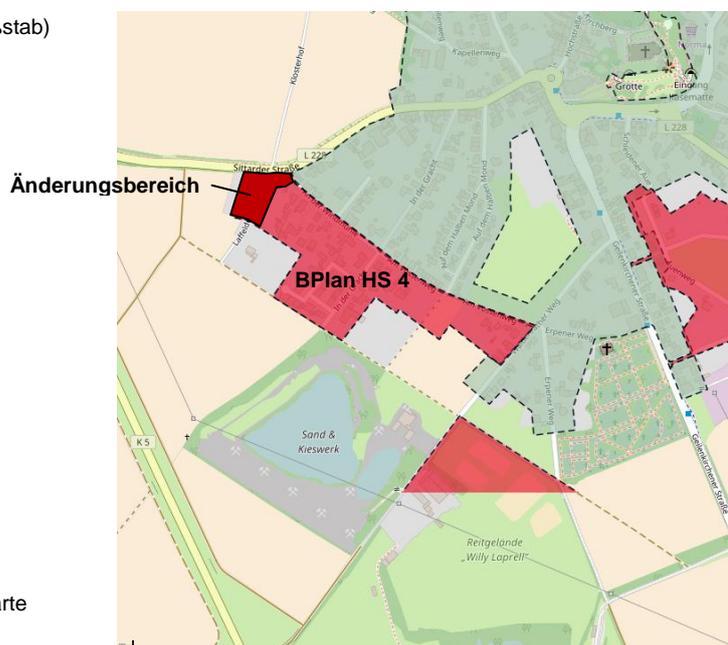
Da durch die Änderung des Bebauungsplans der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. (1) Nr. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 2 BauNVO weit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 Quadratmetern liegt, kann ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Die in § 1 Abs. 6 Nr.7a BauGB genannten Schutzgüter sind nicht betroffen. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist daher nicht erforderlich.

2. LAGE UND ABGRENZUNG

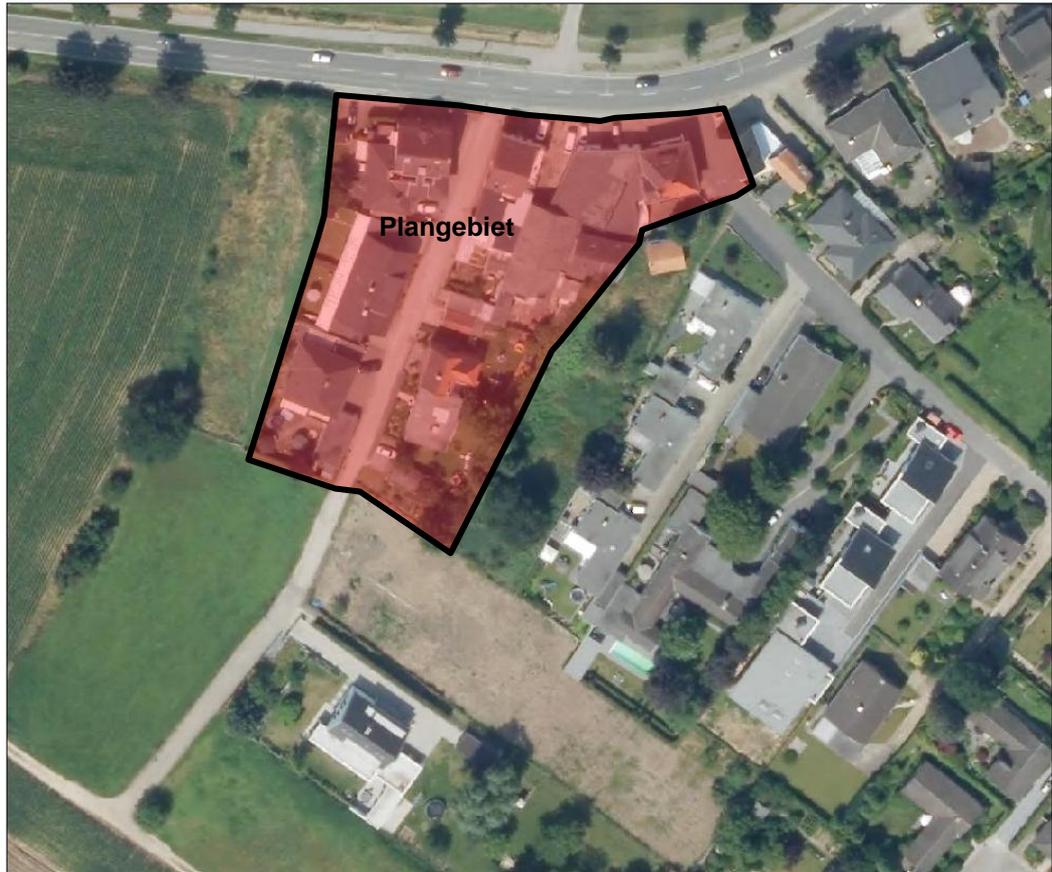
Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Bebauungsplanes HS 4, der im Jahre 1970 Rechtskraft erlangte. Das Bebauungsplangebiet erstreckt sich südwestlich entlang der Straße „An der Windmühle“ und weist im Wesentlichen „Reines Wohngebiet“ aus. Lediglich entlang der „Sittarder Straße“ wurde im Jahre 1993 eine Teilfläche in „Mischgebiet“ umgewandelt. Der jetzige Änderungsbereich erstreckt sich in einer Länge von ca. 85 m entlang der „Laffelder Straße“, die ebenfalls vom Bebauungsplan HS 4 überlagert wird. Der Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich an der Sittarder Straße „Mischbaufläche“ und im weiteren Bereich bis zur südwestlich an den Bebauungsplan HS 4 angrenzende Feldgemarkung „Reines Wohngebiet“ fest. Der Änderungsbereich ist überwiegend mit ein- und zweigeschossigen Häusern bebaut. Die Laffelder Straße steigt von der Sittarder Straße aus leicht an. Topographisch bedeutende Höhenunterschiede sind nicht zu verzeichnen. Der Änderungsbereich hat eine Größe von 5.031,40 m² und umfasst in der Gemarkung Heinsberg, Flur 12 die Flurstücke 514, 515, 516, 527, 528, 529, 595, 596 und 660.

Örtliche Lage (ohne Maßstab)

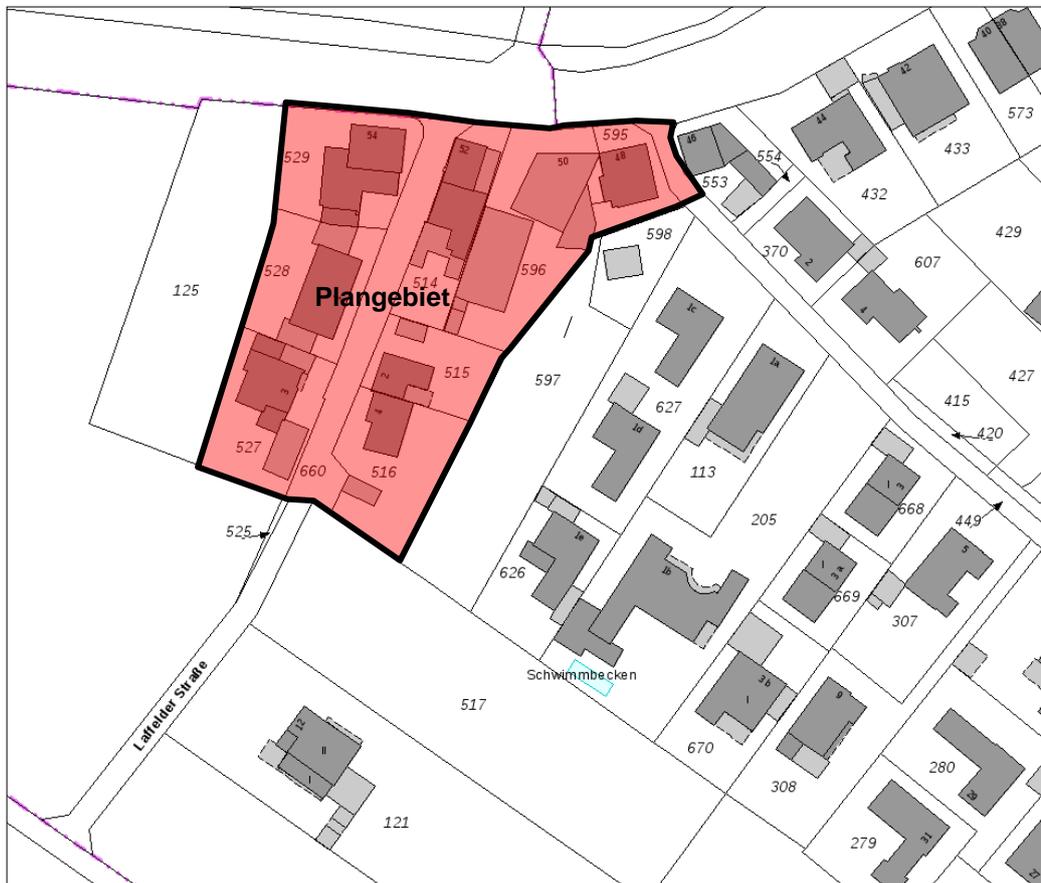


(Auszug aus der interaktiven Karte der Stadt Heinsberg)

Luftbild (ohne Maßstab)



Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab/TIM-Online)



Die parzellenscharfen Abmessungen des Plangebietes sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

3. VERANLASSUNG ZUR PLANUNG

Es ist beabsichtigt, ein vorhandenes 2-geschossiges Gebäude an der Laffelder Straße durch ein neues 2-geschossige Wohngebäude zu ersetzen. Auf Grund dessen soll die Festsetzung der Geschossigkeit innerhalb des Reinen Wohngebietes entlang der Laffelder Straße von Ein- auf Zweigeschossig geändert und an die bereits vorhandene Geschossigkeit angepasst werden.

Des Weiteren wird der im Bebauungsplan HS 4 festgesetzte Wendehammer nicht mehr benötigt, sodass hier eine Anpassung der Baugrenzen erfolgen kann.

4. PLANUNGSZIEL / PLANUNGSZWECK

Auf Grund der im Jahre 1993 erfolgten 1. Änderung des Bebauungsplanes HS 4 hat sich entlang der Laffelder Straße im Bereich des festgesetzten Mischgebietes eine zweigeschossige Bebauung entwickelt. Des Weiteren wurde eine zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes HS 4 bereits vorhandene zweigeschossige Bebauung mit einer eingeschossigen Festsetzung überplant. Für das betroffene Reine Wohngebiet wird nunmehr eine zweigeschossige Bebauung zugelassen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes HS 4 wird das Ziel einer städtebaulich verträglichen Innenverdichtung der Ortslage verfolgt. Der Straßencharakter der Laffelder Straße verändert sich durch die Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung nicht wesentlich, da bereits zweigeschossige Häuser aus „Altbestand“ vorhanden sind. Der Gebietscharakter des „Reinen Wohngebietes“ bleibt gewahrt und die Wohnqualität wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

Der Änderungsbereich arrondiert nordwestlich die Ortslage von Heinsberg, durch die Zulässigkeit einer zweigeschossigen Bebauung werden Orts- und Landschaftsbild aber nicht beeinträchtigt.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes HS 4 wurde für die Laffelder Straße am Ende des Bebauungsplanbereiches ein Wendehammer vorgesehen. Da die Laffelder Straße jedoch zwischenzeitlich über den Bebauungsplanbereich fortgeführt wurde, ist die Fläche für den Wendehammer entbehrlich. Eine Wendemöglichkeit ist im weiteren Verlauf der Laffelder Straße gegeben.

5. PLANUNGSRECHT

5.1 Landesplanerische Vorgaben

Der auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes (LEP) und des Landesentwicklungsprogramms (LEProg) erstellte Regionalplan weist für den Planbereich „Allgemeinen Siedlungsbereich“ aus. Die Einholung eines gemäß § 34 LPIG notwendigen landesplanerischen Einvernehmens ist in diesem Fall nicht erforderlich.

5.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg ist der Bereich als „Wohnbaufläche“ und zum Teil an der Sittarder Straße als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen.

533 Landschaftsplan / Ordnungsbehördliche Verordnung zum Landschaftsschutz

Der betroffene Änderungsbereich ist bereits durch einen Bebauungsplan überplant. Ein Landschaftsplan für das betroffene Gebiet besteht nicht. Von einer Ordnungsbehördliche Verordnungen zum Landschaftsschutz ist das Plangebiet ebenfalls nicht betroffen.

6. UMWELTBELANGE

6.1 Artenschutzprüfung

Für das Plangebiet besteht keine Schutzausweisung als Naturschutzgebiet. Ebenfalls liegen im Untersuchungsraum keine geschützten Landschaftsbestandteile und keine nach § 62 LG geschützten Biotope.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Die in § 1 Abs. 6 Nr.7a BauGB genannten Schutzgüter sind nicht betroffen. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist daher nicht erforderlich.

6.2 Geologie / Bodenschutz

Eine besondere geologische Beschaffenheit ist im Plangebiet nicht zu verzeichnen. Das Plangebiet weist keine erhaltenswerten geologischen oder bodenschutzrelevanten Gegebenheiten auf.

Da es sich bei der vorgesehenen Bebauungsplanänderung um eine Innenverdichtung im Sinne des Eingriffsvermeidungsgebotes und des schonenden Umganges mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB handelt, ist der Aspekt des schonenden Umgangs mit Grund und Boden nicht weitergehend zu prüfen, eine zusätzliche Versiegelung außerhalb der bebauten Ortslage tritt nicht ein.

Im Bebauungsplan erfolgt ein Hinweis auf die notwendige Bewertung der Erdbebengefährdung, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den technischen Baubestimmungen zu berücksichtigen ist. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungswerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Eine objektbezogene Baugrunduntersuchung ist im Zuge der Bebauung durchzuführen. Entsprechende Hinweise erfolgen im Bebauungsplan.

6.3 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Belange sind im Zuge der Änderung der Geschossigkeit und der Anpassung der Baugrenzen nicht weiter zu betrachten.

6.4 Kampfmittelräumung

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) wird im Zuge des Verfahrens beteiligt.

Es erfolgt ein Hinweis im Bebauungsplan, dass vor Beginn einer Baumaßnahme eine Überprüfung auf Kampfmittel durchzuführen ist und auch nachfolgende Erdarbeiten im Hinblick auf eventuelle Kampfmittelfunde mit entsprechender Vorsicht auszuführen sind. Bei Kampfmittelfunden sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Heinsberg zu informieren.

6.5 Natur- und Landschaftsschutz

Für das Plangebiet und seine Umgebung besteht keine Schutzausweisung als Natur- und Landschaftsschutzgebiet. Ebenfalls liegen im Untersuchungsraum keine geschützten Landschaftsbestandteile und keine nach § 62 LG geschützten Biotope.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Die in § 1 Abs. 6 Nr.7a BauGB genannten Schutzgüter sind nicht betroffen. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich.

Das Orts- und Landschaftsbild werden durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

6.6 Forstwirtschaft

Forstwirtschaftliche Flächen sind nicht betroffen.

6.7 Klimaschutz

Im vorliegenden Fall sind Beeinträchtigungen ausgewiesener Frischluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebiete nicht gegeben.

6.8 Wasserschutz

Die Grundwasserverhältnisse stehen unter den Einflüssen von Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlentagebaues und der

Grundwasserentnahme des Industrieparks in Oberbruch. Verändern sich die künstlichen Wirkungen auf das Grundwasser, sind Schwankungen im Grundwasserstand und ungleiche Bodenbewegungen nicht auszuschließen. Entsprechend notwendige bauliche Vorkehrungen sind im Zuge der Baumaßnahmen zu prüfen.

Entsprechende Hinweise auf die schwankenden Grundwasserhältnisse, die evtl. möglichen Bodenbewegungen und die Notwendigkeit des Erdbebennachweises werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.9 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

7. DENKMALPFLEGE

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß §2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 53385 Nideggen, Tel. 02425/7684 unverzüglich zu melden. Auf die §§ 13-19 DSchG wird hingewiesen.

8. ERSCHLIESSUNG

8.1 Überörtliches Straßennetz

Durch die vorgesehenen Änderungen wird das überörtliche Straßennetz nicht berührt. Höhere Verkehrsaufkommen aus dem Planbereich sind nicht zu erwarten. Die Anbindung des Plangebietes verändert sich durch die beabsichtigten Änderungen nicht.

8.2 Öffentliche Einrichtungen

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

8.3 Öffentliche Ver- und Entsorgung

Die beabsichtigten Planänderungen tangieren die Ver- und Entsorgung nicht.

9. BEBAUUNGSPLANINHALT

9.1 Bebauungsplanfestsetzungen

Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013 getroffen.

9.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Reines Wohngebiet

gem. § 3 Bau NVO

Der Bebauungsplan HS 4 setzt für den überwiegenden Teil des Bebauungsplanes „Reines Wohngebiet“ fest. Eine Änderung des Gebietscharakters ist im Zuge des Änderungsverfahrens nicht vorgesehen.

Die Obergrenze der Geschosflächenzahl ist gemäß § 17 Abs.1 der BauNVO für ein Reines Wohngebiet mit 1,2 bestimmt. Um die Bebauungsdichte der umliegenden Gebäudestruktur anzupassen, wird die Geschosflächenzahl auf 0,8 reduziert. Damit wird eine verträgliche städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt. Auf Grund der relativ großen Baugrundstücke ist dennoch eine ausgewogene Innenverdichtung gewährleistet.

Mischgebiet

gem. § 3 Bau NVO

Der Bebauungsplan HS 4 setzt für einen Teilbereich entlang der Sittarder Straße „Mischgebiet“ fest. Eine Änderung des Gebietscharakters und der festgesetzten Grund- und Geschosflächenzahl ist im Zuge des Änderungsverfahrens nicht vorgesehen.

Nebenanlagen

gem. § 12 und 14 Bau NVO

Garagen und Carports sowie Nebenanlagen sind innerhalb und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Der seitliche Abstand von Garagen und Carports zu Verkehrsflächen beträgt 0,75 m und ist zu bepflanzen. Die Garagenzufahrten sind mit einer Mindestlänge von 5,00 m als zusätzlicher Stellplatz herzustellen. Mit diesen Festsetzungen soll der ruhende Verkehr innerhalb des Planbereiches besser geordnet werden.

Zulässige Firsthöhe im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

Als Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußboden und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante definiert. Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) im Reinen Wohngebiet beträgt 9,30 m und wird somit an den bestehenden Gebäudebestand angepasst.

Höhe baulicher Anlagen

gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

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

Mit der Bestimmung der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens und der Festlegung der maximal zulässigen Firsthöhe wird die Höhenentwicklung auf ein für die Umgebungsbebauung verträgliches Maß beschränkt.

Hinweise im Bebauungsplan

Im Bebauungsplan werden folgende Hinweise gegeben:

Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/ 9039-0, Fax 02425/ 9039-199 unverzüglich zu melden. Auf die §§ 13 - 19 DSchG wird hingewiesen.

Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Grundwasserstand bei Einstellung der Wasserförderung im Industriepark Oberbruch verändern kann. Es wird empfohlen zu prüfen, ob bei baulichen Maßnahmen Vorkehrungen gegen drückendes Wasser gemäß DIN 18195 "Bauwerksabdichtung" zu treffen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten der im Gründungsbereich auftretenden Schichten unterschiedlich sein können. Maßnahmen gegen kapillaren Grundwasseraufstieg sowie vor drückendes Wasser sind zu prüfen.

Auf die Notwendigkeit eines Erdbebennachweises wird hingewiesen.

Kampfmittelräumung

Erdarbeiten sind im Hinblick auf eventuelle Kampfmittelfunde mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Kampfmittelfunden sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Heinsberg zu informieren.

Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnhofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/ 9039-0, Fax 02425/ 9039-199 unverzüglich zu melden. Auf die §§ 13 - 19 DSchG wird hingewiesen.

DIN - Normen

Die DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind über den Beuth-Verlag, Berlin, beziehbar.

10. ENTWURFSVERFASSER UND MITWIRKUNG

Entwurf und Planbearbeitung:

K 3 - Planungsstudio

Architekten und Ingenieure

Sebastianusstraße 8

52538 Selfkant

T 025456 / 501276

E info@k3-studio.de

aufgestellt, Selfkant den 01.03.2017

