

Stadt Erkelenz

AZ.: 61 26 10.01/12

12. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Kückhoven“ (Nördlich Pescher Kamp) Erkelenz-Kückhoven

Begründung

Stand:

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB)

Gliederung

1. Lage des Änderungsbereiches
2. Vorläuferplanung
3. Ziele und Zweck der Planung
4. Festsetzungen
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
5. Nebenanlagen
6. Garagen, Carports und Stellplätze
7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
9. Eingriff in Natur und Landschaft
10. Ver- und Entsorgung
11. Beseitigung des Niederschlagwassers
12. Kosten
13. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
14. Bestandteile und Anlagen

1. Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich ist Teil des Bebauungsplanes Nr. I "Kückhoven" sowie seiner 2. Änderung. Er umfasst einen Teil des Flurstückes 126 der Flur 8, Gemarkung Kückhoven. Der Bereich der 12. Änderung hat eine Größe von ca. 0,12 ha.

2. Vorläuferplanung

Der Ursprungsbaubauungsplan Nr. 1, „Kückhoven“ erlangte am 16.04.1969 Rechtskraft. Er umfaßte die gesamte damalige Ortslage Kückhovens. Die 12. Änderung bewegt sich innerhalb der Grenzen der am 26.01.1980 rechtskräftig gewordenen 2. Änderung des Ursprungsplanes. In dieser wird für den betreffenden Bereich nicht überbaubare Baufläche und als Nutzung die eines Dorfgebietes (MD) festgesetzt.

3. Ziele und Zweck der Planung

Der Ursprungsplan Nr. 1, „Kückhoven“, Kückhoven, unterliegt seit seinem Satzungsbeschluss Änderungen bzw. Überarbeitungen. Hintergrund war und sind die sich ändernden Wohn- und Lebensverhältnisse der ansässigen Wohnbevölkerung. Hierbei wurde bis heute u.a. der südwestliche Ortsrand weiterentwickelt. Um der Nachfrage nach adäquatem Wohnraum zu entsprechen wurde der ehemalige Ortsrand in südlicher Richtung erweitert (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I, „Kückhoven“, Kückhoven; Bebauungsplan Nr.1/4 „Westlich Katzemer Straße“, Kückhoven).

Der Bereich der 12. Änderung ist durch die Straße „Pescher Kamp“ voll erschlossen und wird im Süden und Osten durch Wohngebäude gefasst. Im vorliegenden Entwurf wird für einen Teilbereich des Flurstückes 126, Gemarkung Kückhoven, Flur 8 durch die Überplanung die Errichtung eines freistehenden Wohngebäudes in Form einer Doppelhausbebauung (D) ermöglicht. Ziel ist die Arrondierung des südwestlichen Ortsrandes und die weitgehende Erhaltung des baulichen Erscheinungsbildes. Eine bereits vorhandene und versiegelte Freiflächen innerhalb des Plangebietes wird in die Planung integriert. Der außerhalb der Planungsgrenzen aber innerhalb des Flurstückes und der Baumaßnahmen zuzuordnende vorhandene private Gartenbereich bleibt erhalten und somit auch der eingegrünte westliche Ortsrand.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (W) dargestellten Flächen. Die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I „Kückhoven“ (Nördlich Pescher Kamp) berührt nicht die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 1, „Kückhoven“ und seiner 2. Änderung. Die textlichen Festsetzungen entsprechen den Erfordernissen heutiger Planungsstandards.

4. Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich der 12. Änderung wird als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Die betroffene Fläche ist als ein Teil des gesamten Dorfgebietes zu betrachten innerhalb dem ein ausreichend großer Flächenanteil für die landwirtschaftlich und gewerbliche Nutzung besteht und genutzt wird. Die zulässigen landwirtschaftlichen oder sonstigen gewerblichen Nutzungen, sowie die gemäß § 5 Abs. 3 BauNV ausnahmsweise zulässige Nutzungen, sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung. Die innerhalb des Änderungsbereiches zulässige Art der baulichen Nutzung entsprechen den Vorgaben der bereits vorhanden angrenzenden Wohngebäude. Mit der Art einer Doppelhausbebauung stellt die Überplanung mit ihrem Charakter eine konfliktfreie Wohnnutzung des Siedlungsbereiches weiterhin sicher.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am angrenzenden Wohngebäudebestand. Die Traufhöhen baulicher Anlagen werden zwischen 3,50m und 4,50m und die maximale Firsthöhe mit 10,50 m festgesetzt. Diese Festsetzung regelt die Höhenentwicklung des Änderungsbereiches und sie ermöglicht die Errichtung eines Vollgeschosses im Dachraum unter Berücksichtigung der angegebenen Geschossigkeit vom maximal 2 Vollgeschossen. Diese planungsrechtliche Festsetzung stellt es dem Bauherrn frei, das Dachgeschoss als Vollgeschoss nutzen. Es entsteht somit keine Konfliktsituation, da die Gebäude im städtebaulichen Kontext ihre Maßstäblichkeit behalten, und der Dachraum als Vollgeschoss genutzt werden kann.

5. Nebenanlagen

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO hat eine geregelte Nutzung der im hinteren Wohnbereich gelegenen Ruhezone zum Ziel. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. Garagen, Carports und Stellplätze

Aus städtebaulichen Gründen und unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen hohen Versiegelungsanteiles innerhalb des Plangebietes sind Garagen, Carports und/oder Stellplätze nur innerhalb der dazu festgesetzten Fläche, Stellplätze ausnahmsweise auch auf der Zufahrt zur Garage, zulässig. Ziel ist es durch die Beschränkung der Flächen für Garagen oder Carports bzw. der Stellplätze einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens entgegenzutreten. Zudem wird eine mangelhafte gestalterische Prägung des Gebietes durch Garagen, Carports oder Stellplätze verhindert.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf zwei pro Wohngebäude beschränkt, um die Einwohnerdichte entsprechend dem städtebaulichen Konzept einer großzügigeren Planung niedriger zu gestalten. Die gewünschte städtebauliche Qualität eines offenen, großzügig gestalteten Ortsrandes würde durch die Ansiedlung von Mehrfamilienhäusern in Frage gestellt. Ziel ist es dabei Wohnraum zu schaffen, die Intensität der Gebäudenutzung am Dorfrand und zum Außenbereich hin jedoch abzustufen und auslaufen zu lassen.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet arrondiert den gewachsenen Kückhovener Ortskern. Die durch die Umgebungsbebauung vorhandene visuelle Gestaltung des Gebäudebestandes und dessen Außenraum sind dabei Maßgabe der für diesen Änderungsbereich maßgeblichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Städtebauliches Ziel ist es ein an den Bestand orientiertes Erscheinungsbild zu entwickeln und dabei die auf dem Baustoffmarkt angebotene breite Palette von Materialien für Wand und Dach mit den gestalterischen Möglichkeiten des Bauherrn abzustimmen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollen eine visuelle Harmonisierung der äußeren Gestalt des einzelnen Gebäudes in Verbindung mit der sich daraus entwickelnden Dorfrandlage erreichen. Hintergrund ist es gestalterischen Fehlentwicklungen entgegenzutreten. Die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW getroffenen Gestaltungsfestsetzungen betreffen u. a. die Materialarten und -farben von Dach und äußerer Hülle des Gebäudes, die Bauausführung von Anbauten und Nebenanlagen und die privaten Freiflächen. Die Festsetzungen verbinden damit die städtebaulichen Anforderungen an den Standort mit dem individuellen Gestaltungswillen des Eigentümers.

9. Eingriff in Natur und Landschaft

Die Intensität des durch die Planung entstehende Eingriffs in Natur und Landschaft wurde im Vorfeld der Realisierung der Planung untersucht.

Die Möglichkeit der Vermeidung des Eingriffs wird nicht gesehen. Die Weiterentwicklung bzw. Arrondierung der Ortslage Kückhoven erfolgt unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 BauGB; sie kann als notwendig erachtet werden.

Die Maßnahme erfolgt unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Für den Naturschutz und die Landschaftspflege besonders hochwertige Flächen und Objekte sind nicht betroffen. Der Planbereich stellt sich heute als Teil einer privaten Grünfläche mit einem hohen Anteil an versiegelter Fläche dar. Die Bewertung des Ausgangszustandes des Untersuchungsraumes erfolgt gemäß der „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ (s. Tabelle: Qualitative ökologische Bewertung), sie ergibt ein ökologisches Potential von 1.692 Ökologischen Einheiten (ÖE). Die Gegenüberstellung des Zustandes nach der Planung ermittelt eine Wertigkeit von 904 ÖE, damit ergibt sich ein Defizit von 788 ÖE.

Der erforderliche Ausgleich erfolgt gemäß § 135 a Abs. 3 BauGB monitär durch den Eigentümer des Flurstückes Tl. aus 126, Flur 8 Gemarkung Kückvoven. Von zusätzlichen Pflanzmaßnahmen innerhalb des Änderungsbereiches kann abgesehen werden da in der Tiefe des Flurstückes 126 und angrenzend an den Außenbereich, jedoch außerhalb der Eingriffsfläche, bereits hochwertige Obstbaumpflanzungen bestehen und der vorhandene eingegrünte Ortsrand erhalten bleibt.

Die Zuordnung der Kompensationsmaßnahme auf die Eingriffsgrundstücke erfolgt gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 135 Abs. 2 und 4 BauGB durch die Stadt Erkelenz auf Grundlage des Ökokontos der Stadt Erkelenz. Der Ausgleich wird durch die Stadt Erkelenz auf den Flurstücken 4/ 9/ 10 der Flur 13, Gemarkung Erkelenz durchgeführt. Der Eingriff gilt damit als ausgeglichen.

10. Ver- und Entsorgung

Die zulässige Wohnbebauung wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen der Straße „Pescher Kamp“ angeschlossen.

11. Beseitigung des Niederschlagswassers

Nach § 51 a Landeswassergesetz ist zu prüfen, ob Niederschlagswasser in den Untergrund versickert werden kann. Grundlage für die Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist das für die angrenzende Bauleitplanung erstellte Bodengutachten (Geotechnischer Bericht, RWE Rheinbraun, Abteilung BT 4, Gebirgs- und Bodentechnik, 07.Mai 2003, aufgestellt im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr.I/4 „Westlich Katzemer Straße“, Kückhoven) und Bodenkarten. Demnach kann eine Versickerung des anfallenden Regenwassers nach § 51 a LWG, auf Grund der zur Versickerung nicht geeigneten oberflächennahen Böden, nicht sichergestellt werden. Vor diesem Hintergrund wird das Plangebiet an die vorhandene Mischwasserkanalisation der Straße „Pescher Kamp“ angeschlossen.

12. Kosten

Durch die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr.I „Kückhoven“ (Nördlich Pescher Kamp) entstehen gegenüber der Ursprungsplanung Nr. I „Kückhoven“ keine Mehrkosten.

13. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

-Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung.

-Es ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit zu Tage treten. Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archäologischer Funde die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde umgehend zu unterrichten. Der Fundort und das Bodendenkmal sind unverändert zu belassen.

-Auf die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Nordrhein-Westfalen vom 15. April 1969 bezüglich der Standorte von Einfriedungen (§36) und Grenzabstände für bestimmte Bäume, Sträucher, Rebstöcke und Hecken (§§ 41 und 42) sowie der Verdoppelung der Grenzabstände (§43) wird hingewiesen.

14. Bestandteile und Anlagen

Qualitative Ökologische Bewertung

Ökobilanzierung gem.: „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung NW“ des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (Mai 2001) zum Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I, „Kückhoven“, Kückhoven, Stadt Erkelenz, Planungsamt vom 10.11.2004.

Planungsamt im März 2005

Bebauungsplan Nr. I / 12. Änderung, Kückhoven								
Planungsstand: Satzungsbeschluss								
		2	3	4	5	6	7	8
B) Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes								
Flächen-Nr. (Flächennutzung gem. Festsetzungen BBP)	Code (lt. Biotypen- bewertungsliste)	Biotyp (lt. Biotypbewertungsliste)	Fläche (m²)	Grundwert P (lt. Biotypen- bewertungsliste)	Gesamt- korrekturfaktor	Gesamtbewertung (Spalte 5 x Spalte 6)	Einzelflächen- bewertung (Sp. 4 x Sp.7)	
1	C 1.1	* überbaubare Flächen	394m²	0	0	0	0 ÖE	
2	C 4.2	nicht überbaubare Flächen/Gartenland	452m²	2	0	2	904 ÖE	
3	C 1.1	versiegelte Flächen/Bestand	378m²	0	0	0	0 ÖE	
Berechnungsfläche			1.224m²					
* Flächenberechnung erfolgt gemäß § 19 Abs. 3 BauGB (überbaubare Flächen gem. Festsetzungen, private Zuwegung, Garage, Zufahrt Garage)								
** Externer Ausgleich, Gemarkung Erkelenz, Flur 14, Flurstücke 45,46; mit 2,33 €/ÖE= 1.836,04 €								
C. Gesamtbilanz** (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A), hier : 904-1692								
Gesamtflächenbewertung B							904 ÖE	
							-788 ÖE	

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Dorfgebiete (MD) (gem. § 5 BauNVO)

Die gem. § 5 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Betriebe zur Be-, Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsgewerbe, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen), sowie die gem. § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 6 (1) BauNVO nicht Bestandteil der 12. Änderung des Bebauungsplanes.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 Bau NVO)

Bezugspunkt (BP)

-Bezugspunkt ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg/Oberkante der Verkehrsmischfläche) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche von welcher die bauliche Anlage erschlossen wird (Zuwegung/Eingangsseite).

Traufhöhe (TH)

-Die Traufhöhe ist die Differenz der Höhe vom Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenkante des Außenmauerwerkes mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut.

-Im festgesetzten Bereich darf die Traufhöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um mindestens 3,50m bis maximal 4,50m überschreiten.

Firsthöhe (FH)

-Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes (BP) bis zur oberen Dachkante. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

-Im festgesetzten Bereich darf die Firsthöhe die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) maximal um 10,50m überschreiten.

3. **Baugrenzen**

-Im Gebiet ist das Überschreiten der hinteren Baugrenzen durch Anbauten untergeordneter Bauteile (z.B. Glasvorbauten, Wintergärten etc.) in einer Tiefe von maximal 3,00m und in einer Breite von maximal 50 % der Fassadenbreite des Hauptbaukörpers zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

4. **Nebenanlagen** (gem. § 14 Bau NVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

-Ab der hinteren Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze und bis zum Ende des Grundstückes (Gartenbereich) sind zulässig im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO:

-eingeschossige Gebäude bis zu 30 cbm umbauten Raum, diese Gebäude dürfen nicht unterkellert werden und keine Feuerstelle enthalten.

-Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

5. Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

(gem. § 1a Abs. 2 Satz 2 und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

-Garagen, Carports und Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

-Stellplätze sind zusätzlich auf den Garagenzufahrten zulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist mit 2 Wohnung je Wohngebäude festgesetzt.

7. Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 135 BauGB)

Die dem Flurstück Teil aus 126 , Flur 8, Gemarkung Kückhoven zugeordnete Maßnahme für den Ausgleich in Höhe von 877 Ökologischen Einheiten (ÖE) erfolgt auf den Flurstücken 4/ 9/ 10 der Flur 13, Gemarkung Erkelenz -auf Grundlage des Ökokontos der Stadt Erkelenz- (s. Begründung Pkt. 9).

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 86 BauONW)

1. Geländeoberfläche

Die Geländeoberfläche wird festgesetzt als eine horizontale Fläche durch den Bezugspunkt (BP), die durch das Baugrundstück begrenzt wird.

2. Dachform

-Es sind nur allseitig gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 bis 45 Grad zulässig.

-Satteldächer mit einem Krüppelwalm sind zulässig, wenn die Dachneigung für alle Dachflächen jeweils einheitlich ist und die Höhe der Abwalmung -in der senkrechten Projektion zur Wand gemessen- maximal 1/3 der Höhe des Giebeldreiecks (= Differenz Firsthöhe- Traufhöhe) beträgt.

-Für Nebengebäude, Anbauten, Garagen und Carports ist eine davon abweichende Dachform ausnahmsweise zulässig.

-Bei Doppelhäusern sind die Dachneigung, die Dachform, die Höhe der Dachaufbauten/untergeordneten Bauteile und die Dacheindeckung aufeinander abzustimmen.

3. Dachaufbauten

-Dachaufbauten (Dachgauben) die sich aus der Fassade entwickeln sind in einer Breite bis zu 2,50m zulässig.

-Die Summe der Breiten der Gauben darf max. 50% der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

-Die Gauben müssen vom Giebel einen Abstand von mindestens 1,50m einhalten.

-Die Höhe der Dachgauben darf 1,80m nicht überschreiten. Maßgebend ist hierbei der Schnittpunkt ihrer Vorderkante mit der Dachhaut und die Firsthöhe der Gaube.

-Der höchste Punkt der Dachgaube hat vom First einen Abstand von mindesten 1,50m einzuhalten, maßgebend ist das eingedeckte Dach.

-Dachaufbauten in der zweiten Dachgeschossebene sind unzulässig.

4. Untergeordnete Bauteile

-Dachaufbauten (Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Erker) die sich aus der Fassade entwickeln sind in einer Breite bis zu 3,50m zulässig.

-Der höchste Punkt des Zwerchhauses und/oder Zwerchgiebels hat vom First einen Abstand von mindestens 1,50m einzuhalten, maßgebend ist das eingedeckte Dach.