Bebauungsplan 1. Änderung K 12 „Friedrichstraße“ – Ortsteil Kapellen

STADT GREVENBROICH

Dem Bebauungsplan 1. vereinfachte Änd. K 12 „Friedrichstraße“ im Ortsteil Kapellen wird gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722 folgende Begründung beigegeben:

Anmerkung: Es handelt sich um eine rein textliche Änderung des Bebauungsplanes K 12, bei der die gestalterischen Festsetzungen (§§ 2 und 3) des bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplanes K 12 gestrichen und durch neue ersetzt werden. Die übrigen Inhalte behalten ihre Gültigkeit. Die vorliegende Änderung bzw. Ergänzung einer Textfestsetzung dient der Klarstellung der Intention des Plangebers. Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB als Vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Die Bebauungsplanänderung wird um aktuelle Hinweise ergänzt.

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Grevenbroicher Ortsteil Kapellen im Bereich Friedrichstraße/Rilkestraße..
Der Geltungsbereich umfasst alle Flächen des Geltungsbereiches der Ursprungsbebauungsplanes K 12.
Es handelt sich um die Flurstücke 318, 341, 342, 345, 346, 349, 361, 362, 451, 452 (teilweise), 496, 497, 500, 504. 505, 508, 509, 521, 523-533, 579-581, 586-588, 633, 637, 638, 641, 648, 658, 669-671, 674-679 und 681 (Flur 6) sowie 145-151, 154-160, 163, 164, 257-260, 268, 269, 304-307, 367 und 368 (Flur 8)
Das Plangebiet ist im Übersichtsplan schwarz umrandet, unterbrochen dargestellt.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich stellt das Plangebiet als Wohnbauflächen dar.

3. Derzeitige Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan K 12 aus dem Jahre 1972 setzt „Allgemeine“ und „Reine“ Wohngebiete fest.
Dazu enthält er textliche Festsetzungen, die Aussagen zur Baugestaltung und zu den Außenanlagen machen, insbesondere zur Bepflanzung und Einfriedigung der Vorgärten, die nicht mehr den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen der Bewohner entsprechen. Folgendes wird darin festgesetzt:

§ 2 Baugestaltung und Baukörper

Sämtliche baulichen Anlagen müssen Ausdruck einer guten zeitgerechten Baugesinnung und werkgerechter Durchbildung sein. Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze. Benachbarte Häuser, die durch ihre Anordnung eine städtebauliche Einheit bilden, sind aufeinander abzustimmen. Der Bauwich beträgt mindestens 3,00 m, soweit im Bebauungsplan nicht eine geschlossene Bebauung oder Hausgruppen vorgesehen sind.

Die Höhe der Oberkante Erdgeschoss-Fußboden beträgt bis 0,30 m über O.K. Rasenkanten oder Bordstein, sofern die Höhenlage der Verkehrsflächen keine andere Höhenlage erfordert.

Für die viergeschossigen Wohngebäude und für die eingeschossigen Reihenhäuser sind Flachdächer vorgeschrieben; die Dachneigungen der ein- und zweigeschossigen Einzelhäuser mit Satteldächern beträgt 25-30 °. Für die eingeschossigen Gebäude mit Satteldächern sind Dachaufbauten bis zu einer Gesamtlänge von 33 % der Hauslänge gestattet, für die zweigeschossigen Gebäude an der Friedrichstraße ist ein Ausbau des Daches statthaft, für die übrigen zweigeschossigen Häuser ist ein Dachausbau unzulässig.

§ 3 Außenanlagen

Bauwerke, Gärten und freie Landschaft sollen mit den öffentlichen Grünflächen zu einer organischen Einheit zusammenwachsen. Durch die Anordnung der Einfriedigungen und Bepflanzungen soll die städtebauliche Raumbildung unterstrichen werden.

Vorgärten sind nur sehr niedrig zu bepflanzen. Die Vorgärten sind als zusammenhängende Flächen anzulegen und zu unterhalten. Nachbarbegrenzungen innerhalb der Vorgärten sind nur mit einem 0,10 m hohen Kantenstein zulässig. Massive Einfriedigungen sind nicht erlaubt. Zur Straße werden die Vorgärten mit einem 0,10 m hohen Kantenstein eingefasst. Ausnahmen können bei ungleicher Höhenlage der Grundstücke oder an Grundstücksböschungen für Einfriedigungsmauern bis 0,25 m Höhe zugelassen werden.

Als Garteneinfriedigung ist ein max. 1,00 m hoher Zaun oder Hecke anzulegen.

Trennwände an den Terrassen der Reihenhäuser sollen höchstens 2,00 m hoch und einheitlich entweder als massive Backsteinwand oder als Glaswand in Eisenrahmen ausgeführt werden.

Die Grundstücke entlang der Eisenbahnlinie sind lückenlos mit einem 1,50 m hohen Maschendrahtzaun einzufriedigen.

4. Ziel und Zweck der Planung

Der Verwaltung liegt konkret eine Anfrage auf Entfernen einer Hecke und Errichtung eines 2m hohen Zaunes vor. Es handelt sich hierbei um ein Eckgrundstück, bei dem der Vorgarten in den Hausgarten übergeht. Die Eigentümer/Antragsteller führen als Begründung an, dass sie einen Sicht- und Einbruchschutz benötigen, der auch ihre Privatsphäre wahrt. Ortsbesichtigungen haben ergeben, dass auch an anderen Stellen im Plangebiet die bisherige Festsetzung zur Gestaltung der Außenanlagen nicht eingehalten wird.

Um den Bedürfnissen der Anwohner entgegen zu kommen, ist die Änderung der textlichen Festsetzung nötig, die mit dieser Bebauungsplan-Änderung durchgeführt werden soll. Es werden deshalb die bisherigen oben zitierten textlichen Festsetzungen gestrichen und durch neue textliche Festsetzungen zu Dachaufbauten und Außenanlagen ersetzt.

Die Festsetzungen im Ursprungsplan zur Baugestaltung und zu speziellen Fragen wie Dachform, Dachneigung und Dachausbau sind aus heutiger Sicht eine zu starke Einschränkung für den Gestaltungswillen der Bauherren, insbesondere auch in der Frage der Ausnutzung der Dachgeschosse z. B. bei einer Familien-Vergrößerung. Dies sollte planungsrechtlich nicht reglementiert werden, sondern im Rahmen der übrigen Festsetzungen wie der Geschosszahl und der GFZ ein Spielraum ermöglicht werden. Die wünschenswerte Festsetzung, dass benachbarte Häuser aufeinander abzustimmen sind, ist rechtlich leider nicht haltbar (Windhundprinzip“).

5. Bebauungskonzeption

Das Plangebiet ist seit vielen Jahren komplett bebaut, sodass an der städtebaulichen Grundkonzeption keine grundlegenden Veränderungen zu erwarten sind. Gleichwohl ist nicht auszuschließen, dass neben Maßnahmen im Freibereich der Grundstücke auch Ausbauten der Dachgeschosse geplant werden, die dann die Errichtung von Dachaufbauten zur Folge haben könnten. Deshalb werden entsprechende textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Zahl der Vollgeschosse ist im Ursprungsplan zeichnerisch als Höchstgrenze festgesetzt und gilt daher weiterhin.
Zum einen soll die Gestaltung von Dachgauben in der Art eingeschränkt werden, dass die Summe aller Gauben nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Firstlänge ausmacht und eine zweite Reihe Gauben über einer ersten Reihe ausgeschlossen ist.
Diese beiden Einschränkungen zu den Gauben sind notwendig, da in der Vergangenheit überproportionierte und -dimensionierte Dachlandschaften entstanden sind, die zu einer Verunstaltung des Ortsbildes geführt haben und lediglich auf dem Motiv der Wohnflächenmaximierung begründet waren. Die Beschränkung der Länge aller Gauben auf die Hälfte der Gesamtlänge der Traufe gibt den Bauherren angemessenen Spielraum im Rahmen der festgesetzten Geschossigkeit auch im Dachgeschoss ausreichende Belichtungsmöglichkeiten und „Kopffreiheit“ unter den Dachschrägen zu ermöglichen. Somit kann ein städtebaulich ausgewogenes und modernes Erscheinungsbild erreicht werden.

Ausgehend von dem vorgelegten Antrag zur Errichtung eines 2 m hohen Zaunes sollen die textlichen Festsetzungen zu den Einfriedigungen überarbeitet werden. Einfriedigungen gehören zum unmittelbaren Gebäudeumfeld. Ihre Anordnung und Gestaltung prägen entscheidend den Charakter des Straßenbildes. Als Übergangsbereich zwischen Gebäude und öffentlichem Straßenraum sollen Einfriedigungen möglichst offen und natürlich wirken, gleichzeitig aber den zusammenhängenden Charakter des Straßenraumes betonen. Die Grundstücksfreiflächen werden unterschieden in den Vorgartenbereich und den rückwärtigen Gartenbereich. Die mögliche Einfriedigung ist dabei auf die unterschiedliche Funktion und Schutzbedürftigkeit des jeweiligen Bereiches abzustimmen. Insbesondere bei Eckgrundstücken, wenn der Hausgartenbereich in den Vorgartenbereich übergeht, können entlang der Grundstücksgrenze Hecken gepflanzt oder begrünte Zäune errichtet werden jeweils bis zu einer Höhe von 1,60 m, um einen Sichtschutz zwischen dem privaten Bereich und dem öffentlichen Raum zu gewährleisten. Bei der Höhe von 1,60 m (dies entspricht einer Augenhöhe von 1,80 m großen Menschen) ist zum einen gewährleistet, dass die Blicke in den privaten Garten verhindert werden, aber zum anderen auch keine Einengung des Straßenraumes (Entstehung von Straßenschluchten) zu befürchten ist. Höhere Einfriedigungen sollen deshalb nicht genehmigt werden, um eine erdrückende Wirkung im Straßenraum zu vermeiden. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass nur Einfriedigungen bis zu 1 m Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen genehmigungsfrei sind. So wird im Einzelfall sichergestellt, dass ggf. erforderliche Sichtdreiecke freigehalten werden können.

Die Festsetzung zur Einfriedigung von Grundstücken entlang der Eisenbahnlinie in Höhe von 1,50 m aus dem Ursprungsplan ist sinnvoll und wird deshalb übernommen.

6. Umweltbericht

Im vereinfachten Verfahren ist von einem Umweltbericht abzusehen. Durch die textlichen Festsetzungen zu den Außenanlagen verbessert sich die Umweltsituation, da durch die nun bis zu einer Höhe von 1,60 m genehmigten Hecken aus heimischen Laubgehölzen ein Rückzugsraum für die heimische Fauna entsteht. .

7. Ver- und Entsorgung

Es ergeben sich keine Veränderungen im Bereich der Ver- u. Entsorgungsanlagen.

8. Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

9. Artenschutzrechtliche Prüfung

Das Informationssystem @LINFOS wirft keinerlei Hinweise auf Schutzgebiete oder Biotope und auch nicht auf naturschutzrechtlich geschützte Arten aus. Zwar ist das Plangebiet Bestandteil des räumlich sehr viel umfangreicheren Messtischblatts 4805, Quadrant 4, das einiges an planungsrelevanten Säugetier-, Vogel- und Amphibienarten ausweist, so z.B. die in ihren Beständen gefährdeten Feldhamster, Rebhühner und Turteltauben. Aufgrund der seit über 40 Jahren andauernden Nutzung des Plangebiets als Wohngebiet innerhalb einer städtisch geprägten Umgebung ist aber auszuschließen, dass sich diese innerhalb des eigentlichen Plangebietes wieder finden lassen.

10. Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes werden durch die vereinfachte Änderung nicht berührt.

11. Bodentragfähigkeit / Grundwasser

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche anstand und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.
Aufgrund der Baugrundverhältnisse sind daher bei der Bebauung besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich.
Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurze Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Auch liegt das Plangebiet innerhalb des Einflussbereichs der Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus. Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsarbeiten ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtung“ zu beachten.

Ein gesonderter Hinweis auf die Grundwasserproblematik wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

12. Bodenordnende Maßnahmen

Im Plangebiet sind keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß § 46 BauGB erforderlich.

13. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans K12 deckt sich mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Grevenbroich.

Januar 2017

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 1. vereinfachte Änderung K 12 „Friedrichstraße"

Anmerkung:
Es gilt die textliche Festsetzung § 1 Nutzungsart aus dem Ursprungsbebauungsplan weiter. Die §§ 2 Baugestaltung und Baukörper und 3 Außenanlagen werden durch die folgenden textlichen Festsetzungen ersetzt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

Dächer

Dachaufbauten

- Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten wie z.B. Zwerchgiebel oder Dachgauben darf max. 1/2 der jeweiligen Fassadenlänge betragen.
- Der Abstand des höchsten Punktes eines Dachaufbaus zum First des Hauptdaches muss mindestens 1,0 m betragen.
- Eine zweite Reihe Dachgauben über der ersten Reihe ist ausgeschlossen.

Außenanlagen

Grenzen private Hausgartenbereiche an die öffentliche Verkehrsfläche, ist als Einfriedigung eine Hecke aus heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Ergänzend dazu sind als Einfriedigung der Hausgartenbereiche zur öffentlichen Verkehrsfläche auch begrünte Maschendraht- oder begrünte Stabgitterzäune in gleicher Höhe zulässig. Nicht zulässig sind Sichtschutzstreifen in den Stabgitterzäunen.
Die Grundstücke entlang der Eisenbahnlinie sind lückenlos mit einem 1,50 m hohen Maschendrahtzaun einzufriedigen.

Hinweise

Grundwasser:
Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.
Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.
Im Nahbereich der Erft können durch in geringer Tiefe lagernde Ton bzw. Schlufflinsen noch heute flurnahe Grundwasserstände angetroffen werden. Ebenfalls können bei natürlicher – vom Bergbau unbeeinflusster Grundwassersituation – im Bereich des Bebauungsplanes flurnahe Grundwasserstände auftreten.

Im gesamten Planbereich ist bei Abdichtungsmaßnahmen ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das ursprüngliche Niveau zu berücksichtigen. Die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwasserabdichtung“ sind zu beachten.
Der Schutz des Grundwassers ist sicherzustellen.

Baugrundverhältnisse:
Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Oberflächenwasser:
Hauseigentümer haben ihre baulichen Anlagen eigenverantwortlich durch geeignete Schutzmaßnahmen vor eindringendem Oberflächenwasser zu schützen. So sollten Bauteile wie Erdgeschossdecken oder Garagensohlen nicht weniger als 20cm oberhalb der grundstücksbegleitenden, fertig ausgebauten, öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Die Endausbauhöhen sind beim zuständigen Fachdienst Straßenbau bei der Stadt Grevenbroich zu erfragen.

Denkmalschutz:
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und –befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG vom 11.03.1980 (GV. NW. S. 226/SGV. NW 224)) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Artenschutz:
Im Plangebiet sind Vorkommen und damit verbunden Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Arten (z.B. Vögel, Fledermäuse) in oder an Gehölzen und Gebäuden möglich. Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der §§ 39 und 44 BNatSchG ist bei allen Bau- und Gehölzarbeiten eigenverantwortlich sicherzustellen. Bei Vorhaben, die einer behördlichen Zulassung bedürfen, sind artenschutzrechtliche Fragen im Rahmen des Zulassungsverfahrens (z.B. Baugenehmigungsverfahren) zu prüfen.