

# GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN



## Bebauungsplan in Evinghoven OE 9 „Dahlienweg“

Entwurfsbegründung

Stand: Entwurf, September 2011

---

<b>1</b>	<b>Planungsvorgaben</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass und Ziel der Planung .....	1
1.2	Lage und Abgrenzung .....	1
1.3	Planungsvorgaben.....	1
<b>2</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>2</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung .....	2
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	2
2.3	Baugrundstücke.....	2
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise .....	3
2.5	Höhenlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im WA* .....	3
2.6	Private Grünfläche.....	3
2.7	Baugestalterische Festsetzungen .....	4
<b>3</b>	<b>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b>	<b>5</b>
3.1	Altablagerungen und Altlasten .....	5
3.2	Kampfmittel .....	5
3.3	Immissionsschutz .....	5
<b>4</b>	<b>Standortkriterien</b>	<b>6</b>
4.1	Artenschutz .....	6
4.2	Baugrund.....	6
<b>5</b>	<b>Erschließungskonzept</b>	<b>8</b>
5.1	Äußere Anbindung.....	8
5.2	Ruhender Verkehr .....	8
5.3	Öffentlicher Personennahverkehr .....	8
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>9</b>
6.1	Abwasser- und Regenwasserbeseitigung .....	9
6.2	Versorgungsleitungen.....	9

<b>7 Nutzungs- und Flächenbilanz</b>	<b>10</b>
<b>8 Kosten, Bodenordnung und Realisierung</b>	<b>11</b>
<b>9 Planverfahren</b>	<b>12</b>

# 1 Planungsvorgaben

## 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist das Anliegen der Gemeinde, einem Bedarf an Baugrundstücken in Evinghoven nachzukommen und die für die Errichtung einer entsprechenden Wohnbebauung geeigneten Flächen zu entwickeln.

So beabsichtigt die Gemeinde Rommerskirchen, im Bereich der Straße „Dahlienweg“ mit der Ausweisung eines weiteren allgemeinen Wohngebietes, dem anhaltenden Bedarf an Baugrundstücken gerecht zu werden.

Die Entwicklung erfolgt als sinnvolle Abrundung der Ortslage und Nutzung vorhandener Infrastruktur.

Mit der Ausweisung von Grundstücken für freistehende Einzel- bzw. Doppelhäuser werden vorhandene Bebauungsstrukturen aufgegriffen. Der Bebauungsplan zielt auf eine maßvolle Verdichtung mit angemessenen Grundstücksgrößen ab.

## 1.2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Rommerskirchener Ortsteiles Evinghoven. Im Nordwesten und -osten grenzt es an Wohnbebauung. Südlich und südöstlich befinden sich der Evinghovener Friedhof und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Grundstücke Gemarkung Oekoven, Flur 11, Flurstücke 38, 137, 222, 225 und Teil aus dem Flurstück 226.

## 1.3 Planungsvorgaben

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Auf dieser Grundlage wird auf den Umweltbericht verzichtet.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Grünfläche, Friedhof“ dar. Diese Nutzungsdarstellung wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst. Die Fläche wird als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf konkretisiert durch die Siedlungsbereiche die landesplanerisch angestrebte Siedlungsstruktur. Er stellt für das Plangebiet einen „allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dar.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 03.08.1991 rechtsgültigen Landschaftsplanes Nr. 6 „Grevenbroich, Rommerskirchen“ des Kreises Neuss. Der Landschaftsplan trifft für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen. Es dient der Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen.

## **2 Städtebauliches Konzept**

### **Einzelfestsetzungen**

#### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen werden die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Da der Ortskern von Rommerskirchen als Einzelhandelsstandort gesichert werden soll, werden Einzelhandelsansiedlungen in diesem Bebauungsplangebiet ausgeschlossen, sofern sie nicht ausschließlich der Deckung des täglichen Bedarfs des Ortsteils Evinghoven dienen. In diesem Fall können sie ausnahmsweise zugelassen werden.

#### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Mit der Ausweisung von Baufenstern für Einfamilien- bzw. Doppelhäuser werden vorhandene Bebauungsstrukturen aufgegriffen. Der Bebauungsplan zielt auf eine maßvolle Verdichtung mit angemessenen Grundstücksgrößen ab.

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Siedlungsstrukturen sieht der Bebauungsplan für das neue allgemeine Wohngebiet eine maximal eingeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe bestimmt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt, was weitestgehend der Umgebungsbebauung entspricht und eine verträgliche Grundstücksausnutzung gewährleistet.

Erfahrungsgemäß kann durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung in Baugebieten im Hinblick auf eine städtebauliche Harmonisierung nicht hinreichend gesteuert werden. Selbst wenn eine einheitliche Geschossigkeit festgesetzt ist, können durch Kellergeschosse, die über das Erdreich hinausgebaut werden und durch die jeweiligen Drempelausbildungen im Dachgeschoss sehr unterschiedlich hohe Gebäude entstehen. Dies kann insgesamt zu einem unmaßstäblichen städtebaulichen Erscheinungsbild führen. Es wird daher zugunsten der Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 5,0 m und einer maximalen Firsthöhe von 8,5 m auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet.

Als Bezugspunkt für die Gebäude gilt die mittlere Höhenlage der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Zusammen mit einer Dachneigung von 30° bis 45° ermöglichen diese Festsetzungen eine städtebaulich ansprechende Weiterentwicklung des Ortsteiles Evinghoven.

#### **2.3 Baugrundstücke**

In Evinghoven sind die vorhandenen Wohngebiete nahezu bebaut. Bei der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes wird der Nachfrage nach erschlossenem Wohnbauland

nachgekommen. Es soll der vorhandene Siedlungsbereich maßvoll erweitert werden. Auf der festgesetzten Baufläche werden Grundstücke für das freistehende Einzelhaus oder für das Doppelhaus herausparzelliert.

## **2.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise**

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet sind in einem Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die Bebauungstiefe ist durch die hintere Baugrenze bis zu 13 m bestimmt. Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Damit ist grundsätzlich die Möglichkeit gegeben, freistehende Gebäude zu errichten. Bei einer entsprechenden Verfügung über die jeweils betroffenen Nachbargrundstücke können ausnahmsweise auch einseitig angebaute Gebäude errichtet werden.

## **2.5 Höhenlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im WA\***

Die Höhenlage der nicht überbaubaren Flächen im WA\* ist durch Eintrag in der Planzeichnung zwingend mit einem Toleranzbereich von +/- 10 cm festgesetzt. Die Höhe notwendiger Zwischenpunkte ist zwischen den bezeichneten Punkten bzw. zwischen diesen Punkten und den Höhen der Straßenränder zu interpolieren. Maßgebend ist die ausgebaute ansonsten die geplante Straßenhöhe. Diese Festsetzung ist getroffen, da das natürliche Gelände der Grundstücke tiefer liegt als die vorhandene Straße. Das Gelände soll zwischen Straßenbegrenzungslinie und den privaten Pflanzstreifen an die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen angepasst werden. Mit der getroffenen Festsetzung, dass die Grundstücksflächen grundsätzlich mit einem Toleranzbereich von + / - 10 cm bündig zu den Straßenrändern anzulegen sind, soll dies definitiv klargestellt werden. Die Abböschung zur natürlich gewachsenen Geländeoberfläche soll innerhalb des privaten Pflanzstreifens erfolgen.

Mit der zwingenden Festsetzung der Geländehöhe für die gesamten nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird gleichzeitig erreicht, dass es keine Nachbargrundstücke mit gravierenden Unterschiede in den Geländehöhen geben wird, so dass größere erforderliche Abstandsflächen (nach § 6 der Landesbauordnung NRW, LBO) zwischen Gebäuden bzw. zwischen den Aufschüttungen der einzelnen Grundstücke vermieden werden können.

## **2.6 Private Grünfläche**

Entlang der südlichen Grundstücke ist im Bereich der hinteren Grundstücksgrenze eine 10 m breite Bepflanzung mit Obstbäumen zur Ortsrandeingrünung vorgesehen. Diese Fläche ist Teil der privaten Grundstücke. Die Bepflanzung ist von den Eigentümern zu pflegen und bei Bedarf entsprechend der Pflanzliste der textlichen Festsetzungen zu ersetzen.

Zum Wirtschaftsweg hin, der das Plangebiet im Süden begrenzt, ist ein 5 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Hier soll eine Hecke zur Ortsrandeingrünung gepflanzt werden. Auch diese Fläche ist Teil der privaten Grundstücke. Die Bepflanzung ist von den Eigentümern zu pflegen und bei Bedarf entsprechend der Pflanzliste der textlichen Festsetzungen zu ersetzen.

## 2.7 Baugestalterische Festsetzungen

In Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen nach dem BauGB werden noch bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen nach § 86 BauO NRW getroffen.

Diese baugestalterischen Festsetzungen beinhalten vornehmlich Gestaltungsregelungen für die Dachlandschaft als wichtiges städtebauliches Gestaltungselement. Im Hinblick auf Dachform und Dachneigung wird das geneigte Dach generell für das gesamte Plangebiet festgesetzt, wobei die Bandbreite der Dachneigungen den Grundstückseigentümern einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum lässt.

Mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Dachgauben, –einschnitten und Zwerchgiebeln wird das städtebauliche Ziel gesichert, das Dach in seiner Grundform ablesbar zu lassen und ein das Ortsbild störendes Übermaß an Dachauf- und einbauten bzw. Zwerchgiebeln zu vermeiden. Auch hier werden die privaten Belange eines weitestgehenden Gestaltungsspielraumes der jeweiligen Grundstückseigentümer gewahrt, da die Festsetzungen eine sinnvolle Dachgeschossnutzung nicht beeinträchtigen.

Weiterhin werden durch baugestalterische Festsetzungen für den Vorgartenbereich als wesentlicher Bestandteil des „halböffentlichen“ Straßenraumes Regelungen getroffen. Bei Einfriedungen wird bestimmt, dass diese entlang der vorderen Grundstücksgrenze nur als geschnittene Hecken bis max. 1,0 m angelegt werden dürfen. Damit wird eine störende Ortsbildbeeinträchtigung des Straßenraumes durch eine Vielzahl unterschiedlicher Einfriedungen (Hecken, Zäune, Mauern) vermieden. Mit der ebenfalls für den Vorgartenbereich geltenden Festsetzung, dass mindestens 50 % der Fläche gärtnerisch anzulegen sind, wird ein Übermaß an versiegelten Flächen im Vorgartenbereich ausgeschlossen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen werden ebenfalls zur Vermeidung einer störenden Ortsbildbeeinträchtigung durch massive Einfriedungen getroffen. Eine Einfriedung ist aus städtebaulicher Sicht massiv, wenn sie blickdicht ist und von ihr die Wirkung einer starren, geschlossenen baulichen Abgrenzung ausgeht. Massiv ist hierbei keine Frage des Materials sondern der städtebaulichen Wirkung. Dementsprechend sind z. Bsp. Maschendraht oder grobmaschiger Drahtgitterzaun keine massive Einfriedung. Dies gilt auch für Hecken und Sträucher, da sie von der Struktur her keine starren baulichen Anlagen sind. Massive Einfriedungen umfassen beispielsweise geschlossene, blickdichte Holzlatten- oder Holzflechtzäune sowie Mauern.

Die Regelungen der Einfriedungen, die sich auf die Abtrennung der Gartenbereiche untereinander beziehen, berücksichtigen zum Einen das Bedürfnis nach Abgrenzung, zum Anderen gewährleisten sie auch eine städtebaulich wichtige Offenheit und eine durch die Ortslage bedingte notwendige Durchgrünung des Gebietes.

Die vorgenannten baugestalterischen Festsetzungen beschränken sich auf die städtebaulich wichtigen Gestaltungselemente und greifen in die Bau- und Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer nicht unzumutbar ein.

### **3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

#### **3.1 Altablagerungen und Altlasten**

Das Plangebiet ist nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Rommerskirchen frei von Altablagerungen und Altlasten.

#### **3.2 Kampfmittel**

Es gibt keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln.

#### **3.3 Immissionsschutz**

Immissionsschutzrechtliche Einschränkungen liegen für das Gebiet nicht vor.

## 4 Standortkriterien

### 4.1 Artenschutz

Die Fläche liegt am Rande des Ortsteiles Evinghoven in einer strukturarmen Agrarlandschaft. Auswirkungen bei der Umsetzung entsprechender Bauvorhaben sind baubedingt temporäre Störungen wie Lärm, Bewegungsunruhe etc., wobei das Gebiet bereits durch anthropogene Störungen geprägt ist. Die Flächeninanspruchnahme betrifft eine von Hecken umstandene Wiese und Parkplätze (ca. 2500 m<sup>2</sup>), straßenbegleitende Bäume sowie den Teil einer Grünlandfläche (ca. 2500 m<sup>2</sup>).

Die Einschätzung zu Vorkommen und Betroffenheit planungsrelevanter Arten erfolgte auf der Grundlage der vom LANUV im FIS „Geschützte Arten in NRW“ zur Verfügung gestellten Artenliste für das Messtischblatt 4906 Pulheim. Ein Vorkommen der Hälfte der insgesamt 43 zu betrachtenden Arten im Bereich der Fläche des B-Plans lässt sich aufgrund artspezifischer Habitatsprüche und der Informationen der Biologischen Station ausschließen, dazu gehören insbesondere die Amphibien und Fließgewässer bzw. größere Stillgewässer, Feuchtgrünländer oder Wald bewohnende Vogelarten.

Das Vorkommen der anderen Arten (Feldhamster, Fledermaus- und weitere Vogelarten) ist im Bereich der B-Planfläche und ihrem Umfeld nicht auszuschließen. Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind jedoch in keinem Fall betroffen, da für Fledermaus- und einige Vogelarten (Greifvögel, Schwalben) diesbezügliche wesentliche Strukturen wie Höhlen und Horstbäume oder Gebäude zumindest nicht im Bereich der B-Planfläche liegen.

Auch die im Bebauungsplan enthaltene Grünlandfläche eignet sich für den Feldhamster sowie für Vogelarten, die die offene Agrarlandschaft bewohnen (Rebhuhn, Wachtel, Kiebitz, Grauammer und Feldlerche), aufgrund der Größe, der Vegetationsstrukturen und der Lage am Siedlungsrand nicht als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte (Bruthabitat, Sommer- u. Winterbau).

Selbst als Teil eines potenziellen Nahrungshabitats hat der vom B-Plan in Anspruch genommene Bereich aufgrund seiner Größe, Lage und Struktur nur eine geringe Bedeutung. Sowohl für Fledermäuse (insbesondere die Zwergfledermaus) als auch für die genannten Vögel und den Feldhamster stehen im weiteren Umfeld besser geeignete bzw. ausreichende Ausweichflächen zur Verfügung.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass keine negativen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten und insbesondere keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind.

### 4.2 Baugrund

Für Teile des Plangebietes werden humose Böden ausgewiesen. Dies hat zur Folge, dass die Böden sehr druckempfindlich und wenig tragfähig sind. Da die Bodenschichten auf kurzer Distanz erfahrungsgemäß wechseln, muss man, bei gleichmäßiger Bodenbelastung, mit unterschiedlichen Setzungen rechnen. Aus diesem Grund erfolgt gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB eine Umgrenzung entsprechend der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Diesbezüglich sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für

bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass in Teilen des Plangebietes Bodenaufschüttungen vorgenommen worden sind. Dies kann beim Bau zu Setzungsunterschieden führen. Ein Baugrundgutachten wird daher empfohlen.

## **5 Erschließungskonzept**

### **5.1 Äußere Anbindung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße „Dahlienweg“.

### **5.2 Ruhender Verkehr**

Entsprechend der Bauordnung sind die privaten Abstellplätze in Form von Garagen, Carports oder Stellplätzen auf den hinreichend großen Grundstücken gemäß § 12 BauNVO nachzuweisen. Da es sich um freistehende Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser handelt, ist innerhalb der Baugrenzen sowie in den seitlichen Abstandsflächen Raum für Stellplätze und Garage/Carport. Darüber hinaus sind die Garagen und Carports in einem Mindestabstand von 5,00 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. So entsteht vor der Garage oder dem Carport grundsätzlich ein zweiter Stellplatz.

Die vorhandenen, dem Friedhof zugeordneten Stellplätze werden in etwa gleicher Anzahl im nördlichen Bereich des Plangebietes neu angelegt.

### **5.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist über die Haltestelle „Alte Schule“ (Buslinie 879 und 891) sowie über die Haltestelle „Evinghoven Kirche“ (Buslinien 872, 879, 891 und 892) an den ÖPNV angebunden.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Abwasser- und Regenwasserbeseitigung**

Das Kanalnetz der Gemeinde Rommerskirchen wurde am 01.01.1998 vom Erftverband übernommen. Damit wurde auch die 2. Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes (April 1999) der Gemeinde Rommerskirchen vom Erftverband als Betreiber des Kanalnetzes aufgestellt.

Das Schmutzwasser wird über das Kanalnetz des Erftverbandes der Kläranlage Anstel zugeführt.

Grundsätzlich besteht gem. § 51a Landeswassergesetz die Erfordernis, das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde von dem Büro Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim untersucht.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken selbst möglich ist. Nach Absprache mit dem Erftverband und der Unteren Wasserbehörde erfolgt die Versickerung jeweils über eine selbständige Rigole.

Der öffentliche Parkplatz wird mit wassergebundenen Materialien erstellt.

### **6.2 Versorgungsleitungen**

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas erfolgt durch Anschluß an die bestehenden öffentlichen Versorgungsnetze der Kreiswasserwerke, der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH und der Rhenag.

Die Entsorgung von Abfall ist durch ein von der Gemeinde Rommerskirchen beauftragtes Unternehmen sicher gestellt.

Die im Plangebiet vorhandenen Wertstoffcontainer werden im Bereich der in die neu geplante Stellplatzanlage mit integriert.

## 7 Nutzungs- und Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes ergibt sich nach dem vorliegenden Entwurf folgende Flächenbilanz:

<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>5.425 qm</b>	<b>100%</b>
Wohnbaufläche	3.584 qm	66,1%
Verkehrsflächen	933 qm	17,2%
Grünfläche	908 qm	16,7%

## **8 Kosten, Bodenordnung und Realisierung**

Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits größtenteils im Eigentum der Gemeinde Rommerskirchen und werden nach Abzug der öffentlichen Flächen in Baugrundstücke aufgeteilt und veräußert. Sämtliche mit der städtebaulichen Maßnahme verbundenen Kosten werden aus den Erlösen der Baugrundstücke gedeckt. Eine Bodenordnung nach §§ 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

Rommerskirchen, den 25.01.2012

(Friedrich)

Planungsamtsleiter

## 9 Planverfahren

Diese Begründung gehört nach Beschluss des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom \_\_. \_\_. \_\_\_\_ gemäß § 10 BauGB zu dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan.

Rommerskirchen, den

(Glöckner)

(Der Bürgermeister)