

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 37 Wehr, Engelenweg



ARCHITEKTEN UND INGENIEURE

**GLIEDERUNG / INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. VERFAHREN</b>	<b>2</b>
<b>2. LAGE UND ABGRENZUNG</b>	<b>2 / 3</b>
Luftbild	2
Flächengröße	2
Auszug aus der Flurkarte	3
<b>3. VERANLASSUNG ZUR PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>4. PLANUNGSZIEL / PLANUNGSZWECK</b>	<b>3</b>
<b>5. PLANUNGSRECHT</b>	<b>3 / 4</b>
Landesplanerische Vorgaben	3 / 4
Flächennutzungsplan	4
Landschaftsplan	4
<b>6. UMWELTBELANGE</b>	<b>5 / 6 / 7</b>
Artenschutzprüfung	5
Geologie	5
Immissionsschutz	5
Kampfmittelräumung	6
Landschaftsschutz	6
Forstwirtschaft	6
Klimaschutz / Wasserschutz / Altlasten	6
<b>7. DENKMALPFLEGE</b>	<b>6</b>
<b>8. ERSCHLIESSUNG</b>	<b>7 / 8</b>
Überörtliches Straßennetz	7
Anbindung	7
Innere Erschließung	7
Verkehrslärm	7
Öffentliche Einrichtungen	7
Öffentliche Ver- und Entsorgung	7
<b>9. BEBAUUNGSPLANINHALT</b>	<b>8</b>
Gestaltungsplan	8
Bebauungsplan	8
Gebietscharakter / Bauweise	9
Gestalterische Festsetzungen	9 / 10
<b>10. FLÄCHENBILANZ</b>	<b>10</b>
<b>11. MITWIRKUNG</b>	<b>10</b>

## 1. VERFAHREN

Dem Entwurf des Bauleitplans ist im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans darzulegen. Zum Bestandteil der Begründung werden der Umweltbericht und der Landschaftspflegerische Fachbeitrag.

## 2. LAGE UND ABGRENZUNG

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Randbereich des Ortsteiles Wehr und grenzt nordöstlich an die gewachsene Ortsstruktur von Wehr. Das Gebiet soll als Arrondierung der Ortslage einer Wohnbebauung zugeführt werden. Derzeit wird das Plangebiet als Landwirtschaftliche Fläche genutzt.

### 2.1 Luftbild (ohne Maßstab)



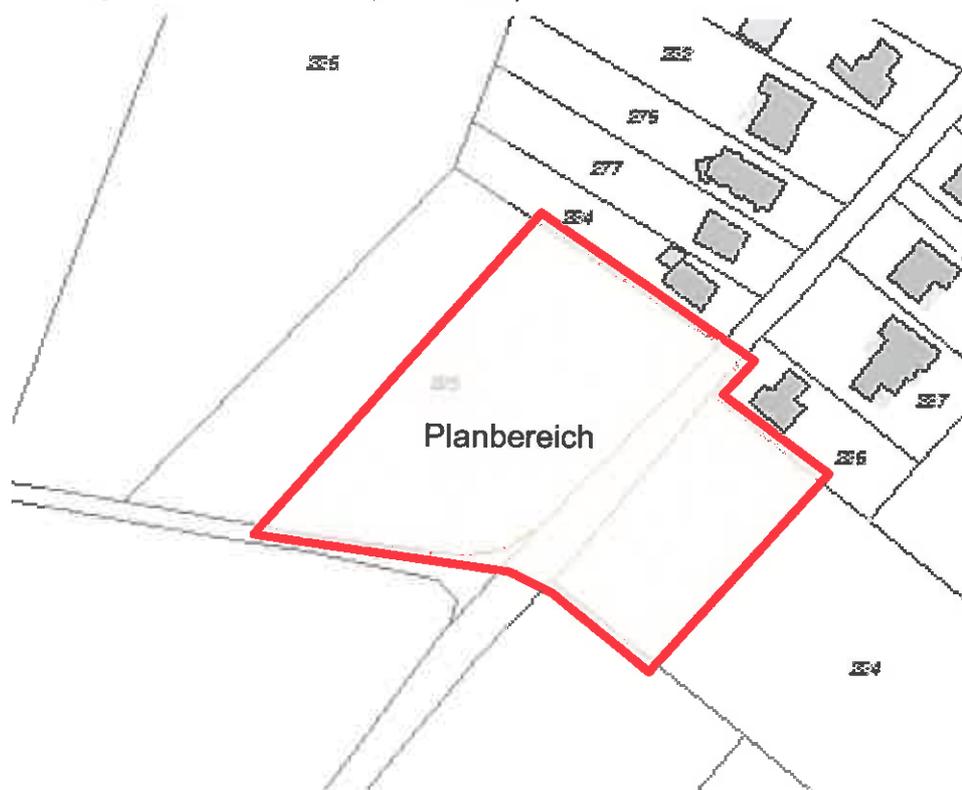
TIM Auszug

Plangebiet – Engelenweg

### 2.2 Flächengröße und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Wehr, Flur 1; 2, Flurstücke 224, 225, 246 und umfasst eine Größe von 6.200 m<sup>2</sup>. Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ist aus der nachfolgenden Übersichtskarte ersichtlich.

### 2.3 Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)



## 3. VERANLASSUNG ZUR PLANUNG

In der Ortslage Wehr steht Bauwilligen nicht genügend Baugrund zur Verfügung. Baulücken innerhalb der Ortslage sind im privaten Besitz und stehen nur selten zum Verkauf. Die EGS Entwicklungsgesellschaft Selfkant mbH hat die Möglichkeit, die betroffenen Grundstücke zu erwerben um sie dann an Bauinteressenten zu veräußern.

## 4. PLANUNGSZIEL / PLANUNGSZWECK

Das Plangebiet ist auf Grund des unter 3. geschilderten Bedarfs für die Errichtung von Wohnbebauung prädestiniert. Die Schaffung von ca. 6 bis 8 Grundstücken, je nach Zuschnitt, wird dem Bedarf kurzfristig gerecht. Erklärtes Ziel der Planung ist es, die Ortslage zu erweitern und die vorgesehene Bebauung in die vorhandene Ortsstruktur einzupassen.

## 5. PLANUNGSRECHT

### 5.1 Landesplanerische Vorgaben

Das Baugesetzbuch (§1 Abs. 4 BauGB) beinhaltet eine Anpassungspflicht für die gemeindliche Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Hierfür sieht das Landesplanungsgesetz ein besonderes Verfahren, das sogenannte "Anpassungsverfahren" (§34 LPIG NRW) vor.

Ziel der Landesplanung ist eine nachhaltige Entwicklung, die soziale und ökonomische Raumansprüche mit ökologischen Erfordernissen in Einklang

bringt. Der auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes (LEP) und des Landesentwicklungsprogramms (LEProg) erstellte Regionalplan weist für den Planbereich „Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich“ aus.

Auf Grund der Ausweisung wurde das gemäß § 34 LPIG notwendige landesplanerische Einvernehmen zur beabsichtigten Bebauung von der Bezirksregierung Köln erteilt.

#### Auszug aus dem Regionalplan - Teilabschnitt Region Aachen



(ohne Maßstab)

## 5.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant ist der Änderungsbereich derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. In einem parallelen Änderungsverfahren wird der besagte Bereich in „gemischte Baufläche“ umgewandelt.

## 5.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet ist nicht von Landschaftsschutzgebieten betroffen. Für das Plangebiet und seine Umgebung besteht keine Schutzausweisung als Naturschutzgebiet. Im Plangebiet und Untersuchungsraum liegen keine geschützten Landschaftsbestandteile sowie nach §62 BNatschG zu schützenden Biotope.

## 6. UMWELTBELANGE

### 6.1 Artenschutzprüfung

Mit der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) von Dezember 2007 hat der Bundesgesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst. In diesem Zusammenhang müssen nunmehr die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden.

Im Rahmen der sogenannten Artenschutzprüfung (ASP) ist zu klären, ob Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften zu erwarten sind und wie oder ob diese im Falle ihres Auftretens auszuräumen sind. Die entsprechende Prüfung erfolgt im Zuge des Umweltberichtes und wird Bestandteil der Begründung.

### 6.2 Geologie

Eine besondere geologische Beschaffenheit des Geländes ist nicht gegeben.

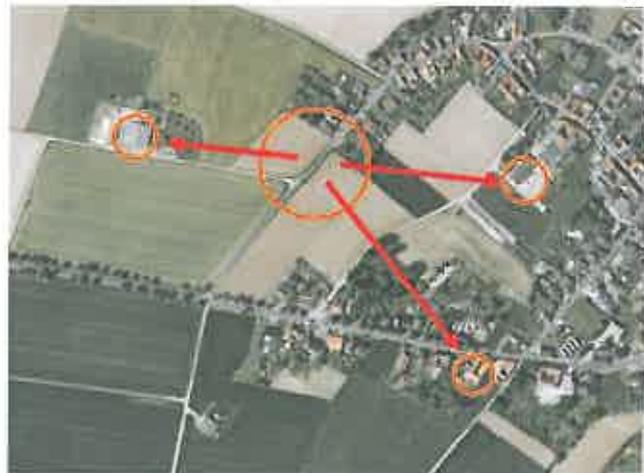
### 6.3 Immissionsschutz

#### 6.3.1 aus Gewerbe- und Industrie

In unmittelbarer Umgebung sind keine Gewerbe- und Industriebetriebe vorhanden.

#### 6.3.2 aus Landwirtschaft

In Entfernungen von ca. 100 m bis 130 m liegen landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung. Da das Plangebiet eine Erweiterung des Dorfgebietes darstellt, sind die von den Betrieben ausgehende Immissionen als verträglich anzusehen. Die Betriebe sind nicht als belästigungsrelevante bekannt.



Auszug aus TIM-online

#### 6.3.3 aus Straßenverkehr

Südlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 200 m, verläuft die B 56. Sie kommt aus der Ortslage Wehr und führt in Richtung niederländische Grenze. Von wesentlich störenden Lärmimmissionen ist auf Grund der Entfernung nicht auszugehen. Zudem wird mit der Fertigstellung der B 56 n das Verkehrsaufkommen nachlassen.

#### **6.4 Kampfmittelräumung**

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf wird im Zuge des Verfahrens beteiligt.

#### **6.5 Landschaftsschutz**

Der zur Begründung gehörende Umweltbericht und der Landschaftspflegerische Fachbeitrag beschreiben und bewerten die infolge der Bebauung zu erwartenden Veränderungen für Natur und Landschaft.

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan sind alle Angaben zu machen, die zur Beurteilung eines Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlich sind, welcher

durch eine Fachplanung nach öffentlichem Recht verursacht wird. Ein Landschaftspflegerischer Begleitplan dient als Fachgutachten zur inhaltlichen Abarbeitung der rechtlichen Anforderungen der Eingriffsregelung. Deren Ziel ist es, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Zustand vor dem Eingriff zu sichern oder wiederherzustellen. Zudem wird insbesondere die Erhaltung, Wiederherstellung oder Neugestaltung des Landschaftsbildes angestrebt. Hierzu sind im Landschaftspflegerischen Begleitplan die erforderlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

#### **6.6 Forstwirtschaft**

Forstwirtschaftliche Nutzungen sind in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

#### **6.7 Klimaschutz**

Durch Temperaturerhöhung und verminderten Luftaustausch kann eine Anpassung an die siedlungsklimatischen Verhältnisse der umliegenden Wohngebiete erfolgen. Beeinträchtigungen ausgewiesener Frischluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht gegeben.

#### **6.8 Wasserschutz**

Weder das Plangebiet noch der Untersuchungsraum liegen in einem Wasserschutzgebiet, einem aktuellen Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

#### **6.9 Altlasten**

Altlasten sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

## **7. DENKMALPFLEGE**

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege wird im Verfahren beteiligt. Erforderliche Aussagen werden in den Textlichen Festsetzungen getroffen.

## 8. ERSCHLIESSUNG

### 8.1 Überörtliches Straßennetz

Das Plangebiet liegt nicht in unmittelbarer Nähe von überörtlichen Straßen. Die Verkehre aus dem Plangebiet wirken sich nicht wesentlich auf das Verkehrsaufkommen des überörtlichen Straßennetzes aus.

### 8.2 Anbindung

Die verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene gemeindliche Straßennetz, welches ausreichend dimensioniert ist. Zum Aufschluss des Plangebietes wird der vorhandene Wirtschaftsweg in Verlängerung des Engelenweges ausgebaut.

### 8.3 Innere Erschließung

Eine innere Erschließung des Gebietes ist nicht vorgesehen.

### 8.4 Verkehrslärm

Auf Grund der geringen Anzahl der Grundstücke, ist das Verkehrsaufkommen als „gering“ einzustufen.

### 8.5 Öffentliche Einrichtungen

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

### 8.6 Öffentliche Ver- und Entsorgung

#### 8.6.1 Wasserversorgung

Die Anschlussmöglichkeit des Gebietes an das öffentliche Trinkwassernetz ist gegeben.

#### 8.6.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird über das öffentliche Betriebsnetz sichergestellt.

#### 8.6.3 Telekommunikationseinrichtungen

Die Grundversorgung wird durch die Deutsche Telekom sichergestellt.

#### 8.6.4 Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt an das öffentliche Kanalnetz des Engelenweges.

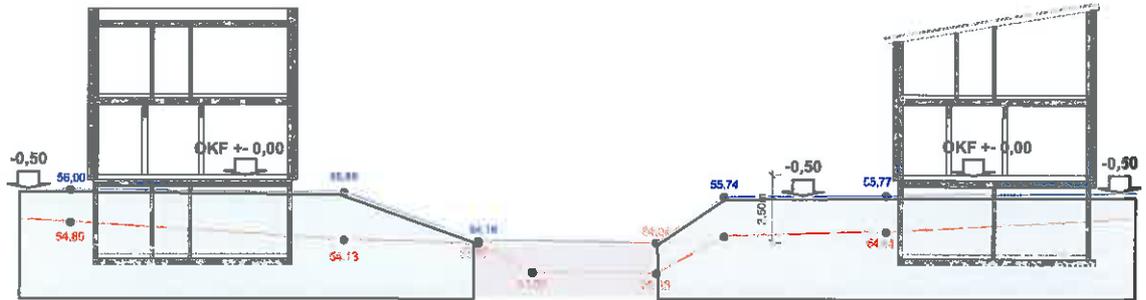
#### 8.6.5 Regenwasserentwässerung

Die Regenwasserentsorgung erfolgt über das bestehende öffentliche Netz.

## 9. BEBAUUNGSPLANINHALT

### 9.1 Gestaltungsplan

Da es sich um die Verlängerung einer bestehenden Straße handelt, kann auf die Erstellung eines Gestaltungsplanes verzichtet werden. Zur Ermittlung der Höhenlage der Gebäude wurde nachfolgender Geländeschnitt erstellt.



Auf Grund der Topographie wird die Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf 2,50 m über Straßenniveau festgesetzt. Damit soll auch das Eindringen von Oberflächenwasser aus der Feldgemarkung verhindert werden.

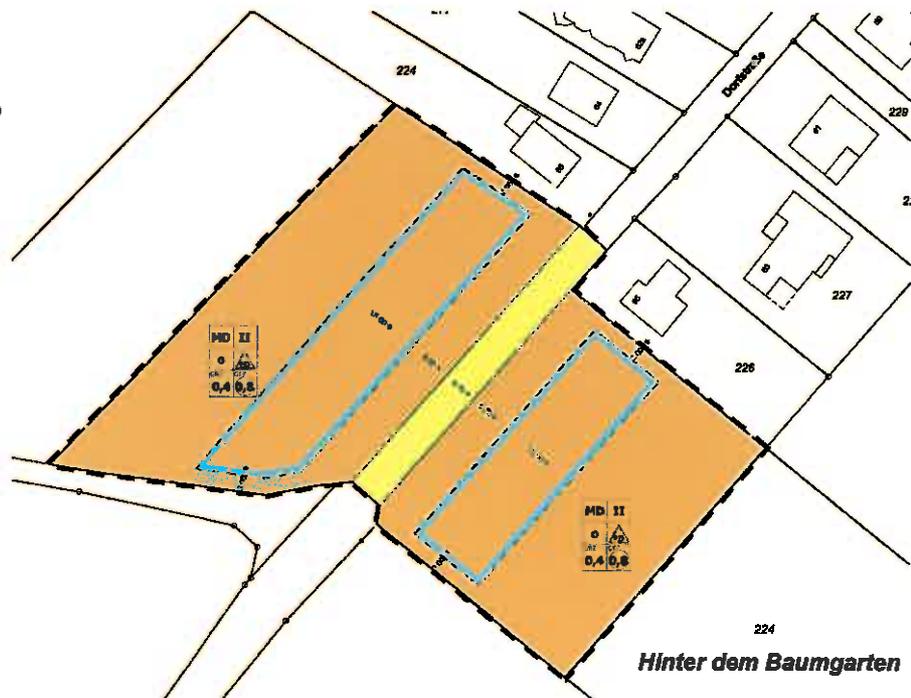
### 9.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan trifft die notwendigen Festsetzungen um die gewünschte Bebauung und Gestaltung des Plangebietes zu erreichen.

#### Legende

(ohne Maßstab)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
  
- Art und Maß der baulichen Nutzung**  
§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 5 und §16 (2) i.V.m. §17 (1) BauNVO
- Nutzungsschablone
- Dorfgebiete
- offene Bauweise
- Zahl der Vollgeschosse
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
  
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
§9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- Baugrenze
  
- Verkehrsfächen**  
§9 (1) Nr. 11 BauGB
- Strassenbegrenzungslinie
- Strassenverkehrsflächen



### 9.3 Gebietscharakter / Bauweise

Der Charakter des Gebietes wird im Wesentlichen durch Wohnen und nicht störendem Gewerbe geprägt.

9.4.1 **Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Das Gebiet wird im Bebauungsplan gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) als Dorfgebiet festgesetzt.

9.4.2 **Bauweise**  
Zugelassen wird eine ein- bis zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser.

9.4.3 **Maß der baulichen Nutzung**  
Festgesetzt werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8.

9.4.4 **Garagen und Stellplätze** gemäß § 12 Abs.6 BauNVO  
Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

9.4.6 **Nebenanlagen** gemäß § 14 BauNVO  
Nebenanlagen sowie Garagen und Carports sind in den straßenseitigen Gartenbereichen (Raum zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie) nicht zulässig.

9.4.7 **Höhenlage der baulichen Anlagen**  
Die Höhenlage der Baulichen Anlagen wird über die Fußbodenhöhe und die Gebäudehöhe geregelt.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf höchstens 2,50 m über der Bordsteinoberkante liegen.

9.4.8 **Zulässige Trauf- und Firshöhe**  
Die max. zulässige Traufhöhe TH beträgt 6,50 m und die max. zulässige Firshöhe FH beträgt 8,00 m. Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern entspricht der max. zulässigen Traufhöhe.

9.4.9 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

Die nicht überbauten Flächen gem. §9 Abs. 1 BauO NW sind gärtnerisch zu gestalten.

### 9.5 Gestalterische Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

#### 9.5.1 Dachformen

Es sind Flachdächer sowie geneigte Dächer als Pult-, Sattel-, Walm und Zeldächer zulässig.

#### 9.5.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte einer Gebäudeseite darf maximal die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge betragen.

Dachaufbauten müssen zum Giebel (Ortgang) bzw. untereinander einen Mindestabstand von 1,25 m einhalten. Dachaufbauten sind grundsätzlich nur in horizontaler Ebene, nicht übereinander, zulässig und dürfen nicht in das obere Viertel der Dachhöhe reichen. Die Dachneigungen von Gauben dürfen maximal 45° betragen.

Traufseitig eingeschobene Giebel sind zulässig, wenn ihre Breite ein Drittel der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreitet. Ihre Firste dürfen nicht in das obere Viertel des Hauptdaches reichen.

### 9.5.3 Einfriedungen und Vorgärten

Soweit es sich um bauliche Anlagen oder Zäune handelt, darf die straßenseitige Einfriedung und solche zwischen der Straßengrenze und der vorderen Baugrenze 1,00 m Höhe nicht überschreiten.

Hecken dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Bordsteinoberkante, die straßenseitig in der Mitte des jeweiligen Grundstückes liegt.

## 10. FLÄCHENBILANZ

Auf Grundlage der Planung ergibt sich folgende Flächenaufteilung:

Größe des Plangebietes	6.200 m <sup>2</sup>
Bauandflächen	5.783 m <sup>2</sup>
Straßen-/Verkehrsflächen	417 m <sup>2</sup>

## 11. MITWIRKUNG

Am Bebauungsplanverfahren wirken mit:

### Entwurf und Planbearbeitung:

### K 3 - Planungsstudio Architekten und Ingenieure

Sebastianusstraße 8  
52538 Selfkant  
T 025456 / 501276  
F 02456 / 5070399  
E info@k3-studio.de

### Landschaftspflegerischer Begleitplan:

### Harald Schoilmeyer

Büro für Garten- und Landschaftsplanung  
Walderych 56  
52511 Geilenkirchen  
Tel. 02451 - 959420

Aufgestellt, Selfkant den 01.12.2012

