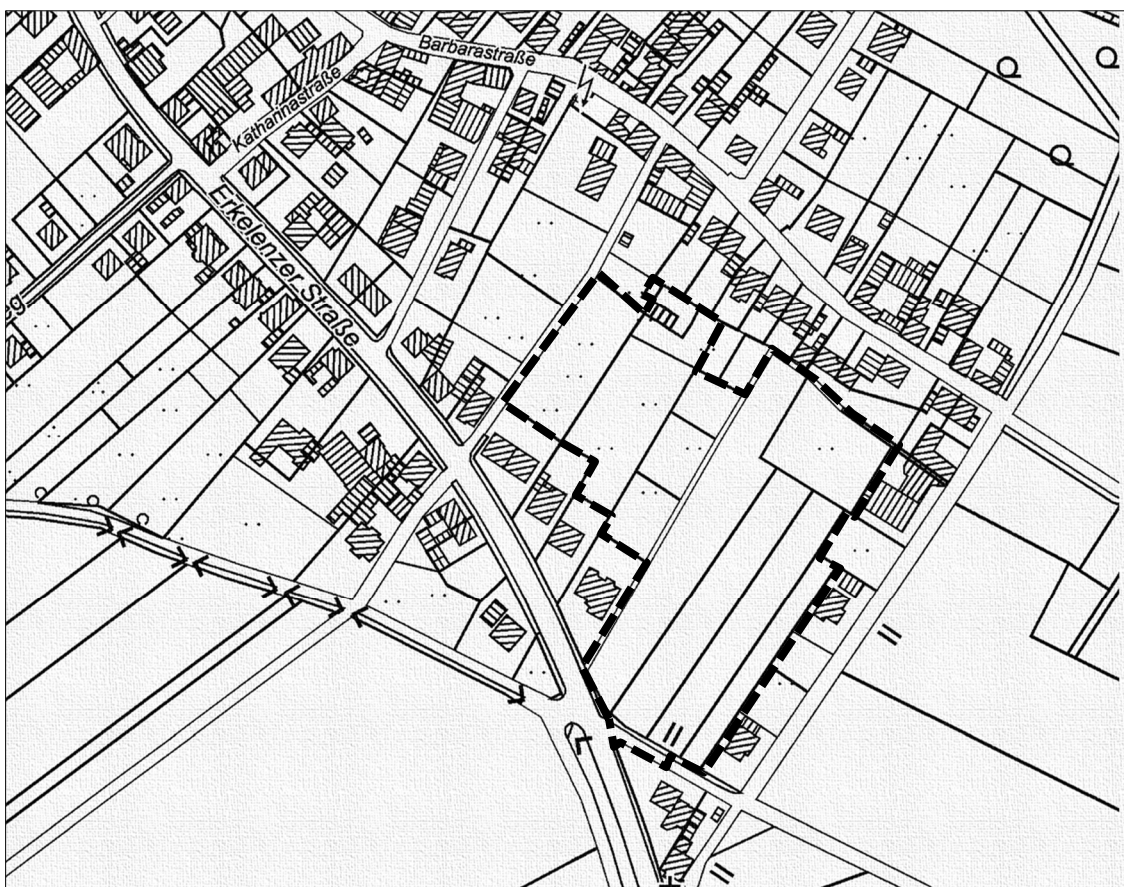




**Mühlenstadt
Wegberg**

Bebauungsplan VII-6 Uevекoven-Barbarastraße



**Begründung zur Frühzeitigen Beteiligung
gemäß § 4 (1) BauGB**



Kirberichshofer Weg 6, 52066 Aachen
Tel. 0241 / 470 580 Email: info@bkr-ac.de

Auftraggeber**Stadt Wegberg**

Rathausplatz 25, 41844 Wegberg

Tel: 02434 83-0

Fax: 02434 83-777

Auftragnehmer**BKR Aachen, Noky & Simon****Stadtplaner Umweltplaner Landschaftsarchitekt**

Kirberichshofer Weg 6, 52066 Aachen

Tel.: 0241 – 470 58-0

Fax: 0241 – 470 58-15

Email: info@bkr-ac.de**Bearbeitung**

Karl Hamacher, M.Sc. Raumplanung

Projektnummer

32019

Stand

09.07.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.1 Grundlage des Verfahrens	3
2. Städtebauliche Situation	4
2.1 Lage und Umfeld des Plangebiets	4
3. Planungsrechtliche Situation.....	5
3.1 Regionalplan	5
3.2 Flächennutzungsplan	5
3.3 Landschaftsplan	5
3.4 Bebauungsplan	6
3.5 Schutzgebiete und Satzungen	6
4. Planung.....	6
4.1 Städtebauliches Konzept	6
4.2 Ver- und Entsorgung	8
4.3 Umweltbelange	8
4.4 Planungsrechtliche Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB).....	10
4.4.1 Art baulichen Nutzung	10
4.4.2 Maß der baulichen Nutzung	10
4.4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	11
4.4.4 Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten	12
4.4.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	12
4.4.6 Verkehrsflächen	12
4.4.7 Grünflächen.....	12
4.4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
4.4.9 Gestalterische Maßnahmen gemäß § 89 Landesbauordnung NRW (BauO)	13
5. Flächenbilanz	14

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Wegberg beabsichtigt im südöstlichen Bereich der Ortschaft Uevekoven eine innerörtlich gelegene und derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche im Zuge der Innenentwicklung baulich zu erschließen, um Flächen für dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Dieser Anlass erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist im Wesentlichen die städtebauliche Zielsetzung verknüpft, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbauentwicklung durch behutsame und umgebungsorientierte Nachverdichtung zu schaffen. Dazu sollen die bereits im Flächennutzungsplan vorbereiteten Wohnbauflächen durch die verbindliche Bauleitplanung entwickelt werden. Durch die Planung sollen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens gefördert werden. Die Nutzung einer innerörtlichen erschlossenen Fläche für Wohnnutzungen entspricht den Zielen des § 1a Abs. 2 BauGB, in dem vorgeschrieben wird, "mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden". Weitergehend wird dem Ziel, die Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen im Außenbereich zu verringern, Rechnung getragen.

1.1 Grundlage des Verfahrens

Im Sinne der Nachverdichtung ist die Entwicklung eines Wohngebiets an einem innerörtlichen Standort vorgesehen. Dies entspricht den Zielen des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung i.S.v. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB dar. Da die geplante Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und das Vorhaben keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren grundsätzlich zulässig. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter, da durch die vorliegende Bauleitplanung weder Fauna-Flora-Habitat-Gebiete ('FFH-Gebiete') noch Vogelschutzgebiete ('VS-Gebiete') beeinträchtigt werden. Pflichten zur Vermeidung oder zur Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50, Satz 1 BImSchG sind ebenfalls nicht zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Insofern unterliegt der Bebauungsplan nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB.

Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit findet dennoch statt.

Des Weiteren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein ökologischer Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Gleichwohl müssen alle relevanten Umweltbelange in der Abwägung berücksichtigt werden, Ebenso muss eine Auseinandersetzung mit möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten stattfinden.

2. Städtebauliche Situation

2.1 Lage und Umfeld des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Südosten des Wegberger Ortsteils Uevекoven zwischen der Erkelenzer Straße und der Barbarastraße. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,5 ha und erstreckt sich auf die Flurstücke 40, 41, 45, 53, 54, 55, 339, 340, 488, 489, 490, 491, 503, 504 (teilweise), 506, 507, 509, 531 (teilweise) und 593, Flur 021 der Gemarkung Wegberg.

Das Plangebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen. Im Nordosten befinden sich strukturreiche Gärten mit Gehölzbestand.

Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich die gemischten Bau- und Nutzungsstrukturen der Ortschaft Uevекoven. Die Umgebung des Plangebiets ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Vereinzelt befinden sich gewerbliche Nutzungen innerhalb der Ortslage. Im Südosten grenzt das Plangebiet an die Erkelenzer Straße.



Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich & Luftbild des Plangebiets

Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW: Datenlizenz Deutschland – Zero

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplan

Die Ortschaft Uevekoven unterschreitet aufgrund ihrer Größe die Darstellungsschwelle als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) innerhalb des Regionalplans Köln – Teilabschnitt Aachen.

Das Plangebiet befindet sich im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich innerhalb der Darstellung für Grundwasser- und Gewässerschutz. Die Erkelenzer Straße (L3) ist als Straße für den vorwiegend regionalen und überregionalen Verkehr ausgewiesen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dar. Am westlichen und südlichen Randbereich des Plangebiets befinden sich gemischte Bauflächen. Darüber hinaus wird das Plangebiet als Suchraum für Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

Durch die geplante städtebauliche Entwicklung eines Wohngebiets wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.



Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg

Quelle: Stadt Wegberg

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Landschaftsplans Nr. III-6 „Schwalmplatte“ für den Kreis Heinsberg. Für das Plangebiet ist das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer

Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ formuliert.

3.4 Bebauungsplan

Weder für das Plangebiet im Ganzen noch für einzelne Teilflächen besteht ein Bebauungsplan.

3.5 Schutzgebiete und Satzungen

Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie sonstige Satzungen sind im Plangebiet mit Ausnahme der Lage im Naturpark nicht vorhanden.

4. Planung

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept verfolgt in Anlehnung an die umliegende Bebauung die Errichtung eines Wohngebiets, das maßgeblich durch Einfamilienhäuser in verschiedenen Bauweisen geprägt ist und darüber hinaus die Errichtung eines Mehrfamilienhauses vorsieht.

Erschließung

Das Plangebiet wird im südlichen Bereich über die Erkelenzer Straße (L3) an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die innere Erschließung des Plangebiets ist in Form einer verkehrsberuhigten Stichstraße vorgesehen, die im Nordwesten in einer Wendeanlage endet.

Die Stichstraße wird als Mischverkehrsfläche mit einem Straßenquerschnitt von 7 m geplant. Der Querschnitt ermöglicht in Verbindung mit einer verkehrsberuhigenden Gestaltung die Schaffung von Aufenthaltsqualitäten für die künftigen Bewohner des Wohngebiets.

Im Sinne der Verkehrsberuhigung und zur Schaffung von Besucherstellplätzen werden im Straßenraum alternierende Parkflächen und Baumstandorte angeordnet.

Eine Durchquerung des Plangebiets wird für Fußgänger und Radfahrer durch eine zusätzliche Wegeverbindung im Nordwesten des Plangebiets ermöglicht.

Im Süden des Plangebiets dient ein Erschließungsweg der Anbindung der südlich angrenzenden Bestandsbebauung.

Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle befindet sich in ca. 100 m Entfernung an der Erkelenzer Straße. Die Bushaltestelle Gartenweg wird von den Linien 411 und SB8 angefahren.

Gebäudetypologien

Zur Schaffung eines möglichst vielfältigen Wohnraumangebots für diverse Bevölkerungsgruppen verfolgt die städtebauliche Konzeption verschiedene Gebäudetypologien im Plangebiet. Es ist die Errichtung von rund 20 Einfamilienhauswohneinheiten sowie einem Mehrfamilienhaus vorgesehen.

Im Westen des Plangebiets sind sogenannte Stadtvillen vorgesehen, die zwei Vollgeschosse und eine Dachneigung zwischen 0° und 25° aufweisen. Das Mehrfamilienhaus im zentralen Bereich des Plangebiets ist ebenfalls mit zwei Vollgeschossen und einem Flachdach oder einem flachgeneigten Dach zwischen 0° und 25° geplant. Die übrigen freistehenden Einfamilienhäuser

im Plangebiet sowie die Häuserreihe (Doppelhäuser und Hausgruppe) sind eingeschossig und mit einem Satteldach vorgesehen.



Abbildung 3: Städtebauliches Konzept
Quelle: BKR Aachen

Freiraumkonzept

Eine Durchgrünung des Gebietes wird neben den zahlreichen privaten Gärten durch das Anpflanzen von Bäumen innerhalb des Straßenraumes erreicht. Diese erhöhen sowohl die Freiraum- als auch die Wohnqualität des geplanten Wohngebiets. Der begrünte Straßenraum bietet in Verbindung mit einer verkehrsberuhigten Erschließung Aufenthaltsqualitäten. Im Bereich der Wendeanlage entsteht auf diese Weise eine von Häusern umgegriffene Platzsituation mit entsprechender Aufenthaltsqualität für die Anwohner des Gebiets.

Die Lage des Plangebiets ermöglicht eine gute fußläufige Erreichbarkeit der zahlreichen umliegenden Freiräume.

Im Sinne des Arten- und Klimaschutz und zur Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes des Wohngebiets werden Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten im Plangebiet ausgeschlossen.

Stellplätze

Jedem der geplanten Einfamilienhäuser ist eine vom Straßenraum zurückgesetzte Garage und ein zusätzlicher Stellplatz vor der Garage zugeordnet, sodass mindestens zwei Stellplätze je Einfamilienhaus entstehen.

Im Bereich des Mehrfamilienhauses ist ein oberirdischer Gemeinschaftsstellplatz vorgesehen. Flächen für Fahrradstellplätze sind dort ebenfalls vorhanden. In Abhängigkeit der Wohnungsgrößen werden Stellplatz im dafür festgesetzten Bereich vorgesehen. Im öffentlichen Straßenraum werden Besucherstellplätze errichtet.

4.2 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die technische Infrastruktur innerhalb des Plangebiets wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen neu geschaffen. Das Plangebiet wird – soweit erforderlich - an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in der Erkelenzer Straße angeschlossen.

Versickerung des Niederschlagswassers / Wasserentsorgung

Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke soll ortsnahe auf den Privatgrundstücken versickert werden. Die konkrete Ausführung und Dimensionierung der Versickerungsanlagen wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geplant. Ein Hinweis auf den Bedarf einer wasserrechtlichen Einleitungserlaubnis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser soll in den nördlich des Plangebiets verlaufenden Uevekovener Grenzgraben eingeleitet werden. Im weiteren Verfahren finden diesbezüglich Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde statt.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser soll über das bestehende Kanalnetz der Erkelenzer Straße abgeleitet werden.

4.3 Umweltbelange

Das Plangebiet wird zurzeit als Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im Nordwesten der Fläche findet eine extensivere Grünlandnutzung statt, die in Brachestrukturen übergeht. Im Nordosten liegen strukturreiche Gärten mit Gehölzbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt eine von mehreren Teilbereichen der Biotopverbundfläche besonderer Bedeutung VB-K-4803-008 „Wald Elsenkamp und Laubgehölze um Uevekoven“ (Verbindungs-, Ergänzungs- und Entwicklungsbereich des Biotopverbundes NRW). Schutzziel der Biotopkataster-Fläche insgesamt ist der Erhalt und die Entwicklung eines wald- und gehölzreichen Gebietes in einer sonst intensiv genutzten und strukturarmen Agrarlandschaft. Die wertgebenden Strukturen des Gesamtgebietes (Laubwald, Feldgehölz, ehemalige Lehmkuhle) liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans, können hier bei Umsetzung der Planung aber auch künftig nicht mehr entstehen.

Die Belange des Artenschutzes wurden durch eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP1) gutachterlich untersucht, deren Ergebnisse im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Maas-Schwalm-Nette (NTP-011). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat keine Bedeutung für die Naherholung, lediglich die umgebenden Straßen und Wege können von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden. Künftig wird über die festgesetzten Verkehrsflächen eine Querung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer möglich sein.

Landschaftlich ist der Planbereich aufgrund der umgebenden Bebauung nur eingeschränkt als Freiraum wahrzunehmen. Es ist vorgesehen, die geplante Wohnbebauung in die umgebende Wohnbebauung einzufügen. Daher werden sich die Sichtbeziehungen aus der freien Landschaft auf die Ortslage Uevekoven nur geringfügig verändern.

Der Planbereich liegt sowohl im bedeutsamen Kulturlandschaftsbereich der Landesplanung Erkelenz – Wegberg (KLB 25.01) als auch im Kulturlandschaftsbereich des Regionalplans Köln 018 – Tal der Schwalm. Wertgebende Elemente der beiden Kulturlandschaftsbereiche werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung liegen keine fließenden oder stehenden Gewässer.

Im Süden / Südosten des Plangebietes stehen Pseudogley-Parabraunerde an, die vom Geologischen Dienst NRW als schutzwürdig eingestuft werden (fruchtbare Böden mit hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit). Der Norden / Nordwesten des Plangebietes ist hingegen von Kolluvisolen geprägt, die ebenfalls schutzwürdig sind (fruchtbare Böden mit hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit).

Klimatisch ist der Geltungsbereich gemäß Fachinformationssystem Klimaanpassung des LANUV aufgrund der umgebenden Bebauung bereits heute dem Vorstadtklima zuzuordnen¹. Durch die geplante bauliche Entwicklung werden sich daher keine gravierenden Veränderungen des Lokalklimas ergeben. Nachts wird der Bereich mit Kaltluft versorgt, die auf den umliegenden Ackerflächen entsteht. Auch dies wird künftig noch der Fall sein. Der Planbereich liegt des Weiteren nicht in einem Klimawandel-Vorsorgebereich.

Lärmvorbelastungen der Fläche bestehen durch den Straßenverkehrslärm der Erkelenzer Straße / Landesstraße L 3. Diese ist nicht in der Lärmkartierung Stufe 3 (2017) des Landes NRW erfasst.

Aufgrund der Lage im Innenbereich sowie mit Bezug auf die Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten planbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Ent-

¹ Abgerufen unter <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/> am 30.04.2021

scheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung ist daher nicht anzuwenden; Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Gleichwohl sind die Anforderungen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen zu berücksichtigen. Dies wird im Bebauungsplan berücksichtigt:

- Der gehölzreiche Garten im Nordosten des Plangebietes wird in seinem Bestand gesichert.
- Pflanzgebote auf privaten Grünflächen führen zur ausreichenden Durchgrünung auf privaten Grundstücken.
- Vorgartenflächen sind zu begrünen und flächenhafte Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten unzulässig.
- Der Straßenraum wird durch die Festsetzung einer definierten Mindestanzahl an Bäumen begrünt.
- Flach und flachgeneigte Dächer sind mit Dachbegrünung zu errichten.

4.4 Planungsrechtliche Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen gemäß § 9 BauGB getroffen:

4.4.1 Art baulichen Nutzung

Die innerhalb des Plangebiets für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen werden entsprechend der geplanten Nutzung und der vorhandenen städtebaulichen Struktur der näheren Umgebung als Allgemeine Wohngebiete (WA1, WA2, WA3, WA4, WA5) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Der Nutzungskatalog gem. § 4 BauNVO sieht neben der Hauptnutzungsart weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten vor.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Das Plangebiet verfügt ausschließlich über eine punktuelle Anbindung an die Erkelenzer Straße und stellt eine Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbestandes dar. Das städtebauliche Konzept sieht eine aufgelockerte Wohngebietsbebauung vor. Kleinere gewerbliche Strukturen sind in diesem Zusammenhang denkbar; Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen fügen sich aufgrund des erhöhten Flächenbedarfs und das gegebenenfalls erhebliche Verkehrsaufkommen nicht in das vorgesehene städtebauliche Konzept ein. Darüber hinaus ist vorgesehen, die innere Erschließung ausschließlich für Anlieger zu konzipieren. Aufgrund dessen ist die Ansiedlung von Tankstellen, die im Verkehrsnetz an präserter Stelle verortet werden sollten, innerhalb des Plangebiets auch verkehrstechnisch nicht sinnvoll und somit auch nicht gewollt.

4.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß §§ 16 bis 20 BauNVO über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) bestimmt.

Als **Grundflächenzahl (GRZ)** wird für die Allgemeinen Wohngebiete 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Das bedeutet, dass künftigen Bauherren bis zu 40 % der Grundstücksfläche für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen. 60 % der Grundstücksfläche sind in der Regel, solange diese nicht durch Nebenanlagen in Anspruch genommen werden (bis max. GRZ 0,6), von einer Bebauung freizuhalten. Mit der GRZ 0,4 wird einerseits eine maßvolle Verdichtung der Bebau-

ung ermöglicht. Andererseits wird dem Ziel Rechnung getragen, einen Gebietscharakter zu schaffen, der sich durch eine aufgelockerte Bebauung mit begrünten Grundstücken auszeichnet.

Die **Anzahl der Geschosse** folgt dem städtebaulichen Konzept und wird im Plangebiet entsprechend mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Das Gelände liegt im Bereich von ca. 71-73 m über Normalhöhennull (ü. NHN im DHHN2016). Die Festsetzungen der **maximalen Gebäudehöhe** orientieren sich an den vorgesehenen Nutzungsschwerpunkten. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1, WA2, WA4 und WA5 sollen Einfamilienhäuser errichtet werden, die eine Höhe von etwa 8,50 m über Grund erreichen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 ist in Anlehnung an das städtebauliche Konzept ein Mehrfamilienhaus mit einer Höhe von etwa 11 m über Grund vorgesehen. Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt des Gebäudes (z. B. Oberkante Attika oder Dachfirst).

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der maximal zulässigen Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m zugelassen werden, wenn es aufgrund der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe zu nicht beabsichtigten Härten kommt. Nicht beabsichtigte Härten können beispielsweise auftreten, wenn zukünftige Geländehöhen im Vergleich zur angenommen Geländehöhe im Rahmen der Plankonzeption abweichen.

Punktuelle Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch gebäudetechnische Anlagen können ebenfalls zugelassen werden. Dabei wird zwischen den Bereichen für Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern differenziert, um den unterschiedlichen Anforderungen an die Gebäudetechnik gerecht zu werden. Durch die Festsetzung wird ermöglicht, dass notwendige technische Aufbauten bzw. Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen, auf den Dachflächen der Gebäude errichtet werden können. Die Überschreitung beispielsweise für technische Einrichtungen und Anlagen und deren gegebenenfalls notwendigen Schallschutzeinhausungen sowie bei Aufzugsmaschinenhäusern und Treppenhäusern, Brüstungen und Absturzsicherungen werden abschließend begrenzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird mit dem Ziel festgesetzt, die geplante Wohnbebauung in die umgebende Wohnbebauung einzufügen.

4.4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs wird für das Baugebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Auf diese Weise wird die bauliche Struktur der Ortschaft Uevekoven aufgegriffen und innerhalb des Plangebiets fortgesetzt. Auch die angestrebte Mehrfamilienhausbebauung lässt sich auf diese Weise verwirklichen. Der Bebauungsplan differenziert Bereiche, in denen entsprechend dem städtebaulichen Entwurf Einzelhäuser, Einzel- und Doppelhäuser oder Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Lage der Baugrenzen folgt dem städtebaulichen Konzept. Damit für die Umsetzung ein ausreichender Spielraum für Grundstückszuschnitte und die konkrete Positionierung der Baukörper verbleibt, werden die überbaubaren Grundstücksflächen überwiegend zusammenhängend festgesetzt. Die Baugrenzen verlaufen im Wesentlichen entsprechend dem städtebaulichen Entwurf entlang der Erschließungsachsen und führen dazu, dass der Straßenraum innerhalb des Plangebiets räumlich eingefasst wird. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche liegen nicht innerhalb der Baugrenzen, damit ausreichende Flächen für Freiraumnutzungen zur Verfügung stehen. Durch eine

Möglichkeit der Überschreitung der rückwärtigen (straßenabgewandten) Baugrenzen wird sichergestellt, dass gartenseitig über die Baugrenzen hinaus Terrassen, Wintergärten etc. errichtet werden können.

4.4.4 Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten

Die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA2, WA4 und WA5 begrenzt. Begründet wird diese Festsetzung mit den Zielen der Planung, eine lockere Bebauung in der offenen Bauweise innerhalb des Plangebietes zu schaffen. Hiermit soll die Gebietscharakteristik, die von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist, gesichert werden. So soll nicht nur die bauliche Ausprägung bestimmt werden, sondern auch hinsichtlich der Dichte und der entsprechenden Einwohner- und Kfz-Anzahl eine Steuerung erfolgen. Es wird gewährleistet, dass die Anzahl der Wohneinheiten nicht in einem Missverhältnis zur Anzahl der zur Verfügung stehenden Stellplätze sowie zur Verkehrserzeugung innerhalb des neuen Wohngebietes steht. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird mit Ausnahme der Fläche für ein Mehrfamilienhaus mit maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

4.4.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus bieten die Zufahrten vor Garagen einen weiteren Stellplatz, so dass ausreichend Möglichkeiten bestehen, den privaten ruhenden Verkehr unterzubringen. Zu diesem Zweck wird ein Mindestabstand von 5 m zwischen dem der Zufahrt dienenden Abschnitt der Straße und einer Garage festgesetzt. Besucherstellplätze im Straßenraum sind zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind ausschließlich kleinere Nebenanlagen zulässig. Die Art und der Umfang der zulässigen Nebenanlagen sind in den textlichen Festsetzungen definiert. Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze auf das notwendige Maß beschränkt werden, so dass innerhalb des Plangebiets ausreichend nicht versiegelte Flächen zur Verfügung stehen, um die städtebauliche Qualität und einen ausreichenden Anteil an Grünflächen zu sichern. Die Gestaltung der Vorgartenflächen wird durch eine eigene Festsetzung geregelt (siehe Abschnitt 4.4.8).

4.4.6 Verkehrsflächen

Im Plangebiet wird die innere Erschließung als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die Flächen sollen als Mischverkehrsfläche ausgeführt werden. Neben den Bewegungsflächen für die Verkehrsteilnehmer sind Stellplätze und Pflanzbeete vorgesehen.

Alle überbaubaren Flächen sind unmittelbar über Straßenverkehrsflächen erschlossen.

Die im Nordwesten des Plangebiets durch eine Fußgänger- und Radfahrerverbindung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ eine Anbindung an das umliegende Wegenetz vorgesehen.

4.4.7 Grünflächen

Im Nordosten des Plangebiets liegt ein mit Gehölzen bewachsener, für die Öffentlichkeit nicht zugänglicher Privatgarten. Dieser Bereich wird in Abstimmung mit dem Eigentümer als private

Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Privatgarten“ gesichert. Die bestehenden Gehölzstrukturen sollen weitestgehend erhalten bleiben.

Im Süden des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt, die der Gestaltung der Zugangssituation des Plangebiets dient.

4.4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität im Plangebiet werden Festsetzungen für die Grüngestaltung auf privaten und öffentlichen Flächen getroffen. Die Eingriffe in die privaten Flächen sind moderat und gehen nicht über eine übliche Gartengestaltung hinaus.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis zu einer Dachneigung von max. 5°) von Hauptgebäuden sind durch standortgerechte Vegetation mindestens extensiv zu bepflanzen. Begrünte Flachdächer dienen u.a. der Retention von Regenwasser und wirken sich positiv auf das Mikroklima aus.

Im öffentlichen Straßenraum sind 7 Bäume zu pflanzen. Die Festsetzung orientiert sich an den Vorgaben der Erschließungsplanung.

4.4.9 Gestalterische Maßnahmen gemäß § 89 Landesbauordnung NRW (BauO)

Zur Wahrung der städtebaulichen Qualität im Plangebiet werden Vorgaben zur Gestaltung der Baukörper, der Freianlagen und Einfriedungen festgesetzt.

'Nicht-Vollgeschosse' sind ausschließlich oberhalb des obersten Vollgeschosses zulässig. Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist die Anzahl der Vollgeschosse im Plangebiet beschränkt. Die aktuelle Fassung der Bauordnung NRW erlaubt 'Nicht-Vollgeschosse' auch unterhalb des obersten Geschosses, so dass ortsuntypische Bauweisen im Einfamilienhausbau zulässig wären. Da solche architektonischen Ausformungen mit Rücksicht auf das Ortsbild in diesem Plangebiet nicht angestrebt sind, wird die Anordnung und Staffelung der „Nicht-Vollgeschosse“ planerisch gesteuert.

Durch die Beschränkung Ausformung von Einfriedungen sollen die Vorgärten der geplanten Bebauung optisch in den Straßenraum einbezogen werden und soweit möglich ein homogenes Erscheinungsbild entwickeln. Darüber hinaus wird für die Vorgartenbereiche festgesetzt, dass die Flächen i.d.R. als Grünflächen anzulegen sind. Aufgrund der kompakten und flächensparenden Bauweise soll durch diese Festsetzung sichergestellt werden, dass ein ausreichender Teil der straßenzugewandten Freiflächen unversiegelt verbleibt und anfallendes Niederschlagswasser soweit möglich unmittelbar versickert wird.

Zur Sicherung eines einheitlichen Gestaltungsbildes wird – in Anlehnung an die umliegende Bebauungsstruktur – festgesetzt, dass innerhalb bestimmter Abschnitte des Plangebiets nur ausgewählte Dachformen zulässig sind. Zur Schaffung einer einheitlichen Baureihe sind für die Bebauungsreihe im Osten des Plangebiets Satteldächer zulässig. Die eingeschossigen freistehenden Einfamilienhäuser werden ebenfalls mit Satteldächern ausgebildet. Für den Geschosswohnungsbau und für die zweigeschossigen Stadtvillen sind flach- oder flachgeneigte Dächer bis 25° Dachneigung vorgesehen. Garagen können in Flachdachbauweise ausgeführt und das Flachdach begrünt werden.

Ausnahmen von den Gestaltungsfestsetzungen sind möglich, dürfen aber den vorgegebenen Rahmen nicht vollends sprengen, sondern müssen sich noch in das Gesamtbild derart einfügen, dass sie nicht als Fremdkörper empfunden werden.

5. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	11.367 m ²
Straßenverkehrsfläche	2.108 m ²
Grünflächen	1.785 m ²
Geltungsbereich VII-6 Uevekoven-Barbarastr.	15.260 m²