

BEGRÜNDUNG

INHALT:

1. Vorgaben

- 1.1 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich
- 1.2 Derzeitiges Planungsrecht
- 1.3 Bestehende Situation

2. Ziel und Zweck der Planung

3. Begründung der Planinhalte

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen
- 3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen
- 3.4 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten je Hauseinheit
- 3.5 Verkehr
- 3.6 Ökologie und Begrünung
- 3.7 Immissionsschutz
- 3.8 Ver- und Entsorgung
- 3.9 Altlasten
- 3.10 Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

4.0 Flächenbilanz

5.0 Gestalterische Festsetzungen

1. VORGABEN

1.1 Lage und Größe des Änderungsbereiches, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Stadtteiles Zieverich, innerhalb des seit dem 20.07.1969 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 / Zi. Der Änderungsbereich grenzt im Süden unmittelbar an die Agnes-Miegel-Straße und im Westen an den Böschungsbereich der Regionalbahntrasse an.

Die genaue Abgrenzung ist dem Bebauungsplanentwurf im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4.600 m².

1.2 Derzeitiges Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bergheim stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 223 /Zi **W – Wohnbauflächen** dar. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes stimmt mit den Zielvorstellungen für den Bebauungsplan Nr. 223 / Zi überein. Die erforderliche Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist damit gegeben.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den Bereich des Bebauungsplanes 223/Zi folgende Nutzungen fest:

- Bauflächen gemäß § 3 BauNVO (WR - Reines Wohngebiet),
- Grund- und Geschößflächenzahlen (GRZ, GFZ) gemäß
- § 17 BauNVO,
- Baugrenzen und Baulinien gemäß § 23 BauNVO,
- zwingend zweigeschossige Bebauung gemäß § 16 BauNVO,
- Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO,
- offene Bauweise (o) gemäß § 22 BauNVO.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr.11/Zieverich setzt auf den 45 - 50 m tiefen Grundstücken lediglich eine überbaubare Grundstücksfläche von 12,5 m Tiefe unmittelbar an der Agnes-Miegel-Straße fest. Die Begrenzung zur Verkehrsfläche hin erfolgt teilweise in einem Abstand von nur 2,0 m über eine Baulinie. In dem reinen Wohngebiet (WR) ist als Maß der Bebauung eine zwingende Zweigeschossigkeit vorgegeben.

1.3 Bestehende Situation

Innerhalb des Plangebietes bestehen derzeit 8 Doppelhaushälften. Die Gebäude wurden in den Jahren 1952 und 1954 für Ostflüchtlinge gebaut.

Die Bausubstanz ist u.a. durch mehrere Wohnungsbrände derart desolat, dass diese als nicht mehr sanierungsfähig eingestuft wird. Des Weiteren kommt hinzu, dass die Ausstattung der Gebäude sowie die Grundrissanordnung, mit z.B. Dusche im Untergeschoß, Gärten nach Norden orientiert, keine zeitgemäße Wohnform darstellt.

Die Antragsteller beabsichtigen daher, die bestehenden Gebäude abzurechen und das Grundstück entsprechend heutigen städtebaulichen Anforderungen zu bebauen.

Die derzeit unbebauten bzw. unversiegelten Flächen sind zum einen als Rasenzone sowie zum anderen als strukturreiches Gartenland mit Gehölzbestand angelegt. Das strukturreiche Gartenland befindet sich vorwiegend im nördlichen Grundstücksteil sowie in der Vorgartenzone. Das intensiv genutzte Gartenland besteht aus Rasenflächen, Gemüsebeeten, Ziersträuchern und Bäumen. Der aufgemessene Gehölzbestand besteht im Wesentlichen aus Nadelgehölzen (vorwiegend Fichten), Birken und Obstgehölzen (z.B. Kirschen). An der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine markante Rosskastanie. Ein Teil der Bäume steht unter dem Schutz der Bergheimer Baumschutzsatzung. Der Zierstrauchbestand ist vielfältig (Forsythien, Liguster, etc.). Auch standortgerechte heimische Gehölze wie Haselsträucher sind vorhanden. Der Bereich ist durchsetzt mit Schuppen und Garagen.

Schützenswerte Arten (entsprechend der Roten Liste) sind gegenwärtig im Plangebiet nicht vertreten. Gesetzlich geschützte Biotope (nach § 30 BNatSchG und § 62 LG) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile nach § 23 und 47 LG, sowie FFH-Gebiete) sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Das Plangebiet selbst besitzt aufgrund der geringen Arten- und Strukturvielfalt nur eine geringe Biotopbedeutung für Pflanzen und Tiere. Spezielle faunistische Erhebungen für das Plangebiet liegen nicht vor. Das Artenspektrum im Plangebiet dürfte sich auf anspruchslose, weitverbreitete Arten („Ubiquisten“) mit unspezifischen Lebensraumanforderungen beschränken, z.B. Amsel, Buchfink, Taube, Star, Haussperling.

Die Bebauung im Umfeld des Plangebietes ist in ein- und zweigeschossiger Bauweise vorhanden und wird ausschließlich zum Wohnen genutzt.

Westlich des Plangebietes verläuft die Trasse der Regionalbahn.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Ziel der Planung ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung und eine städtebaulich integrierte Bebauung auf der gesamten Grundstücksfläche zu ermöglichen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Fläche im Innenbereich entwickelt ohne zusätzlichen Freiraum in Anspruch zu nehmen. Die Planung folgt damit den Zielen der Regionalplanung, wonach der Innenentwicklung gegenüber der Inanspruchnahme von Freiraum Vorrang einzuräumen ist.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den bisherigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und den im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Nutzungen setzt der Bebauungsplan als zulässige Art der Nutzung **WR – Reines Wohngebiet** fest.

Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur im Umfeld des Plangebietes soll die geplante Bebauung ausschließlich für eine Wohnnutzung vorgehalten werden. Mit der Zulässigkeit von Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO wäre ggf. die Zielsetzung der Planung gefährdet.

3.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Umfeld des Plangebietes. Die nördlich des Plangebietes bestehende Bebauung ist in eingeschossiger Bauweise vorhanden. Die Planung übernimmt die Eingeschossigkeit für die auf den rückwärtigen Grundstücksflächen vorgesehene Bebauung.

Die geplanten Doppelhaushälften an der Agnes – Miegel – Straße sind in zweigeschossiger Bauweise mit Höhenbeschränkung vorgesehen, d.h. 1. Obergeschoß = Dachgeschoß. Die Planung entspricht damit der kleinteiligen Bebauung und der vorhandenen Höhenentwicklung im Bereich der Agnes – Miegel – Straße.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschosszahl und der maximal zulässigen Traufhöhen bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht den Höchstwerten des § 17 BauNVO und ist begründet in dem Ziel der Planung, bauliche Anlagen bis max. 40 % der Grundfläche zuzulassen.

3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Die im Umfeld des Plangebietes bestehende Baustruktur soll auch innerhalb des Plangebietes fortgesetzt werden. Der Bebauungsplan setzt entsprechend dieser Zielsetzung für das Bebauungsplangebiet die offene Bauweise (o) mit Einzel- und Doppelhäusern fest.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt durch Baugrenzen abgegrenzt und so großzügig umfahren, dass die Bebauungsabsichten nach den jeweiligen Bedürfnissen der künftigen Bauherren, unter Berücksichtigung der sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen, realisiert werden können.

3.4 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Hauseinheit (HE)

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurde die zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude / Hauseinheit auf 2 Wohneinheiten (WE) beschränkt.

Die Beschränkung auf maximal 2 Wohneinheiten ist begründet in dem Ziel, das Verkehrsaufkommen im Bereich der Agnes-Miegel-Straße gegenüber der derzeitigen Situation nicht wesentlich zu erhöhen. Zur Erschließung der im Norden des Plangebietes vorgesehenen 4 Wohnhäuser setzt der Bebauungsplan 3 befahrbare Wohnwege in einer Breite von jeweils 3,5m fest. Die Erschließung ist damit auf die geplante Bebauung mit den daraus resultierenden Wohneinheiten ausgerichtet. Bei einem Verzicht auf die Beschränkung der Wohneinheiten bestünde innerhalb des Plangebietes bzw. im Zufahrtbereich zum Plangebiet ggf. ein Konfliktpotential.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an die Agnes – Miegel – Straße an. Auf Grund der Anordnung der Doppelhäuser und der Lage der Bebauung auf den hinteren Grundstücksbereichen ist keine direkte Erschließung der geplanten Bebauung von der Agnes – Miegel – Straße vorgesehen. Zur Erschließung der im Norden des Plangebietes vorgesehenen freistehenden Wohnhäuser setzt der Bebauungsplan Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ (V) in einer Breite von 3,5 m fest. Von diesen Wohnwegen soll auch die Erschließung zu den geplanten Doppelhaushälften erfolgen.

3.5.2 Flächen für den ruhenden Verkehr

Nach den textlichen Festsetzungen sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zugelassen. Die Beschränkung hinsichtlich der Flächen für den ruhenden Verkehr ist erfolgt, um Beeinträchtigungen der rückwärtigen Gartenbereiche zu vermeiden. Hierdurch wird sichergestellt, dass die dem Wohngebietscharakter entsprechende Wohnruhe nicht übermäßig beeinträchtigt wird.

Es ist Ziel der Planung, ausschließlich ebenerdige Stellplätze, Carports und Garagen zuzulassen. Garagen im Untergeschoss bzw. im Keller werden daher grundsätzlich ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan lässt als zulässige Hausform das Einzel- und Doppelhaus zu. Der Nachweis der Flächen für den ruhenden Verkehr ist für die Einzel- und Doppelhäuser unproblematisch und kann in den jeweiligen seitlichen Abstandsflächen durch Garagen geleistet werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Garagenflächen wurden von den Verkehrsflächen abgerückt, sodass die Möglichkeit besteht, vor der Garage noch ein weiteres Fahrzeug abstellen zu können.

3.5.3 Motorisierter Individual Verkehr (MIV)

Für die Abschätzung des Mehrverkehrs wird von folgenden Parametern ausgegangen:

Anzahl der Wohneinheiten (WE)	= 10 HE x 1,2 = 12 WE
Wohneinheiten	= 12 WE mit 2,6 Personen je Haushalt
Personenzahl	= 31 Einwohner
Mobilitätsrate	= 3 Wege pro Einwohner pro Tag
Modal-Split (MIV)	= MIV-Anteil 65% - 70%
(Wege pro Tag)	

Annahme = Besetzungsgrad 1,3 Personen pro Fahrzeug

Berechnung = $(31 \text{ EW} \times 3 \text{ Wege} \times 65\%) : 1,3 = 47 \text{ MIV/Tag}$

Es ist von 47 Fahrbewegungen am Tag auszugehen.

3.6 Ökologie und Begrünung

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 i.V.m. dem § 1a BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes des Wassers, der Luft und des Bodens, einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima berücksichtigen.

Vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Zur genauen Bestimmung der Eingriffs- und Ausgleichswerte wurde für das Plangebiet ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Dieser Fachbeitrag untersucht und bewertet den vorhandenen Naturraum und zeigt die durch die beabsichtigten Maßnahmen hervorgerufenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf. Der Fachbeitrag enthält des Weiteren Empfehlungen zum Ausgleich, die textlich und in einem Maßnahmenplan definiert sind.

Entsprechend den Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages setzt der Bebauungsplan entlang der westlichen und nördlichen Baugebietsgrenze einen 3 m breiten Pflanzstreifen fest. Innerhalb dieser Pflanzfläche ist eine Hecke mit standortgerechten heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist zweireihig in versetzter Anordnung auszuführen. Die Festsetzung dient der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes, im Besonderen nach Westen der Ortsrandeingußung und nach Norden als Sichtschutzpflanzung. Ferner leistet sie einen Beitrag zur Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Des Weiteren übernimmt der Bebauungsplan die Empfehlung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages, wonach entlang der Agnes – Miegel – Straße ein 1,5 m breiter Pflanzstreifen, gegliedert in 3 Abschnitte, als geschnittene Hecke anzulegen ist. Die Festsetzung dient ebenso der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes (Sichtschutzpflanzung). Ferner leistet sie einen Beitrag zur Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

An der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine erhaltenswerte Rosskastanie mit einem Stammdurchmesser von 60 cm bzw. einem Stammumfang von ca. 1,90 m, der im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt worden ist. Der prägnante Baum hat eine Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, vor allem für den Straßenraum der Agnes-Miegel-Straße und die Ortsrandeingrünung. Ferner leistet er einen Beitrag zur Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurden zudem Anforderungen zum Schutz des Umweltgutes Boden aufgenommen.

Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung bzw. die Höhe der notwendigen Kompensation wurde nach dem Verfahren „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ (LANDESREGIERUNG NRW 1996) durchgeführt. Die Gegenüberstellung von Eingriff / Bestand und Planung zeigt, dass im Plangebiet der Eingriff nur zu 65 % kompensiert werden kann.

Dies bedeutet, dass außerhalb des Plangebietes Kompensationsmaßnahmen notwendig sind. Bei einer Umwandlung von Ackerfläche zu einer Obstwiese beträgt die notwendige Flächengröße 853 qm. Die Stadt Bergheim stellt aus Ihrem „Ausgleich-Pool“ die Kompensationsfläche 1.7.1 (Bergheim – Paffendorf, Flur 11, Flurstück 68) zur Verfügung. Die Finanzierung dieser Maßnahmen wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bergheim festgelegt.

3.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt im Südwesten mit der Schmalseite an die Trasse der Regionalbahn an. Auf die Festsetzung von Wand-/Wallanlagen entlang der Gleisanlagen wird verzichtet, da diese auf dem kurzen Teilstück den Schienenlärm innerhalb des Plangebietes nur unwesentlich mindern würden und eine weitere ‚Einhausung‘ in den Gärten der bestehenden Wohnbebauung nicht durchführbar ist.

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass für Außenbauteile, die Aufenthaltsräume (Schlafräume, Kinderzimmer, Wohnräume) unmittelbar nach außen abschließen, der Schalldämmwert $R'_w = 35$ dB einzuhalten ist. Mit Fensterkonstruktionen der Schallschutzklasse III gemäß VDI 2719 kann diese Forderung erfüllt werden.

Zum Schutz vor Lärm in den Nachtstunden setzt der Bebauungsplan fest, dass für Schlafräume und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungsfenster einzubauen sind, mit denen - unabhängig vom einwirkenden Außenlärm - eine ständige Lüftung ermöglicht werden kann. Dabei handelt es sich um herkömmliche isolierverglaste Dreh-/ Kippfenster, die zusätzlich im Brüstungsbereich Schalldämmlüfter oder Wandlüfter erhalten.

3.8 Ver- und Entsorgung

3.8.1 Übergeordnete technische Ver- und Entsorgung

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt und muss lediglich für die Neubebauung ergänzt werden.

3.8.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwässer aus dem Plangebiet werden dem Ortskanal zugeführt und zur Kläranlage abgeleitet.

3.8.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Bei der Wahl der Art der Entwässerung des Niederschlagswassers ist der § 51 a Landeswassergesetz (LWG) zu beachten. Danach ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden vor Ort zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Nach § 51a Abs. 4 Landeswassergesetz (LWG) ist von der Verpflichtung nach Abs. 1 das Niederschlagswasser ausgenommen, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine vorhandene Kanalisation abgeleitet wird, des weiteren Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung, gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig hoch ist.

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11/Zi. Eine nach bisherigem Recht genehmigte Kanalisationsnetzplanung besteht bereits. Diese sieht vor, dass Niederschlagswasser gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zuzuführen.

Für den Geltungsbereich des Plangebietes wurde eine Untersuchung zur Erkundung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes (Hydrogeologisches Gutachten) durchgeführt. Nach den Befunden der Sickerversuche ist eine Versickerung von Niederschlagswasser in den Bodenschichten bis ca. 5 m u. GOK problematisch, da zum einen Durchlässigkeiten vorliegen, die unterhalb der Empfehlungen des Arbeitsblattes A 138 liegen und zum anderen eine Verschlämmung von Versickerungseinrichtungen, wie z.B. Sickermulden, in diesen Bodenschichten zu befürchten ist. Von den Gutachtern wurde eine Bemessung der Muldenfläche und der Einbautiefe durchgeführt. Danach ist eine Muldenfläche von 16 m² (5,0 m x 3,3 m) erforderlich. Bei einer berechneten maximalen Einstauhöhe von 1,3 m und einer Rigolentiefe von 4,0 m ist unter Berücksichtigung einer frostsicheren Anbindung und einer Anbindung der Rigole an die sandig-kiesigen Hauptterrassensedimente eine Gesamtaushubtiefe von ca. 6 m erforderlich.

In Anbetracht des hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwandes der für die Anlage der Versickerungseinrichtung innerhalb des Plangebietes erforderlich wäre, sowie unter Berücksichtigung, dass das Plangebiet innerhalb einer genehmigten Kanalisationsnetzplanung liegt, wird von der Ausnahmeregelung des § 51 a Abs. 4 LWG Gebrauch gemacht. Auf eine Versickerung innerhalb des Plangebietes wird daher verzichtet und das Niederschlagswasser ebenfalls dem bestehenden Kanalnetz zugeführt.

3.9 Altlasten

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

3.10 Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Am 03.08.2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 in Kraft getreten. Artikel 12 des Gesetzes passt das Städtebaurecht des Bundes den Vorgaben der UVP-Änderungsrichtlinie an.

Gemäß § 3a ist von der zuständigen Behörde auf der Grundlage geeigneter Angaben festzustellen, ob für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Diese Feststellung ist, sofern eine Vorprüfung des Einzelfalles vorgenommen worden ist, der Öffentlichkeit nach den Bestimmungen des Umweltinformationsgesetzes zugänglich zu machen. Soll eine Umweltverträglichkeitsprüfung unterbleiben, ist dieses bekannt zu geben. Die Anlage 1 zum UVPG beinhaltet eine Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben. Für den Bau eines Städtebauprojektes im bisherigen Außenbereich ist gemäß Nr. 18.7.2 dieser Liste ab einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen.

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 223/Zi 'Agnes-Miegel-Straße' beabsichtigte Bebauung erreicht insgesamt eine Grundfläche von 1.410 m² und liegt damit weit unterhalb der Größenordnung hinsichtlich der Erforderlichkeit einer Vorprüfung. Die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit besteht daher nicht.

4. Flächenbilanz

FLÄCHENBILANZ		m ²	%
WOHNBAUFLÄCHEN			
Überbaubare Grundstücksfläche		1.110	24,1
Nicht überbaubare Grundstücksfläche		3.180	69,1
darin enthalten:			
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern			
a) Gehölzstreifen	440		
b) Hecke	75		
<u>Anzahl der Hauseinheiten (HE)</u>			
10 Hauseinheiten, davon 4 Doppelhaushälften und 6 Einzelhäuser			
<u>Anzahl der Wohneinheiten (WE):</u>			
10 HE x 1,2 = 12 WE			
Garagen und Stellplätze			
10 Garagen			
10 Stellplätze vor Garagen			
Motorisierter Individual Verkehr			
EWx3,0 (=durchschnittliche Anzahl der Fahrten am Tag) x 0,65 (=Modalsplit=65% aller Fahrten per PKW) = MIV			
		1,3	
			$\frac{31 \times 3,0 \times 0,65}{1,3} = 47$
VERKEHRSFLÄCHEN			
Verkehrsberuhigter Bereich (V)		310	6,8
GESAMTGEBIET		4.600	100

5. Gestalterische Festsetzungen

Da der Bebauungsplan zwar auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise einwirken kann, jedoch Festsetzungen zur äußeren Gestaltung aus dem Planungsrecht nicht abzuleiten sind, wurden zur Durchsetzung der Ziele der Planung neben den planungsrechtlichen Festsetzungen gestalterische Festsetzungen in einer eigenständigen Satzung gem. § 86 BauONRW getroffen.

Stadt Bergheim
6.2 Planung, Erschließung, Verkehr und Umwelt

