

Stand: Satzungsbeschluss § 10 Absatz 1 BauGB

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Stadtgebietes Erkelenz, in der Gemarkung Kückhoven, westlich der Katzemer Straße (K33). Es wird im Norden begrenzt durch ein im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche (W). Im Süden durch eine Sondergebietsdarstellung für eine Einrichtung zur therapeutischen Pflege. Der Bereich wird im Westen durch einen vorhandenen Feldweg begrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Kückhoven, Flur 8, die Flurstücke 89, 90, 91, 57 (teilweise).

2 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Erkelenz (Rechtskraft 2.9.2001) weist entlang der Katzemer Straße (K 33), in einer Tiefe von 50 m Wohnbauflächen (W) aus, für den westlich angrenzenden Teil Flächen für die Landwirtschaft. Gemäß § 8 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) wird für diese Fläche in einem Parallelverfahren die 4. Änderung des FNP (Wohnbebauung Katzemer Strasse) durchgeführt und die betreffenden Flächen als Wohnbauflächen dargestellt.

3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Wohnbebauung der Ortslage Kückhoven im Sinne einer örtlichen Entwicklung gemäß der parallel betriebenen Flächennutzungsplanänderung am westlichen Ortsrand arrondiert und erweitert werden. Das Plangebiet, umfasst ca. 1,0 ha. Der Entwurf erschließt Baugrundstücke für ca. 12 Einzel- bzw. Doppelhaushälften.

Mit dem Bebauungsplan sollen zur Wohnraumversorgung des Siedlungsbereiches Kückhoven Baugrundstücke für eine Einfamilienhausbebauung entwickelt werden.

4 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet wird über die Katzemer Straße (K 33) sowie eine Stichstraße mit Wendeanlage erschlossen. Von hier aus werden die Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsleitungen) in das Plangebiet gelegt. Die Konzeption geht von der Anlage von 12 Baukörpern in überwiegend freistehender Bauweise aus, die Errichtung von Doppelhäusern ist möglich. Ein Teil der Baukörper wird entlang der Katzemer Strasse realisiert, die restlichen sind in Form einer Wohngruppe um einen kleinen Erschließungsstich (Anger) konzipiert. Der Erschließungsanger bzw. Wendeplatz soll

gleichzeitig Aufenthaltsort für das Wohnquartier sein, mit einer kleinen Baumgruppe in der Mitte soll der Platz attraktiv als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet werden. Die unmittelbar östlich angrenzende Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ bzw. „Spielplatz“ wird als Spiel- und Grünbereich für das Plangebiet wichtige soziale Funktionen übernehmen. Ein schmaler Fußweg verbindet die Katzemer Straße direkt mit dem kleinen Wohnplatz bzw. der Grünfläche im Inneren des Quartiers. Nach Westen und nach Süden wird durch ein Pflanzgebot eine ausreichende Ortsrandeingrünung gegenüber der freien Feldflur erreicht.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Für den Planbereich soll ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt werden. Die vorhandene Situation im Umfeld rechtfertigt eine Nutzung, die hauptsächlich auf die Wohnnutzung reduziert ist. Eine Unterbringung von Nutzungen, wie sie im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, ist aufgrund der charakteristischen Wohnsituation nicht vorgesehen. Es würden Wegebeziehungen und Emissionen entstehen, welche die Wohnruhe stören würden, daher sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Die GRZ / GFZ wurde, entsprechend der dörflichen Struktur (Dichte) der Nachbarschaft, bei den kleineren Grundstücken mit 0,4 / 0,6, bei größeren Grundstücken mit 0,3 / 0,6 festgelegt. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festlegung maximaler First- und minimaler bzw. maximaler Traufhöhen gesteuert, um eine willkürliche Gestaltung der Baukörper und damit störende Höhenunterschiede zu vermeiden. Durch Trauf- Firsthöhenfestsetzungen wird die bauliche Masse und das Erscheinungsbild der Baukörper in ihrer Gesamtheit auf die Proportionen des Ortsrandes abgestimmt.

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKFF) der Wohngebäude darf die Höhenlage der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche um maximal 0,8 m überschreiten. Einer weiteren Erhöhung der Erdgeschosshöhe wurde nicht entsprochen, um eine unvertretbare Ausnutzung der Kellerebene zu vermeiden. Die vordere und die hintere Baugrenze können durch Anbauten um 1,5 bzw. 3,0 m überschritten werden, soweit landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen. Damit jedoch der Anbaucharakter deutlich wird, ist rückwärtig die Breite auf jeweils 50 % der Fassadenbreite des Hauptbaukörpers beschränkt, auf der Straßenseite ist eine Breite von maximal 4,0 m zulässig.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in der erforderlichen Größenordnung ausgelegt. Aufgrund des gewünschten Charakters des Gebietes und der Umgebung wird eine offene Bauweise mit festgelegt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden lediglich durch Baugrenzen definiert und entsprechend der Grundstückszuschnitte differenziert. In den mit WA 1 festgesetzten Bereichen ist die Überbaubarkeit aufgrund der großzügigen Grundstückszuschnitte in einer Tiefe von bis zu 17,0 m zulässig. In den mit WA 2 festgesetzten Bereichen modelliert die Bebaubarkeit, im Zusammenhang mit der Festsetzung der Baugrenzen, die zulässige Nutzung durch Wohngebäude in einer Tiefe von 14,0 m bis 16,0 m. Die Zulässigkeit weiterer Versiegelung von Grundstücksflächen über

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO ist über die getroffene Festsetzung auf das notwendige Maß beschränkt.

Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Durch die Beschränkung der möglichen Garagenstandorte werden, vor allem bei Eckgrundstücken zwischen Verkehrsflächen, verkehrliche Sicherheitsprobleme vermieden, überdies wird so auch eine mangelhafte gestalterische Prägung des Gebietes durch Garagen an besonders markanten Stellen verhindert.

4.5 Höchstzulässige Wohnungszahl in Wohngebäuden

Die zulässige Wohnungszahl wird auf höchstens 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt. Eine Errichtung von Mehrfamilienhäusern würde dem planerischen Grundkonzept einer aufgelockerten Wohnsituation in Ortsrandlage und den entsprechend dimensionierten Verkehrsflächen widersprechen.

4.6 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote dienen einerseits der Eingrünung des Plangebietes und sind teilweise Bestandteil der Ortsrandeingrünung des westlichen Ortsrandes von Kückhoven, sie dienen teilweise zum Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des eigentlichen Baugebietes. Der in der Pflanzliste aufgeführte Weißdorn (*crataegus monogyna*) stand früher im Verdacht bei Obstbäumen den sogenannten Feuerbrand zu verursachen, bei modernen Züchtungen besteht diese Gefahr jedoch nicht mehr.

4.7 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Katzemer Straße (K33) erschlossen, von hier aus werden die Erschließungsanlagen in Form einer Stichstraße in das Gebiet hineingeführt. Ein Fußweg verbindet den kleinen Quartiersplatz mit der Katzemer Straße. Die neue Erschließungsstraße enthält Flächen für Besucherstellplätze und endet in einem für die Versorgungsfahrzeuge ausreichend dimensionierten Wendepplatz. Entlang der Straße und in der Mitte des Wendepplatzes sind insgesamt fünf mögliche Baumstandorte ausgewiesen. In der Straßenausbauplanung sind die Stellplätze und Baumstandorte zu konkretisieren.

4.8 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen bereits in der Katzemer Straße. Von hier werden über Abzweige die Leitungen in die Verkehrsflächen des Plangebietes gelegt. Laut dem Geotechnischen Bericht der Rheinbraun AG ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers nach § 51 a LWG, auf Grund der zur Versickerung nicht geeigneten oberflächennahen Böden, innerhalb der untersuchten Flächen ausgeschlossen. Vor diesem Hintergrund ist im Plangebiet ein Mischwasserkanal zu errichten, der an den Mischwassersammler der Katzemer Straße angeschlossen wird.

5 Immissionsschutz

Ein im Zusammenhang mit dem geplanten Umsiedlungsstandort Immerath, Pesch und Lützerath aufgestellte Voruntersuchung des Büros „Kramer Schalltechnik GmbH“ vom 8. August 2002 hat ergeben, dass sowohl für den Tag- als auch den Nachtbereich das

ausgehend von der K 33 geringfügige Überschreitungen der Verkehrsgeräusche nach den Empfehlungswerten der DIN 18005 vorliegen. Daher sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich und festgesetzt, die den Lärmpegel um 15 dB verringern.

6 Schutz von Natur und Landschaft

Im Zuge der Planung wurde der Planbereich bezüglich des Eingriffes in Natur und Landschaft und dessen Intensität untersucht. Eine Erweiterung des Untersuchungsraumes wurde nicht vorgenommen, da sich das Plangebiet und die direkte Umgebung als intensiv genutzte Ackerfläche sowie parallel zur K 33 als bereits gemäß § 34 BauGB bebaubar darstellt. Die Möglichkeit der Vermeidung des Eingriffes wird nicht gesehen, da eine weitere Entwicklung bzw. Arrondierung der Ortslage Kückhoven als notwendig und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als sinnvoll festgestellt wurde.

Für den Naturschutz und die Landschaftspflege besonders hochwertige Flächen und Objekte sind nicht betroffen. Der Planbereich stellt sich heute als eine von jeder dauerhaften Bepflanzung freigehaltene Ackerfläche bzw. als Intensivgrünland dar. Eine Beziehung der verschiedenen Biotoptypen ist hier nicht vorhanden. Die Ackerfläche wird nach Norden und Süden durch bereits vorhandene Bebauung begrenzt. Im Westen schließen sich weitere intensiv genutzte Ackerflächen an.

Eine Bewertung des Ausgangszustandes des Untersuchungsraumes nach der „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ (s. folgende Tabelle) ergab ein ökologisches Potential von 16062 Öko-Einheiten. Die Gegenüberstellung des Zustandes nach der Planung ergab ein Potential von 8005 Öko-Einheiten, was einem Defizit von 8057 Öko-Einheiten entspricht. Damit ist ein Ausgleich von 50 % erreicht.

Der Zustand nach der Planung (Flächenverteilung und Lage dieser Flächen) ist der Planurkunde des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die errechneten und erläuterten Eingriffe werden außerhalb des Plangebietes durch das anerkannte Guthaben (Öko-Konto) kompensiert. Die Zuordnung erfolgt auf der Kompensationsfläche Gemarkung Erkelenz, Flur 14, Flurstück 45 und 46.

Zur Gewährleistung eines Teils des ökologischen Ausgleiches sollen entlang des im Westen verlaufenden Wirtschaftsweges und an den südlichen Grundstücksgrenzen, auf den privaten Grundstücksflächen, strukturreiche Gehölzpflanzungen angelegt werden. Diese sind entlang des Wirtschaftsweges im Westen als 5,0 m breiter Gehölzstreifen, entlang der südlichen Grundstücksgrenzen als 2,0 m breite Schnitthecke anzulegen.

| A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes | | | | | | |
|--|--|-----------------------------|-------------|-----------------------|------------|-------------------|
| Code | Biotoptyp | Fläche (m ²) | Grundwert A | Gesamtkorrekturfaktor | Gesamtwert | Einzelflächenwert |
| 1.5 | Feldwege | 31 | 2 | 1 | 2 | 62 |
| 3.1 | Acker | 2226 | 2 | 1 | 2 | 4452 |
| 3.2 | Intensivgrünland (Fettwiese, Fettweide) | 2887 | 4 | 1 | 4 | 11548 |
| Gesamtflächenwert A: | | | | | | 16062 |

| B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß Entwurf | | | | | | |
|---|---|-----------------------------|----------------------------------|-----------------------|------------|-------------------|
| Code | Biotoptyp | Fläche (m ²) | Grundwert P | Gesamtkorrekturfaktor | Gesamtwert | Einzelflächenwert |
| 1.1 | Versiegelte Flächen (Straßen) | 828 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| 1.1 | Versiegelte Flächen (Gebäude) | 1522 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| 4.1 | Zier- und Nutzgarten strukturarm | 2259 | 2 | 1 | 2 | 4518 |
| 8.1 | Hecken, Gebüsche, Feldgehölze (Westl. Ausgleichsfl.) | 381 | 6 | 1 | 6 | 2286 |
| 8.1 | Hecken, Gebüsche, Feldgehölze (Schnitthecke) | 151 | 4 (6 nach d. Arbeitshilfe) | | | 604 |
| 8.2 | Einzelbäume (3 Bäume im Straßenraum/ 2 Bäume auf der Platzfläche) | (98) projizierte Fläche | 6 | 1 | 6 | 588 |
| 8.1 | Hecken, Gebüsche, Feldgehölze (Grünfläche mit Marienstandbild) | 3 | 3 | 1 | 3 | 9 |
| Gesamtflächenwert B: | | | | | | 8005 |
| C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A) | | | | | | - 8057 |

7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Ziel dieser bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 86 BauONRW ist es, das Erscheinungsbild des Ortsrandes an den vorhandenen Dorfkern anzulehnen. Als Dachformen sind Satteldächer und mit bestimmten Festlegungen Krüppelwalmdächer vorgesehen, um den Häusern eine ausgeprägte Richtung zu geben, die dem dörflichen

Charakter entspricht. Für Nebengebäude und Anbauten sind - analog zu der traditionellen Bauform - auch Pultdächer vorgesehen. Für Garagen und Carports sind zusätzlich Flachdächer zugelassen, da sie in der überwiegenden Zahl an bzw. zwischen den Hauptbaukörpern liegen und damit das Gesamterscheinungsbild kaum beeinflussen werden.

Durch die Einschränkung der Breite giebelständiger Baukörper, die den Straßenraum in besonderem Maße prägen, wird die Kleinmaßstäblichkeit der Bebauung und ein einer ländlich-traditionellen Bauweise entsprechendes Erscheinungsbild gewährleistet. Der Bebauungsplan sieht keine Festsetzungen zur Festlegung der Firstrichtung vor. Der sich zufällig entwickelnde Wechsel von giebel- und traufständigen Baukörpern wird im Plangebiet zu einem abwechslungsreichen und gestalterisch ansprechenden Gesamterscheinungsbild führen. Die Vorgaben zu Dachneigungen (25 bis 45 Grad für Satteldächer und Pultdächer) verfolgen das Ziel, dass sich die Bebauung in die Strukturen der Umgebung einfügt.

Die im Planbereich zulässigen Gaubenformen mit senkrechten seitlichen Wandabschlüssen lehnen sich an die traditionellen regionalen Formen an, bei Satteldachgauben wird durch die Übernahme der Neigung des Hauptbaukörpers ein harmonischeres Gesamtbild angestrebt.

Dachaufbauten, die aus der Fassade entwickelt sind (Zwerchgiebel), dürfen in ihrer Breite 3,50 m nicht überschreiten. Damit sie in einem sinnvollen, untergeordnetem Verhältnis zum Hauptbaukörper stehen, wird ihre maximale Breite auf ein 1/3 der Breite des Hauptgebäudes festgesetzt.

Die Breite von Gauben ist auf maximal 2,0 m begrenzt, in ihrer Summe dürfen sie ebenfalls nur 1/3 der Breite des Hauptgebäudes ausmachen. Die Gaubenhöhe darf 1,80 m nicht überschreiten, der Abstand zu den Giebelflächen beträgt mindestens 1,50 m. Damit wird gewährleistet, dass eine Ablesbarkeit und Klarheit der Dachform erhalten bleibt und dass sie der Dachfläche klar untergeordnet sind. Vor diesem Hintergrund wird auch die Breite von Einschnitten auf der Gartenseite von Gebäuden in die Dachfläche (z.B. für Dachterrassen) auf eine maximale Breite von 3,5 m begrenzt.

Übereinanderliegende Gauben sind nicht zulässig, da sie die Klarheit und Ablesbarkeit der Dachflächen verringern, deshalb werden auch übertrieben große (und für die Region untypische) Dachüberstände ausgeschlossen.

Die Vorgaben zur Farbgebung und Materialität der Außenwände der Baukörper haben die Zielsetzung, trotz einer breiten Palette denkbarer Farbnuancen und Strukturen, ein harmonisches Gesamterscheinungsbild und eine bessere Anpassung an die Umgebung sicherzustellen.

Die Vorgärten müssen (abgesehen von Zufahrten und Zuwegungen) gärtnerische gestaltet sein und dürfen nicht versiegelt werden, Abweichungen würden zu einem Erscheinungsbild führen, das dem angestrebten „grünen“ Charakter widerspricht und auch ökologisch nicht vertretbar wäre. Deshalb sind als denkbare Einfriedungen auch nur Hecken (je nach Lage mit oder Zaunanlage) zulässig, so dass in der Summe ein transparentes Erscheinungsbild der Bebauung erreicht werden kann.

8. Umweltverträglichkeitsprüfung

Die vorliegende Bauleitplanung bereitet keine Vorhaben gemäß UVPG Anlage 1 vor, welche eine Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht gemäß UVPG nach sich ziehen. Die Kriterien für die Erforderlichkeit einer Vorprüfung sind durch eine deutliche Unterschreitung der Schwellen- und Prüfwerte nach Anlage 1 zum § 3 UVPG nicht erfüllt. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht erkennbar. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird für die vorliegende Bauleitplanung nicht durchgeführt.

9 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind weder Altlastenfunde noch Altlastenverdachtsflächen bekannt.

10 Kampfmittel

Die Überprüfung des Plangebietes auf Kampfmittel durch die Bezirksregierung Köln, Außenstelle Kampfmittelräumdienst, hat keine Verdachtsmomente ergeben. Nach Angabe der o.g. Stelle kann mit der Bautätigkeit begonnen werden.

11 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

12 Flächenbilanz

| | | |
|---|-----------------------|---------|
| Grundstücksflächen (incl. Ausgleichsfläche „A1“ = 381 m ² und Ausgleichsfläche „A2“ = 254 m ²) | 8379 m ² = | 84,97 % |
| Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung: „Parkanlage“ bzw. „Spielplatz“) | 226 m ² = | 2,29 % |
| Verkehrsflächen (incl. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ = 67 m ²) | 1256 m ² = | 12,74 % |
| Gesamtfläche Plangebiet | 9861 m ² = | 100 % |

13 Kosten

Die Kosten für die Erschließung des Wohngebietes betragen voraussichtlich ... Euro. Die Realisierung des Bebauungsplanes wird durch einen städtebaulichen Vertrag (Erschließungsvertrag) zwischen den Grundstückseigentümern im Plangebiet und der Stadt Erkelenz sichergestellt, so dass für die Stadt Erkelenz hierfür keine Kosten entstehen.

14 Hinweise

- Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung.
- Das Plangebiet wurde nicht systematisch auf Bodendenkmäler untersucht. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei Bodenarbeiten Bodendenkmäler zu Tage treten. Gemäß den §§ 15 und 16 DSchG NW ist beim Auftreten archäologischer Funde die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde umgehend zu informieren. Der Fundort und das Bodendenkmal sind unverändert zu belassen.

Erkelenz, September 2003