

ÜBERSICHT

Maßstab 1 : 5000

STADT ERKELENZ

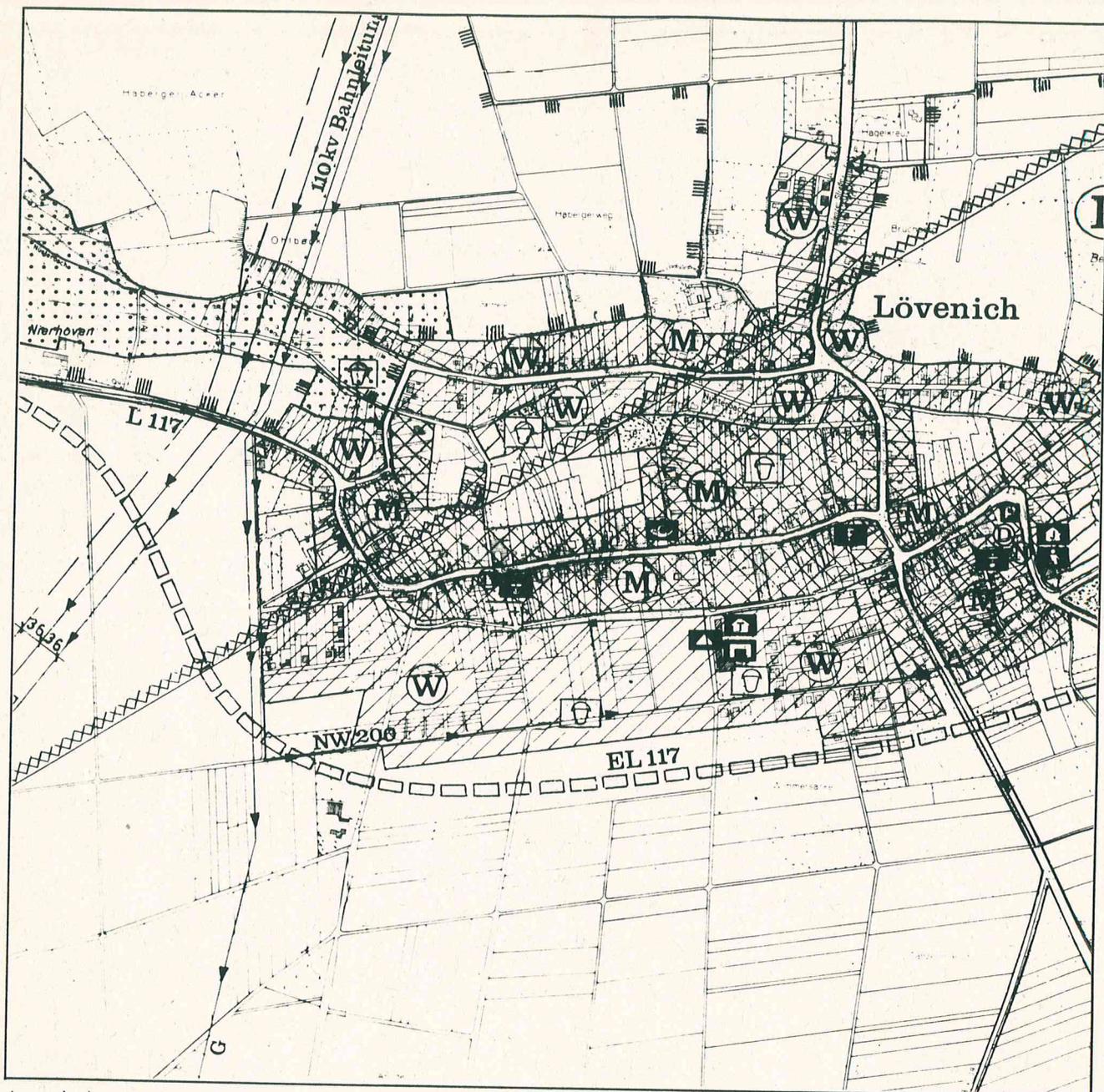
Az.: 61 26 03.11

Bebauungsplan Nr. XI "Verlängerung Zehntstraße" Stadtbezirk Lövenich

Gemarkung Lövenich
Flur 31

Maßstab 1 : 500

. Ausfertigung



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Maßstab 1 : 10.000

RECHTSBASIS:

Baugesetzbuch vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253).

Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23. 01. 1990
 (BGBl. I S. 132).

Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990 (BGBl. I S. 58) und

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
(Landesbauordnung) in der Fassung vom 26. 06. 1984 (GV. NW. S. 419)
 geändert am 21. 06. 1988 (GV. NW. S. 319).

Begründung zum Bebauungsplan Nr. XI "Verlängerung Zehntstraße",
Stadtbezirk Lövenich

Inhalt:

1. Lage und Größe des Plangebietes
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
3. Vorläuferplanung
4. Ziele und Zwecke der Planung
5. Die Ausweisungen im Einzelnen
 - 5.1 Innere und äußere Erschließung
 - 5.2 Art der baulichen Nutzung
 - 5.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.4 Garagen und Stellplätze
 - 5.5 Nebenanlagen
 - 5.6 Grünflächen
 - 5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 5.8 Pflanzgebote
6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
7. Erschließungsmaßnahmen
 - 7.1 Versorgungsanlagen
 - 7.2 Entsorgungsanlagen
8. Altlastenverdachtsflächen
9. Nachrichtliche Übernahmen
10. Eingriffsregelung, Landschaftspflegerischer Begleitplan
11. Kosten

1. Lage und Größe des Plangebietes

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. XI "Verlängerung Zehntstraße", Stadtbezirk Lövenich, umfaßt eine Fläche von ca. 0,95 ha. Er liegt in der Ortslage Lövenich im Bereich der Bachaue des Nysterbaches und wird begrenzt von der Kasernenstraße im Westen, den rückwärtigen Grundstücksflächen der Hauptstraße im Süden, den Parzellen 183 und 62 der Flur 31, Lövenich, im Osten sowie den Parzellen 59, 58, 57, 55, 54, 194, 193 und 192 der Flur 31, Gemarkung Lövenich, im Norden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Bereich der verlängerten Zehntstraße bis zur Kasernenstraße im Gebietsentwicklungsplan als Wohnsiedlungsbereich dargestellt, weist der Flächennutzungsplanes sowohl Wohnbaufläche als auch Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" aus. In einem parallelen Änderungsverfahren wird der Flächennutzungsplan mit den planerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes in Übereinstimmung gebracht. Mit Schreiben vom 12.11.1992 wurde vom Regierungspräsidenten in Köln, die Übereinstimmung der Ziele der Flächennutzungsplanänderung mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung bestätigt.

3. Vorläuferplanung

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. XI "Verlängerung Zehntstraße", Stadtbezirk Lövenich, liegen keine Vorläuferplanungen vor.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Am 17.03.1992 hat der Bezirksausschuß Lövenich eine Bebauung entlang der verlängerten Zehntstraße zwischen Schweizerstraße und Kasernenstraße aufgrund der starken Nachfrage der einheimischen Bevölkerung nach Baugrundstücken angeregt. Zudem wurde in der Verlängerung der Zehntstraße, die Verlegung eines Zulaufsammlers zur Ortsentwässerung geplant. Dies waren Auslöser, die nach der Beurteilung der Örtlichkeit, die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den oben angeführten Bereich notwendig machten, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet neben der Erschließung von ca. vier Wohngrundstücken durch die Verlängerung der Zehntstraße, im weiteren Verlauf eine Fußgänger Verbindung zur Kasernenstraße. Zusätzlich ist eine Bebauung (ca. vier Wohneinheiten) entlang der Kasernenstraße vorgesehen. Ein weiteres, wichtiges Ziel ist die Sicherung des Tales mit seinem bewegten Relief, als für Dorfbild und Dorfökologie wichtige Grünfläche.

5. Die Ausweisungen im einzelnen

5.1 Innere und äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Planbereiches erfolgt über die Hauptstraße im Süden bzw. über die Kasernenstraße im Nordwesten und der Zehntstraße im Osten. Der Hauptverkehrsanteil fließt über die Bruchstraße im Norden und des weiteren über die Kasernenstraße bzw. über die Schweizerstraße und Zehntstraße in das Plangebiet. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kasernenstraße und die Zehntstraße sowie deren fußläufige Verbindung.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Im Bereich der Zehntstraße, im Osten des Planbereiches, wird nördlich und südlich der Zehntstraße ein allgemeines Wohngebiet festgelegt, um die bestehende Bebauung der östlichen Zehntstraße städtebaulich gleichartig weiterzuführen. Im Bereich der Kasernenstraße wird ein Dorfgebiet festgesetzt, da hier die bestehende Struktur der Bebauung an der Kasernenstraße sowie der nahegelegenen Hauptstraße alle typischen Merkmale eines Dorfgebietes aufweist. Die Baugrenzen lassen keine größeren Bauten wie z.B. Scheunen oder Gewerbehallen zu, und dienen der Errichtung von ca. 3 Wohnhäusern, die aber nach genauer Bestandsaufnahme der vorhandenen Bebauung der näheren Umgebung den Abschluß eines typischen Dorfgebietes gegen die Grünzone der Nysterbachaue bilden.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung unterschreitet sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im Dorfgebiet die nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerte der jeweiligen Gebietsausweisungen. Zusätzlich wird eine eingeschossige offene Bauweise festgelegt. Ziel der Unterschreitung ist es, bei im Plan eingeräumter Wohnbebauung, das vorhandene Ökosystem der Nysterbachaue so geringfügig wie irgend möglich zu stören und trotzdem dem enormen Druck der Bevölkerung auf noch vorhandene Freiflächen als Baugrundstücke innerhalb der Ortslage Rechnung zu tragen.

5.4 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind im allgemeinen Wohngebiet lediglich in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie im seitlichen Bauwich, der Fläche zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze, zulässig.

In den textlichen Festsetzungen wird vorgeschrieben, daß vor einer Garage mindestens ein Stauraum von 5 m einzuhalten ist, um hier ein zweites Fahrzeug abstellen zu können und die öffentlichen Verkehrsflächen von parkenden Fahrzeugen so weit wie möglich freizuhalten, da die Dimensionierung der Verkehrsflächen weder auf der Zehntstraße noch auf der Kasernenstraße eine größere Anzahl von parkenden PKW's auf der öffentlichen Verkehrsfläche verkraftet. Im Dorfgebiet fallen die Garagen unter Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO. Allerdings dürfen sie nicht über den Fußweg, nördlich des Gebietes, angefahren werden. Des weiteren sind Kellergaragen im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

5.5 Nebenanlagen

Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Eine Ausweisung, die dem Bestand der westlichen Zehntstraße entspricht und eine zu hohe bauliche Verdichtung nachträglich entstehender Gebäude und Nebengebäude verhindern soll.

Im Dorfgebiet hingegen, werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen, da dies dem ortstypischen Bild der baulichen Anlagen, auch Wohnanlagen eines Dorfgebietes, entspricht und im Hinblick auf die ringsumstehende Bausubstanz der Kasernenstraße und der Hauptstraße nicht ausgeschlossen werden sollte. Da die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nach § 19 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mit angerechnet werden müssen, ist über das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung im Dorfgebiet eine flächendeckende Anhäufung von Nebenanlagen ausgeschlossen.

5.6 Grünflächen

Die nicht überbaubaren Flächen der Parzelle 53 werden als private Grünfläche ausgewiesen und dienen zusammen mit den Teilen der Parzelle 225, welche westlich an die Parzelle 53 angrenzen und im Süden durch die fußläufige Verbindung Zehntstraße/Kasernestraße begrenzt werden, als Schutzzone für den vorhandenen Baum- und Strauchbestand.

Die Parzelle 225, welche sich im Besitz der Stadt Erkelenz befindet, wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Auf beiden Parzellen wird der Erhalt des vorh. Baum- und Strauchbestandes zugunsten des Erscheinungsbildes und des ökologischen Potentials festgesetzt. Eine Veränderung des derzeitigen Zustandes ist aus Sicht des Landschaftsbildes und des Charakters der Fläche als Teil eines Biotopverbundes nicht wünschenswert.

5.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die südlich des Fußweges gelegenen Parzellen 233 sowie 232 und 231 werden für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bereitgestellt und dienen dem Ausgleich der durch die Bebauung getätigten Eingriffe in das Ökosystem. Die genaue Art und Weise der Maßnahme wird unter Punkt 10 "Eingriffsregelung" noch erläutert.

5.8 Pflanzgebote

An den hinteren Grundstücksgrenzen der Parzellen 61, 223, 234, 235 und 236 werden im Bebauungsplan Pflanzgebote festgesetzt, die mit naturnahen Gewächsen und Sträuchern zu bepflanzen sind, um erstens das Landschaftsbild der Nysterbachaue zu schützen und zweitens der dort reich vertretenen Vogelwelt Nistplätze zu ermöglichen, die an anderer Stelle verlorengegangen sind. Durch die Festsetzung, diese Pflanzungen in der nächst möglichen Pflanzperiode nach Baubeginn zu tätigen, soll sichergestellt werden, daß die Entwicklung dieser Abpflanzungen sich im gleichen Maße wie die Entwicklung der neuen Gebäude vollzieht.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beziehen sich auf die Dachneigungen, die Dachüberstände sowie die Einfriedigungen. Ziel ist es, zusammen mit den planungsrechtlichen Festsetzungen die neu entstehende Bausubstanz an die bestehenden Gebäude anzupassen und durch gestaltende Festsetzungen eine Verträglichkeit der Gebäude mit dem Ortsbild und dem Landschaftsbild der Nysterbachaue zu erreichen.

Aus diesem Grunde sind Sichtschutzzäune nicht zulässig. Ein Abschotten jeder einzelnen Parzelle durch Zäune soll verhindert werden, um somit den optischen "Durchfluß" der Natur durch die Wohnbereiche zu erreichen.

Zur Gestaltung von vor fremder Sicht geschützten Sitzplätzen o. ä. sind Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m erlaubt.

7. Erschließungsmaßnahmen

7.1 Versorgungsanlagen

Die Versorgungsanlagen werden im Zuge des Ausbaues, soweit noch nicht vorhanden, noch verlegt werden.

7.2 Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet wird über den Mischwasser-Hauptsammler in der Zehntstraße entsorgt, wobei die Kasernenstraße über einen Mischwasserkanal in der Kasernenstraße in den o. a. Hauptsammler entwässert wird. Die Niederschlagswässer werden ebenfalls in den Mischwasserkanal geleitet.

Nach den Ergebnissen eines hydrogeologischen Gutachtens, welches eine Bodenprüfung der vorhandenen Bodenschichten hinsichtlich deren Versickerungsfähigkeit zum Inhalt hatte, muß von einer Verrieselung bzw. einer Versickerung der Niederschlagswässer abgesehen werden.

Auch eine Schachtversickerung wäre, wenn technisch durchführbar, dann nur unter wirtschaftlich und technisch unverhältnismäßig hohem Aufwand bzw. enormen Schachttiefen (ca. 10 m) durchführbar.

Daher wird in Anlehnung an § 51 a Abs. 4 Landeswassergesetz die Beseitigung der Niederschlagswässer über den vorhandenen und genehmigten Mischwasserkanal durchgeführt.

Der zuvor angesprochene Hauptsammler übernimmt zu der Entsorgungsaufgabe bezüglich des Schmutz- und Niederschlagswassers die Funktion einer Vergrößerung des Retentionsvolumens. Zusammen mit dem Regenüberlaufbecken (westlich des Plangebietes), welches gleichzeitig mit dem Hauptsammler gebaut wurde, sollen die Einlaufspitzenmengen in den Nüsterbach abgemindert werden, was letztendlich eine Erhöhung der Sicherheit der Ortslage Baal bei Hochwassergefahr darstellt.

8. Altlastenverdachtsflächen

Im Rahmen der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 BauGB wurde von einem Anlieger der Kasernenstraße vorgetragen, daß im Bereich der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen in früheren Jahren "wild" Müll abgelagert wurde.

Das Altlastenkataster des Oberkreisdirektors des Kreises Heinsberg sagt darüber jedoch nichts aus.

Die Stadt Erkelenz leitete eine Altlastenvoruntersuchung ein und beauftragte ein Hydro-Geologisches Ingenieurbüro mit der Aufgabe. Das Ergebnis der Bodenuntersuchung war negativ und laut Aussage des Gutachters des beauftragten Ingenieurbüros besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

9. **Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen**

Der gesamte Planbereich ist nach den §§ 9 Abs. 5 Ziff. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggfls. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Grund für diese Kennzeichnung ist der nahe der Geländeoberfläche anstehende Grundwasserspiegel und das daraus resultierende humose Bodenmaterial, welches empfindlich auf Bodendruck reagiert und aufgrund der stark wechselnden Mächtigkeit zu unterschiedlichen Setzungen führen kann.

10. **Eingriffsregelung**

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens wurde von der Stadt Erkelenz in enger Zusammenarbeit mit dem Oberkreisdirektor des Kreises Heinsberg - Untere Landschaftsbehörde - der Eingriff ermittelt und die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen in Fläche und Art festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Parzelle 231, 232 und 233 der Flur 31 durchgeführt, auf denen eine weitgehend naturbelassene und naturnahe Streuobstwiese mit hochstämmigen Bäumen gepflanzt werden soll. Die Art und Weise der Bepflanzung wird in den Textlichen Festsetzungen geregelt.

11. **Kosten**

Die überschläglich ermittelten Kosten betragen für

Straßenbau, Beleuchtung und Grunderwerb ca. 100.000,00 DM
+ Vermessung.

Planungsamt, im November 1995

Stand:

Satzungsbeschluß