



# STADT ERKELENZ

## **Bebauungsplan Nr. 0300.1/3 „Vossemer Straße“ Erkelenz-Gerderath**

### **Begründung** Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

**Teil 1:**  
**Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes**

**Teil 2 :**  
**Umweltbericht**

**Verfahrensstand:**  
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

**Rechtsbasis:**

Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132 in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung

**Bebauungsplan Nr. 0300.1/3  
„Vossemer Straße“  
Erkelenz-Mitte**

**Begründung**

**Teil 1:  
Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes**

### Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich .....	4
2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich .....	4
2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	4
2.2 Landschaftsplanung .....	4
2.3 Bestehendes Planungsrecht und Verordnungen.....	4
2.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen .....	4
2.5 Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen.....	4
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....	5
4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen.....	5
4.1 Städtebauliche Konzeption .....	5
4.2 Art der baulichen Nutzung.....	5
4.3 Maß der baulichen Nutzung .....	5
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	6
4.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	6
4.6 Verkehrsflächen .....	6
4.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	6
4.8 Baugestalterische Festsetzungen .....	7
5. Verkehrserschließung .....	8
5.1 Äußere Erschließung.....	8
5.2 Erschließung innerhalb des Plangebietes .....	9
5.3 Fuß-/Radwege.....	9
Über den vorgesehenen Wirtschaftsweg wird eine Verbindung zwischen den bereits vorhandenen, als Fuß- bzw. Radwege nutzbaren Wirtschaftswegen, geschaffen.....	9
5.4 Ruhender Verkehr.....	9
5.5 ÖPNV .....	9
6. Ver- und Entsorgung .....	9
6.1 Strom, Gas, Wasser.....	9
6.2 Telekommunikation .....	9
6.3 Abfallentsorgung .....	9
6.4 Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung .....	9
7. Umweltbelange.....	9
7.1 Immissionsschutz.....	11
7.2 Schutz von Natur und Landschaft .....	11
7.3 Grundwassersituation/Wasserschutzgebiet .....	11
7.4 Bodenschutz .....	12
7.5 Bodenbelastungen/Altlasten .....	12
7.6 Kampfmittelfunde .....	12
8. Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	12
9. Kennzeichnung von Flächen .....	12
10. Nachrichtliche Übernahmen .....	13
11. Hinweise .....	13
12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung.....	13
12.1 Bodenordnung.....	13
12.2 Entschädigung .....	13
12.3 Erschließung .....	13
12.4 Ver- und Entsorgung .....	14
12.5 Ausgleichsmaßnahmen.....	14
13. Städtebauliche Daten .....	14
14. Kosten.....	14
15. Anlagen.....	14

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortes Erkelenz-Gerderath, westlich der Vossemer Straße. Der Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1422, 1425, 1426 und Teilflächen aus 87, Flur 13, Gemarkung Gerderath.

Der Planbereich hat eine Größe von ca. 1,1 ha.

## 2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

### 2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen, wird der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

### 2.2 Landschaftsplanung

Das Gebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Schwalmplatte III/6 Kreis Heinsberg. Als Entwicklungsziel ist die Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen und sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft angegeben. Im Landschaftsplan III/6 werden für die Westseite der Vossemer Straße unter den Nr. 5.1-10 eine Baumreihe (Winterlinden) als Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahme angegeben. Drei Linden stehen bereits entlang der Westseite der Straße. Westlich angrenzend an das Plangebiet liegt das Landschaftsschutzgebiet Schwalmplatte Nr. 2.2-1.

### 2.3 Bestehendes Planungsrecht und Verordnungen

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erkelenz (Rechtskraft am 02.09.2001) als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 0300.1/3 „Vossemer Straße“, Erkelenz-Gerderath wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes III/6 Schwalmplatte.

### 2.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen

Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

### 2.5 Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen

Das Plangebiet ist, mit Ausnahme einer auf dem Flurstück 1425, Flur 13, Gemarkung Gerderath für die Pferdehaltung genutzten Feldremise und Pferdepaddock, unbebaut. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet wird durch die ausgebaute Vossemer Straße (Sammelstraße) erschlossen. Mit der Realisierung der Planung wird der durch die vorhandenen bebauten Grundstücke gebildete Siedlungsrand nach Nordwesten hin erweitert.

Das Plangebiet ist ca. 800 m vom Ortskern entfernt. In Gerderath sind alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Alle öffentlichen Einrichtungen sind nahe gelegen und fußläufig gut erreichbar. Das bestehende Flurwegenetz dient gleichzeitig auch als Rad- und Fußwegenetz der Naherholung der Wohnbevölkerung.

Ein altersgerecht möblierter Kinderspielplatz und ein Bolzplatz sind östlich des Plangebietes vorhanden. Es besteht eine Anbindung an den ÖPNV.

Nutzung der Flächen	m <sup>2</sup>	%
Acker	4.723	41
Wiese	6.247	54
Sandflächen	287	3
Gehölzflächen	185	1,5
Versiegelte Flächen	55	0,5
<b>Gesamtfläche</b>	<b>11.497</b>	<b>100</b>

### **3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Die Stärkung und gezielte Entwicklung des Wohnstandortes Gerderath gehört zu den Zielen der städtebaulichen Planung der Stadt Erkelenz. Zur mittel- und auch langfristigen Wohnraumversorgung sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan daher Wohnbauflächen (W) am nördlichen und südlichen Ortsrand Gerderaths dargestellt (0300.1/ 1-3). Mit der Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung als Allgemeine Wohngebiete (WA) wird der vorhandenen Nachfrage nach adäquatem Bauland in Gerderath entsprochen.

### **4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**

#### **4.1 Städtebauliche Konzeption**

Die festgesetzte Art der Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) entspricht der städtebaulichen Zielkonzeption der Stadtentwicklung für diesen Standort, und dient der zielgerichteten Entwicklung des vorhandenen Wohnstandortes.

Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgt in Anlehnung an die umliegende Bebauung, und unter Berücksichtigung des zur freien Landschaft hin auslaufenden Siedlungsrandes.

Es sind ein- bis maximal zweigeschossige Gebäude mit entsprechend abgestaffelten Trauf- und Firsthöhen zulässig.

Die vorgeschlagene Grundstücksaufteilung sieht auf 17 Grundstücken die Errichtung von 11 freistehenden Einzelgebäuden (eingeschossig) und 6 Doppelhauseinheiten (zweigeschossig) vor. Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Hauseinheit ist auf 2 WE beschränkt.

Die ermittelten Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 390 qm (Doppelhausgrundstück) und max. ca. 790 qm (freistehendes Einzelhaus).

Der Anschluss des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Vossemer Straße. Die Erschließung der von der Vossemer Straße abgebundenen landwirtschaftlich genutzten Flächen wird durch einen 4,00m breiten Wirtschaftsweg (öffentliche Verkehrsfläche) sichergestellt. Der Übergang zur freien Landschaft (Außenbereich) hin wird durch eine 7m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) gebildet. Die Fläche liegt innerhalb der nicht überbaubaren Flächen der einzelnen Grundstücke. Art und Umfang der Pflanzungen erfolgen unter landschaftsökologischen Aspekten. Es ist eine standortgerechte Eingrünung in Form einer durchlaufenden Feldhecke vorgesehen.

#### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet grenzt an bereits bebaute Siedlungsbereiche. Für den Planbereich wird daher gemäß § 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung in einem WA-Gebiet liegt vorrangig im Bereich der Wohnnutzung.

Um einen weitgehend störungsfreien Charakter der geplanten Nutzung zu gewährleisten, sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, hier: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die im Bebauungsplan unzulässigen Nutzungen an anderen Standorten in Gerderath bereits vorhanden oder zulässig.

#### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Geschosse und die Trauf- und Firsthöhen (TH / FH) festgesetzt. Das formgebende Bild des Siedlungsraumes definiert sich aus der Verbindung von Dachform und -neigung. Die auf den Standort abgestimmten Festsetzungen dienen der homogenen Gestaltung der Baukörper und Eingliederung der Neubebauung in das vorhandene Straßenbild.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich dabei an der architektonischen Bandbreite der in nächster Nähe gelegenen Baukörper.

Das Plangebiet erweitert den Siedlungsbereich zum Außenraum hin. Mit einer GRZ von 0,3 und GFZ von 0,6 festgesetzten baulichen Nutzung der einzelnen Grundstücke wird der vorhandenen Siedlungsdichte des dörflichen Umfeldes entsprochen. Die geringe Nutzungsintensität soll eine zum Siedlungsrand und Ortsende hin auslaufende, aufgelockerte Grundstücksnutzung sicherstellen.

Der mit WA 1 bezeichnete Bereich sieht eine bauliche Umsetzung mit maximal zweigeschossigen Gebäuden vor. Das Maß der Nutzung entspricht dem Architekturbild der angrenzenden Nachbarbebauung. Die als maximal festgesetzte Traufhöhe von 5,50 m ermöglicht in Verbindung mit der als maximal festgesetzten Firsthöhe von 11,00m den Ausbau des Dachraumes, und damit eine intensive Raumnutzung der einzelnen Baukörper.

Die abgestaffelte Straßenrandbebauung nimmt Bezug auf die im Norden den Ortsrand abschließenden eingeschossigen Baukörper. Innerhalb des mit WA 2 bezeichneten Bereiches ist die Errichtung freistehender eingeschossiger Einzelgebäude mit einer maximal festgesetzten Traufhöhe von 4,50 m und mit einer maximalen Firsthöhe von 9,50m zulässig. Damit wird der Ausbau des Daches ermöglicht.

Der Erdgeschossfußboden (OKFF) des Wohngebäudes darf die Höhenlage der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche um maximal 0,50 m überschreiten. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist im Plangebiet einheitlich geregelt und entspricht der orts- und regionaltypischen Bauweise. Ziel der Festsetzung ist es untypische hohe Sockelzonen zu vermeiden.

Die höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten wird auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Dies entspricht der Eigenart der umliegenden Gebäudenutzung. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern würde dem planerischen Grundkonzept einer aufgelockerten, und zur freien Landschaft hin offenen Bauweise nicht entsprechen.

#### 4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Ortsbild wird durch den weit in den Außenbereich hin sichtbaren Ortsrand geprägt. Das Plangebiet ist in zwei Bereiche unterteilt, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser (E / D) oder nur Einzelhäuser (E) zulässig sind. Dadurch wird eine zum Ortsende hin auslaufende aufgelockerte Bebauung erzielt.

Die Baugrenzen umfassen eine Fläche innerhalb der die Errichtung von Baukörpern zulässig ist (Baufenster). Die Lage des Baufensters zur Vossemer Straße folgt der planerischen Absicht die Baukörper zum öffentlichen Straßenraum hin zu orientieren.

Dabei ist es zulässig, das mit 17,00m Tiefe großzügig dimensionierte Baufenster durch untergeordnete Bauteile (Wintergarten, Loggia, Zwerchhaus etc.) im Bereich der hinteren Baugrenze um maximal 1,50 m zu überschreiten, soweit landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

Dieses Maß entspricht in angemessener Weise der Umsetzung einer individuellen Bauausführung der einzelnen Baukörper. Die zulässige Überschreitung der Baugrenzen durch Anbauten oder untergeordnete Bauteile ist auf eine maximale Breite von 50 % der jeweiligen Fassadenbreite des Hauptbaukörpers beschränkt, um den untergeordneten Charakter der zulässigen Baukörper zu unterstreichen. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig, da sich ein günstiger Standort der Nebenanlagen erst nach Planaufstellung und endgültigem Grundstückszuschnitt ergibt.

#### 4.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig, da deren Errichtung innerhalb der privaten Ruhebereiche der hinteren Grundstücksflächen ausgeschlossen sein sollen.

#### 4.6 Verkehrsflächen

Der als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ 4,00m breite Wirtschaftsweg stellt die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sicher, und verknüpft die Siedlungsflächen fußläufig mit dem anschließenden Außenbereich.

#### 4.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzflächen sind auf einer Breite von 7,00 m Gehölze in Form einer freiwachsenden Feldhecke anzupflanzen. Unter Beachtung der Grenzabstände und Nutzung erfolgt hier eine Pflanzung mit standortgerechten bodenständigen Sträuchern und Bäumen II. Ordnung. Die freiwachsende Hecke ist mind. 3-reihig anzulegen. Dabei ist ein Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m einzuhalten. Die Mindestgröße bei Sträuchern ist 2 x v. o.B. 60-100cm. Die freiwachsende Hecke ist aus verschiedenen Arten der aufgeführten Pflanzliste zusammzusetzen, wobei jeweils Gruppen aus 3-5 Exemplaren einer Art gebildet werden sollen.

Innerhalb der freiwachsenden Hecke ist je Grundstück ein Hochstamm 2. Ordnung bzw. ein Heister zu integrieren. Die Pflanzungen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach abschließender Baufertigstellung durchzuführen. Die Bepflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

### Pflanzliste

#### Sträucher mittlerer Wuchshöhe und Laubbäume 2. Ordnung (z.B)

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Feldahorn	Acer campestre
Elsbeere	Sorbus torminalis	Weißdorn	Crataegus monogyna
Wildapfel	Malus communis	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Vogelkirsche	Prunus avium	Kornelkirsche	Cornus mas
Eberesche	Sorbus aucuparia	Faulbaum	Rhamnus frangula
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Haselnuss	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa	Hundsrose	Rosa canina
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Salweide	Salix caprae		

#### Heckenpflanzen jährl. Rückschnitt (z.B.)

Salweide	Salix caprea	Rotbuche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus	Liguster	Ligustrum vulgare
Kirschpflaume	Prunus cerasifera	Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris

#### Obst- und Nussbäume (Hochstämme)

##### Äpfel und Nüsse (z.B.)

Rheinischer Bohnapfel  
Graue Herbstrenette  
Kaiser Wilhelm  
Jakob Lebel  
Rheinischer Winterrambour  
Boskop  
Rote Sternrenette  
Walnuss

##### Birnen (z.B.)

Gellerts Butterbirne  
Clapps Liebling

##### Pflaumen (z.B.)

Große grüne Reneclaud  
Deutsche Hauszwetsche

##### Kirschen (z.B.)

Knorpelkirsche  
Schattenmorelle

## 4.8 Baugestalterische Festsetzungen

Die vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Baukörper und Bauteile bilden und bestimmen das Straßenbild. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen im Grundsatz dazu, die für das Ortsbild typischen und traditionellen Gestaltungsmerkmale zeitgemäß auf das Wohngebiet zu übertragen. Städtebauliches Ziel ist es, ein an den Bestand angelehntes Erscheinungsbild zu entwickeln und zu erhalten. Durch die Gestaltung qualitätsvoller Straßenräume, eine Beschränkung auf ausgesuchte Baumaterialien, der Gestaltung der Gebäudefassaden, geringer Gebäudehöhen und einer gleichförmigen Dachlandschaft wird ein für diese Region typisches Ortsbild erhalten und entwickelt. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen stellen dabei einen auf das Plangebiet Nr. 0300.1/3 "Vossemer Straße", Erkelenz-Gerderath abgestimmten Rahmen dar.

Auch vermeintlich untergeordnete Details an Fassaden können markant auf das Straßenbild einwirken. Ziel der Festsetzungen ist es daher gestalterischen Fehlentwicklungen die durch die Verwendung ortsuntypischer Fassadenmaterialien, Texturen und Farben entstehen können, entgegen zu treten. Grundsätzlich gilt, dass ein zurückhaltend gestalteter Baukörper mit Bezug zum Umfeld den baugestalterischen Zielen eher dient als ein betont auffallend gestalteter Baukörper.

Die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW getroffenen Gestaltungsfestsetzungen setzen daher dezidiert u. a. die Materialarten und -farben von Dach und äußerer Hülle des Gebäudes, die Bauausführung von Anbauten und Nebenanlagen und die Gestaltung der privaten Freiflächen fest. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ermöglichen eine zeitgemäße bauliche Ausgestaltung der Fassaden- und Dachflächen. Sie schaffen eine Verbindung zwischen den städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen an den Wohnstandort mit den individuellen Gestaltungsmöglichkeiten des Eigentümers.

Die baugestalterischen Ziele werden umgesetzt, indem:

- nur allseitig gleich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 22°-45° zulässig sind, die Unzulässigkeit von straßenseitig orientierten Dacheinschnitten, der Ausschluss von Dachgauben in der 2. Dachebene und die Anordnung von Dachgauben in einer Ebene erfolgt, um ein stimmiges und ruhiges Gesamtbild der Dachlandschaft der Straßenrandbebauung zu vermitteln,
- die Breite einzelner Dachgauben maximal 3.00m und die Gesamtbreite der Dachaufbauten durch Dachgauben insgesamt maximal 50% der jeweilige Gebäudebreite nicht überschreiten darf, um einen entsprechend hohen Anteil an geschlossenen Dachflächen zu erhalten,
- der Abstand des höchsten Punktes einer Gaube mindestens 1,50m unterhalb des Firstpunktes verläuft bzw. ein Abstand von mind. 1,50m zwischen den Dachgauben und/oder Dachaufbauten einzuhalten ist, um ein gleichförmiges Gesamtbild der Dachaufbauten und einen sichtbaren Dachflächenanteil des Hauptdaches zu erhalten,
- die Breite der sich aus der Fassade entwickelnden Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Erker) mit maximal 5.00m Breite festgesetzt wird, und die Gesamtbreite der Dachaufbauten der untergeordneten Bauteile maximal 50% der jeweilige Gebäudebreite nicht überschreiten darf, um einen entsprechen hohen Anteil an geschlossenen Dachflächen zu erhalten,
- der Abstand zwischen den untergeordneten Bauteilen untereinander und der Abstand der untergeordneten Bauteile zu den Giebelseiten mit mindestens 1.50m einzuhalten ist, um ein Gleichmaß im Fassadenbild zu erhalten,
- der Dachüberstand der Traufe auf maximal 1,00m (incl. Regenrinne) beschränkt ist, bzw. eine Überkrangung bis zu 0,50m am Ortgang zulässt, um eine gleichmäßige Raumkante zu erhalten,
- Dachgauben auf Dächern mit Dachneigungen von unter 35° unzulässig sind um die Dachaufbauten gleichförmig zu dimensionieren,
- sich Dacheindeckungsmaterialien auf die Verwendung von schwarz bis anthrazitfarbenen und roten bis dunkelbraunen Dachbausteinen beschränkt sind um ein einheitliches Gesamtbild zu erhalten,
- die Verwendung von glasierten und stark glänzende Materialien zur Dacheindeckung unzulässig ist, abweichend davon die Verwendung von Kupfer-, Zink- und Aluminiumblech als Dacheindeckungsmaterial untergeordneter Bauteile ausnahmsweise zulässig ist, um eine harmonische Gesamtgestaltung zu erzielen,
- sich das Fassadenmaterial auf die Verwendung von rotem bis rotbraunen Ziegel - und Klinkermauerwerk bzw. weiß geschlämmtem Ziegel - und Klinkermauerwerk im Format bis 2DF sowie der Verwendung von Putzen in den Farben weiß, gelb, ocker, rot und braun beschränkt, und die Fassadenoberflächen von Garagen und Nebenanlagen in Form, Farbe und Fassadenmaterial auf den Hauptbaukörper abzustimmen sind, um ein gleichförmiges Fassadenbild zu entwickeln.

## **5. Verkehrserschließung**

### **5.1 Äußere Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Vossemer Straße erschlossen und an den Ortskern Gerderaths verkehrlich angebunden. Bis auf einen Abschnitt entlang des Plangebietes liegen beidseitig der Fahrbahn Gehwege in einer ausreichenden Breite. Der noch fehlende Gehweg wird mit Planrealisierung ausgebaut und die bereits vorhandenen Straßenbäume mit ausreichend großen Baumbeeten eingefasst. Es ist vorgesehen die Straßenbegrünung zu erhalten und ggf. zu ergänzen. Die vorhandene Beleuchtung des Straßenraumes wird, falls notwendig, DIN gerecht ergänzt.

Die geplante öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg verbindet die im Süden und Norden gelegenen Wirtschaftswege miteinander. Er dient der Bewirtschaftung der daran anschließenden landwirtschaftlichen Flächen. Die Umsetzung des geplanten Wirtschaftsweges erfolgt als unversiegelte Fläche.

## 5.2 Erschließung innerhalb des Plangebietes

Die städtebauliche Planung sieht keine innere Erschließung des Plangebietes vor.

## 5.3 Fuß-/Radwege

Über den vorgesehenen Wirtschaftsweg wird eine Verbindung zwischen den bereits vorhandenen, als Fuß- bzw. Radwege nutzbaren Wirtschaftswegen, geschaffen.

## 5.4 Ruhender Verkehr

Der Nachweis notwendiger Stellplätze, Garagen oder Carports erfolgt auf den einzelnen Grundstücken innerhalb der überbaubaren und dazu festgesetzten Flächen. Für den Bedarf des ruhenden Verkehrs (z. B. Besucherverkehr) steht darüber hinaus auf den öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend Parkraum zur Verfügung.

## 5.5 ÖPNV

Das Plangebiet wird durch Buslinienverkehr des AVV erschlossen. Die nächstgelegenen ÖPNV Haltestellen liegen in einer Entfernung von ca. 300m im Kreuzungsbereich Vossemer Straße / Wachtelstraße mit Anbindung an die angrenzenden Ortschaften. Der nächste Bahnhof liegt in einer Entfernung von ca. 10km in Erkelenz-Mitte.

# 6. Ver- und Entsorgung

## 6.1 Strom, Gas, Wasser

Die Energieversorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom ist durch vorhandene Versorgungsträger (WestEnergie und Verkehr und Kreiswasserwerke) gewährleistet.

## 6.2 Telekommunikation

Telekommunikationsleitungen sind durch den zuständigen Versorgungsträger sicherzustellen.

## 6.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist durch das vorhandene Abfallentsorgungssystem der Stadt Erkelenz sichergestellt.

## 6.4 Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung

Notwendige Entsorgungsleitungen sind bereits in der Vossemer Straße vorhanden.

Aufgrund der Vorkenntnisse über die Bodenverhältnisse für diesen Bereich des Stadtgebietes Erkelenz ist festzustellen, dass eine Verrieselung von Niederschlagswasser innerhalb der Plangebietsgrenzen gemäß § 51 a LWG aufgrund des hochanstehenden Grundwassers und des vermuteten Bodenaufbaus auf den Baugrundstücken langfristig nicht möglich ist. Anfallendes Niederschlagswasser ist daher über die vorhandene Kanalisation (Mischsystem) abzuführen.

Exakte Werte, den Bodenaufbau und den Grundwasserstand betreffend, sind ggf. über Bodenuntersuchungen zu ermitteln, dies ist durch den Grundstückseigentümer in eigener Verantwortung zu veranlassen.

Das Bebauungsplangebiet hat keinen Anschluss an ein offenes Oberflächengewässer. Die Ableitung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über die vorhandene Kanalisation (Mischsystem).

# 7. Umweltbelange

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand bzw. Ortsende Gerderaths. Es grenzt an den Außenbereich. Der Schutz der Umwelt und die Beachtung ökologischer und umweltschützender Belange fließt in die Plankonzeption mit ein.

Die Belange des Umweltschutzes wurden geprüft. Durch die Flächeninanspruchnahme eines Teilbereiches der im FNP dargestellten Wohnbaureserveflächen (0300.1/3) sind keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB zu erwarten. Die vorliegende Bauleitplanung bereitet keine Vorhaben gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG, Anlage 1) vor, welche eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen. Die deutliche Unterschreitung der Schwellen- und Prüfwerte (Anlage 1 zum § 3 UVPG) lösen keine planungsbedingte Vorprüfung aus.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Realisierung einzelner Maßnahmen nicht zu erwarten, eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erfolgt somit nicht.

Die Abwägung aller planungs- und/oder umweltrelevanten Belange erfolgt im Bebauungsplanverfahren gem. § 1 Abs. 7 BauGB abschließend. Die abwägende Beurteilung der Flächeninanspruchnahme und des damit verbundenen Eingriffs ist Bestandteil des Umweltberichtes (UB). Dieser ist gemäß § 2 a BauGB ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

Städtebauliche und umweltrelevante Vorgaben der gemäß § 3 und 4 Abs. 1 und 2 BauGB im laufenden Verfahren eingereichten Stellungnahmen von betroffenen Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit fließen als Ergebnis in den Umweltbericht und nach Abwägung der Belange ggfs. auch in die Plankonzeption mit ein. Die gemäß § 1a BauGB geforderte Umsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich der in Anspruch genommenen Flächen, erfolgt nach Auswertung der ökologischen Bilanzierung innerhalb des Gebietes aber auch unter Inanspruchnahme von Flächen des Ökokontos der Stadt Erkelenz (s. Umweltbericht).

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Ihnen wurde gemäß § 1a BauGB bereits während der Plankonzeption abwägend Rechnung getragen (s. Umweltbericht). Der nicht zu verhindernde Eingriff in die gewachsenen unversiegelten Bodenstrukturen ist so gering wie möglich zu gestalten, dies ist ein Ziel der Planung. Erreicht wird dies indem die überbaubaren Flächen das gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Maß unterschreiten, der Wirtschaftsweg als offener Grasweg konzipiert wird. Gleichwohl wird zur Bepflanzung der Flächen für den Ausgleich standortgerechte, heimische Pflanzen verwendet und dieser Bereich als Übergangsbereich zwischen Siedlungsrand und Außenbereich gelegt. Um einen großen unversiegelten Flächenanteil auf den einzelnen Grundstücken zu erhalten wird empfohlen Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Materialien auszubauen. Die Vorgärten sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch zu gestalten. Die Ausrichtung der Gärten erfolgt zur freien Landschaft hin, mit einem am Ende der Gärten einer 7,00m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Mit der durchlaufend angelegten Bepflanzung wird ein landschaftsgerechter Übergang in die angrenzende landwirtschaftlichen Flächen geschaffen. Die Realisierung der Grünfläche ist in Form einer freiwachsenden Feldhecke vorgesehen. Durch die Gehölzpflanzungen am Rande des Geländes wird der Ortsrand hier abgeschlossen. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Art, Maß und Umsetzung der für Bepflanzung vorgesehenen Pflanzarten sind Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen. Die Bebauung der Flächen führt nicht zu einer Verschlechterung der Lebens- und Wohnqualität der hier ansässigen Wohnbevölkerung. Der Verlust des Freiraumes wird aufgrund der vorhandenen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als gering bewertet (s. Umweltbericht).

Im Plangebiet selbst ist keine landschaftliche oder ökologisch hochwertige Vegetation vorhanden, die einen nutzbaren Wert für die angrenzenden Biotopstrukturen darstellt.

### Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt im März 2009 auf Grundlage der ökologischen Bewertung, die gemäß der »Arbeitshilfe für die Bauleitplanung NW« des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (Mai 2001). Nach der Auswertung ergibt sich eine Differenz zwischen Bestand und Planung von ökologischen Wertpunkten (ÖE).

Bestand:	26.206 ÖE
Planung:	23.542 ÖE
<hr/>	
Negative Bilanzierung	2.664 ÖE

Die Umsetzung der sich nach ökologischen Maßgaben erfolgten Plankonzeption führt nach Auswertung der Bilanzierung des Bestandes und der Planung zu einem negativen Bilanzierungsergebnis von 2.664 (ÖE).

Ein Teil des Ausgleiches erfolgt auf den privaten Flächen zum Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit 10.116 ÖE Das sich ergebende Kompensationsdefizit (2.664 ÖE) wird durch die Inanspruchnahme von Flächen des Ökokontos der Stadt Erkelenz ausgeglichen (Gemarkung Erkelenz, Flur 13, Flurstück 4 / 9 / 10).

### 7.1 Immissionsschutz

Mit Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 0300.1/3, "Vossemer Straße", Erkelenz - Gerderath, werden keine immissionsrechtlich relevanten Auswirkungen erwartet. In direkter Nähe des Plangebietes sind keine gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betriebe ansässig von denen Emissionen ausgehen, die einer abwägenden immissionsschutzrechtlichen Betrachtung bedürfen. Darüber hinaus gehende immissionsrechtlich relevante Einwirkungen auf das Plangebiet sind nicht bekannt.

Die Planung ermöglicht vorrangig die Errichtung von Wohngebäuden. Relevante Immissionserhöhungen (Lärm und Staub bzw. Feinstaub) sind bei Umsetzung der Planung, unter Einhaltung der zur Genehmigung heranzuziehenden Zulassungsvorgaben und Auflagen, nicht erkennbar.

Das Plangebiet grenzt an den Außenbereich und landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen. Die Bewohner des neuen Baugebietes haben zu berücksichtigen, dass die aus der Landwirtschaft resultierenden unvermeidlichen Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind. Daraus ergibt sich ein grundsätzlich vermindelter Schutzanspruch, der sich auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

### 7.2 Schutz von Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes beachtlich. § 2a Baugesetzbuch bestimmt, dass in der Begründung entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes sowie in dem Umweltbericht auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind.

Zur Beurteilung des Eingriffes wurde eine Flächenbilanzierung gemäß der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung (Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW sowie Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW 2002) durchgeführt.

Der vorgesehene Anschluss des über das Flurstück 87, Flur 13, Gemarkung Gerderath verlaufenden Wirtschaftsweges (ca. 210m<sup>2</sup>) liegt innerhalb des an das Plangebiet angrenzenden Landschaftsschutzgebietes. Der Bereich wird im FNP als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Die Inanspruchnahme dieser Fläche ist zulässig, da die Nutzung der Sicherung und Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen dient. Der Ausbau des Wirtschaftsweges erfolgt unter Berücksichtigung der ökologischen Vorgaben, als nicht versiegelter Grasweg. Die Erschließung von landwirtschaftlichen Flächen steht den Darstellungen und Zielen des Landschaftsplanes und des Flächennutzungsplanes nicht entgegen. Innerhalb der Fläche ist ein Baumbestand vorhanden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert.

### 7.3 Grundwassersituation/Wasserschutzgebiet

#### Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Randbereich der Bergsenkungseinflüsse der ehemaligen Zeche Sophia Jakobä (untertägiger Steinkohlebergbau), die ausklingenden Bergsenkungen können Einfluss auf den Grundwasserspiegel nehmen.

Das Plangebiet liegt zudem in einem Bereich mit hochanstehendem Grundwasser.

Der Bereich des Planungsgebietes ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen im „Oberen Grundwasserstockwerk“ betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Für das Plangebiet gibt der Erftverband im Grundwassergleichenplan den 1. Grundwasserstock (Stand Oktober 2007) in einer GWGleiche von 83 m Normalhöhennull (NHN) an.

Die Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung 6 Bergbau und Energie NRW) wurde als betroffene Behörde im Verfahren zur Stellungnahme aufgefordert. Demnach liegen die Absenkungsbeträge bzgl. des „Oberen Grundwasserstockwerks“ (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2007) derzeit bei ca. -0,5 m.

Aufgrund der gegebenen Verhältnisse wurde bereits für das in nächster Nähe gelegene Baugebiet „Meister Gerhards Busch“ ein Hydrogeologisches Gutachten erstellt (Dipl.-Geologe Michael Eckard, Aachen, Hydrogeologisches Gutachten zum „Erschließungsgebiet „Meister Gerhards Busch“, Aachen vom 05.03.2003), indem festgestellt wurde, dass ausgehend von den hohen Grundwasserständen und der geringen Mächtigkeit des Sickerraumes, bezogen auf den mittleren/höchsten Grundwasserstand, nicht von einer dauerhaften Versickerung der Niederschläge innerhalb dieses Siedlungsbereiches auszugehen ist.

Zum Schutz vor gegebenenfalls hohen Grundwasserständen sind entsprechende bauliche Maßnahmen zu berücksichtigen. Dies wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um eine Ableitung der anfallenden Niederschläge sicherzustellen, ist die Entwässerung der an der Vossemer Straße gelegenen Grundstücke in den vorhandenen Mischwasserkanal vorzunehmen.

### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Bereiches mit einer wasserrechtlich Festsetzung, jedoch in der geplanten Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlage Wegberg-Arsbeck.

### 7.4 Bodenschutz

Zugunsten der Reduzierung versiegelter Flächen wird bei der Errichtung von Zufahrten, Stellplätzen und bei der Gestaltung von Außenflächen die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien empfohlen. Mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens sind durch einen fachgerechten Umgang mit dem Boden gemäß DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten) zu minimieren.

### 7.5 Bodenbelastungen/Altlasten

Die zuständige Behörde wurde im Verfahren zu diesem Tatbestand gehört. Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

### 7.6 Kampfmittelfunde

Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigung Rheinland, Außenstelle Aachen, wurde aufgefordert das Gebiet auf Kampfmittel hin zu überprüfen. Es wurden keine Hinweise auf Kampfmittel festgestellt. Mit Baumaßnahmen kann begonnen werden. Trotzdem ist das Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Plangebietes nicht auszuschließen. Dies wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **8. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind, mit Ausnahme eines Pferdeunterstandes, unbebaut. Zum Schutz der gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB aufgeführten Belange des Denkmalschutzes wurde das Plangebiet aber auch das nächste Umfeld in eine entsprechende Prüfung mit einbezogen. Es liegen keine Kenntnisse über in die Denkmalliste der Unteren Denkmalbehörde eingetragenen Baudenkmalern im Denkmalschutz vor.

Das Plangebiet wurde nicht systematisch auf Bodendenkmäler hin untersucht. Da nicht auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit zutage treten (Zufallsfunde), ist beim Auftreten von Bodendenkmälern gemäß des §15 und §16 Denkmalschutzgesetz NRW zum Schutz und zum Erhalt der archäologischen Funde die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde umgehend zu unterrichten, und der Fundort und das Bodendenkmal dabei unverändert zu belassen. Dies wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **9. Kennzeichnung von Flächen**

Informationen über die Erforderlichkeit von Kennzeichnungen für Flächen innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor.

## 10. Nachrichtliche Übernahmen

Informationen über die Erforderlichkeit von nachrichtlichen Übernahmen die das Gebiet betreffen liegen nicht vor.

## 11. Hinweise

### Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung. Zum Schutz vor ggf. anstehendem Grundwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zu berücksichtigen.

### Niederschlagswasser

Von einer Versickerung des anfallenden Regenwassers nach § 51a Landeswassergesetz ist auf Grund der zur Versickerung nicht geeigneten Bodenverhältnisse abzusehen. Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Hof- und Verkehrsflächen ist über das vorhandene Kanalsystem (Mischsystem) abzuleiten.

### Bodendenkmäler

Das Plangebiet wurde nicht systematisch auf Bodendenkmäler untersucht. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit zu Tage treten. Gem. der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archäologischer Funde die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde umgehend zu unterrichten. Der Fundort und das Bodendenkmal sind unverändert zu belassen.

### Kampfmittel

Nach Prüfung durch die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW Rheinland sind keine Hinweise auf Kampfmittel zu erkennen. Eine Gewähr dafür, dass bei Baumaßnahmen innerhalb des Gebietes keine Kampfmittel zu Tage treten, kann jedoch nicht übernommen werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

### Nachbarrecht

Auf die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Nordrhein-Westfalen bezüglich der Standorte von Einfriedungen (§ 36 NachbG NRW) und erforderlichen Grenzabstände für bestimmte Bäume, Sträucher, Rebstöcke und Hecken (§§ 41 und 42 NachbG NRW) sowie die Verdoppelung der Grenzabstände (§ 43 NachbG NRW) wird hingewiesen.

## 12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung

### 12.1 Bodenordnung

Aufgrund der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

### 12.2 Entschädigung

Entschädigungsansprüche bzw. Veränderungen des Planrechtes woraus Entschädigungsansprüche erwachsen könnten sind nicht erkennbar.

### 12.3 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die als Sammelstraße angelegte Vossemer Straße vollständig erschlossen. Der Ausbau der noch fehlenden Gehweganlage in der Vossemer Straße ist Bestandteil der Realisierungsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 0300.1/3 "Vossemer Straße", Erkelenz-Gerderath. Zum Schutz der vorhandenen Straßenbegrünung sind ausreichend große Baumbeete, die in die Nebenanlagen außerhalb der Fahrbahn integriert werden, vorgesehen.

Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Anlage eines 4,00 m breiten Wirtschaftswegs sichergestellt.

#### 12.4 Ver- und Entsorgung

Soweit das Plangebiet nicht durch die bestehenden Leitungen ausreichend ver- und entsorgt wird, ist die Neuverlegungen von Ver- oder Entsorgungsleitungen durch die zuständigen Versorgungsunternehmen erforderlich.

#### 12.5 Ausgleichsmaßnahmen

Die Ökobilanzierung erfolgte gemäß der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung - Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft, Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport NRW, 2002. Zum Ausgleich des ökologischen Funktionsverlustes wurden rd. 2700 noch zu erbringende Ökologischen Einheiten (ÖE) ermittelt.

Die für einen Ausgleich notwendigen Flächen und Maßnahmen werden zu 90% innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 0300.1/3 "Vossemer Straße", Erkelenz-Gerderath und zu 10% auf dazu bereitgestellten Flächen des Ökokontos der Stadt Erkelenz (Gemarkung Erkelenz, Flur 13, Flurstücke 4/9/10) kompensiert.

### 13. Städtebauliche Daten

Art der Flächennutzung	m <sup>2</sup>	%
Bauflächen GRZ 0,3	3.098	27
nicht überbaubare Bauflächen	5.544	48
Flächen zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 1Nr. 25a BauGB	1.686	15
Wirtschaftsweg	1.169	10
<b>Gesamt</b>	<b>11.497</b>	<b>100</b>

#### 14. Kosten

Die kalkulierten Kosten für die Erschließung und die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes betragen ca. 135.000 €. Die Kostenübernahme und Realisierung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Erschließung wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Erkelenz, dem Abwasserbetrieb und der Grundstücks- & Entwicklungsgesellschaft mbH und Co. KG (GEE) der Stadt Erkelenz sichergestellt. Die durch die Planung betroffenen Flächen befinden sich, mit Ausnahme des Flurstückes 1426, Flur 12, Gemarkung Erkelenz, im Eigentum der Grundstücks- & Entwicklungsgesellschaft mbH und Co. KG (GEE) der Stadt Erkelenz

#### 15. Anlagen

Keine

Erkelenz im Dezember 2009