



STADT ERKELENZ

1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 0600.3 „In der Hütte“ Erkelenz-Hetzerath

Begründung Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

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

Teil 2 :
Umweltbericht

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. 133) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen
Fassung.

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

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

**1. Änderung und Erweiterung
Bebauungsplan Nr. 0600.3
„In der Hütte“
Erkelenz-Hetzerath**

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 | 4 |
| 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, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen..... | 6 |
| 4.6 | Verkehrsflächen | 6 |
| 4.7 | Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft..... | 6 |
| 4.8 | Baugestalterische Festsetzungen | 7 |
| 5. | Verkehrerschließung | 8 |
| 5.1 | Äußere Erschließung..... | 8 |
| 5.2 | Erschließung innerhalb des Plangebietes | 9 |
| 5.3 | Fuß-/Radwege..... | 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..... | 10 |
| 7.1 | Immissionsschutz..... | 10 |
| 7.2 | Schutz von Natur und Landschaft | 10 |
| 7.3 | Grundwassersituation/Niederschlagswasser/Wasserschutzgebiet | 11 |
| 7.4 | Bodenschutz | 11 |
| 7.5 | Bodenbelastungen/Altlasten | 11 |
| 7.6 | Kampfmittelfunde | 11 |
| 8. | Denkmalschutz und Denkmalpflege | 11 |
| 9. | Kennzeichnung von Flächen | 11 |
| 10. | Nachrichtliche Übernahmen | 11 |
| 11. | Hinweise | 12 |
| 12. | Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung..... | 12 |
| 12.1 | Bodenordnung..... | 12 |
| 12.2 | Entschädigung | 12 |
| 12.3 | Erschließung | 13 |
| 12.4 | Ver- und Entsorgung | 13 |
| 12.5 | Ausgleichsmaßnahmen..... | 13 |
| 13. | Städtebauliche Daten | 13 |
| 14. | Kosten..... | 13 |
| 15. | Anlagen..... | 13 |

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Ortes Erkelenz-Hetzerath, nördlich der Straße „Am Schlehenbusch“. Der Bereich der 1. Änderung und Erweiterung umfasst die Flurstücke 418, 441, 442, Flur 9, Gemarkung Granterath.

Der Planbereich hat eine Größe von rd. 0,43 ha.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, wird der Planbereich als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

2.2 Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich für das ein rechtskräftiger Landschaftsplan vorliegt.

2.3 Bestehendes Planungsrecht und Verordnungen

Die durch die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 0600.3 „In der Hütte“, Erkelenz-Hetzerath beanspruchte Fläche wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erkelenz (Rechtskraft 01.09.2001) entwickelt, sie ist dort als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Der Änderungsbereich betrifft die als öffentliche Grünfläche vorgehaltene Fläche des Flurstückes 418. Diese Fläche ist im BBP Nr. 0600.3 „In der Hütte“, Erkelenz-Hetzerath als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Die Erweiterungsflächen des Bebauungsplanes Nr. 0600.3 „In der Hütte“, Erkelenz-Hetzerath liegen zum Zeitpunkt des Verfahrens in einem Landschaftsschutzgebiet (L). Der Antrag auf Herausnahme aus der Darstellung und der Schutzverordnung zum Landschaftsschutz (L) für den betroffenen Bereich wurde gestellt und positiv bewertet. Das formelle Verfahren zur Aufhebung aus dem Landschaftsschutz erfolgt nach Satzungsbeschluss durch die Bezirksregierung Köln.

2.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen

Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

2.5 Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen

| Art der Nutzung der Flächen | m ² | % |
|-----------------------------|----------------|------------|
| Acker | 3.926 | 92 |
| Schnitthecke | 360 | 8 |
| Gesamtfläche | 4.286 | 100 |

Das Plangebiet ist unbebaut. Der Erweiterungsbereich umfasst die bewirtschafteten Agrar- und Grünflächen der Flurstücke 441 und 442. Der Änderungsbereich betrifft die mit einer Schnitthecke bepflanzte öffentliche Grünfläche des Flurstückes 418. Die Topographie der Flächen ist eben, ein Gefälle ist nicht erkennbar.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Zur langfristigen Sicherung und Eigenentwicklung des Wohnstandortes „Hetzerath“ sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan am nordwestlichen Ortsrand Wohnbauflächen (0600.3) dargestellt. Mit Realisierung erfolgt eine abschließende Arrondierung des westlichen Siedlungsrandes und damit eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung des bereits vorhandenen Siedlungsbereiches „In der Hütte“.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Das Gebiet liegt an der Peripherie der Ortslage. Die städtebauliche Konzeption lässt eine zurückhaltend und offen gestaltete Siedlungserweiterung am Rande des Außenbereiches, mit Festsetzungen die eine eingeschossige (I) und offene (o) Einzelhausbebauung (E) in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) ermöglicht, zu.

Die Realisierung der Planung sieht auf 6 Grundstücken die Errichtung von 6 freistehenden Wohngebäuden vor. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 450m² und 950m². Sie entsprechen den ortsüblichen Flurstücksgrößen für Wohngrundstücke.

Die Intensität der baulichen Ausnutzung der einzelnen Grundstücke wird über die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ 0,4) geregelt. Der Eigenart des anschließenden Siedlungsbereiches folgend sind nur Gebäude mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Die zukünftige Erschließung erfolgt über den erweiterten Ausbau der vorhandenen Wohnstraße „Am Schlehenbusch“, und über zwei davon nördlich abgehende stichförmige Wohnwege.

Die festgesetzte Art der Nutzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) entspricht der städtebaulichen Zielkonzeption der Stadtentwicklung, die für diesen Standort die Eigenentwicklung des vorhandenen Wohnstandortes vorsieht. Bedingt durch die Größe des Plangebietes sind öffentliche Einrichtungen oder Freiflächen nicht Bestandteil der Planung. Die Erweiterungsfläche gliedert sich in Art und Maß ihrer Nutzung an den Siedlungsbereich „In der Hütte“ an. Aufgrund der großzügigen Grundstückszuschnitte und der festgesetzten Bauweise bleiben der wahrnehmbar dörfliche Charakter des Ortsrand abschließenden Erweiterungsbereiches und der ruhige Wohnstandort erhalten, nutzungsbedingte Konflikte sind nicht erkennbar.

Der Übergang des Siedlungsbereiches zur freien Landschaft (Außenbereich) hin wird durch eine 6,50 m bzw. 9,00 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gebildet. Die Flächen liegen im hinteren Grundstücksbereich innerhalb der nicht überbaubaren Flächen. Die standortgerechte Eingrünung erfolgt in Form einer mehrreihigen Feldhecke unter landschaftsökologischen Aspekten und Anwendung der in der Pflanzliste (s. u. Pkt. 4.7) angegebenen Arten.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 BauNVO ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Dies entspricht der städtebaulichen Zielkonzeption für diesen Standort und der bereits vorhandenen Nutzung des vorrangig dem Wohnen dienenden Siedlungsbereiches „In der Hütte“.

Um den weitgehend störungsfreien Charakter des Wohngebietes „In der Hütte“ zu erhalten, und um nutzungsabhängige Konflikte die z. B. durch Ziel- und Quellverkehre hervorgerufen werden auszuschließen, sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind an anderen Standorten in Hetzerath oder dem Stadtkern bereits vorhanden oder zulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die auf den Standort abgestimmten Festsetzungen ermöglichen die Einbindung des Baugebietes in das bereits vorhandene Straßenbild und den nach Westen und Norden hin offenen Landschaftsraum. Sie orientieren sich an den im BBP Nr. 0600.3 "In der Hütte", Erkelenz-Hetzerath getroffenen Festsetzungen.

Als Maß der baulichen Nutzung erfolgen Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Anzahl der Vollgeschosse (I), zur Trauf- und Firsthöhen (TH / FH) und zur Anzahl der Wohneinheiten (WE). Die GRZ ist mit 0,4 festgesetzt, dies entspricht dem im § 17 Abs. 1 BauNVO 1990 vorgegeben Maß der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete (WA). Die als maximal festgesetzte TH von 4,50 m ermöglicht in Verbindung mit der als maximal festgesetzten Firsthöhe von 9.50 m den Ausbau des Dachraumes, und damit eine intensive Raumnutzung der einzelnen Baukörper.

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

Die höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten wird auf 2 Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude beschränkt. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern würde dem planerischen Grundkonzept einer aufgelockerten und zur freien Landschaft offener werdenden Bebauung am Siedlungsrand nicht entsprechen. Die Bebaubarkeit der Grundstücksflächen entspricht der bereits vorhandenen Siedlungsdichte des bebauten Umfeldes und ist für den Standort ausreichend bemessen.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Erweiterungsfläche arrondiert den bestehenden Siedlungsbereich und schließt den Ortsrand zum Außenbereich hin ab. Mit Entwicklung eines Wohngebietes in dörflicher Ortsrandlage ist eine offene Bauweise (o) angemessen. Die Bauweise mit Einzelhäusern (E) entspricht dem dörflichen Wohnen in Ortsrandlage angepassten bereits vorhandenen offenen Baustruktur. Die als allgemein festgesetzte Dachneigung (22° und 45°) ermöglicht den Ausbau des Dachraumes und damit eine maximale Raumnutzung innerhalb der einzelnen Baukörper

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so gestaltet, dass die Stellung der Gebäude im Sinne einer städtebaulich sinnvollen Raumbildung gesteuert und gleichzeitig die Umsetzung einer individuellen Bauausführung gewährleistet wird. Mit einer Bautiefe von 14 m werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) als Standardmaß festgesetzt. Die zulässige Überschreitung der hinteren Baugrenzen durch Anbauten oder untergeordnete Bauteile ist auf eine maximale Breite von 50 % der jeweiligen Fassadenbreite des Hauptbaukörpers und einer Tiefe von maximal 1,50 m beschränkt, um deren untergeordneten Charakter zu unterstreichen. Umfang und Standort der zulässigen überbaubaren Flächen unterbindet ein erkennbares Zurücktreten der Baukörper innerhalb der zur Straße hin orientierten Grundstücksgrenzen zu Gunsten einer konfliktfreien Nutzung der hinteren Grundstücksbereiche und einer energetisch ausgerichteten Gebäudenutzung.

Die planrechtlichen Vorgaben ermöglichen unter Einhaltung des Sozialabstandes eine individuelle Grundstücksnutzung. Die Festsetzungen schaffen damit eine angemessene Verbindung zwischen den gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestehenden Vorgaben der nachhaltigen Bodennutzung mit einer ausreichenden Flexibilität in der Bauausführung

4.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ziel ist es deren Errichtung an städtebaulich nicht sinnvollen Standorten auszuschließen und den Anteil an versiegelten Flächen, wie z. B. der Zufahrten, zu minimieren.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen regelt sich über den § 14 BauNVO. Sie gehören zum dörflichen Bild, und sind daher auch außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig. Ein zu starkes Versiegeln der Grundstücksflächen durch Nebenanlagen wird durch § 19 BauNVO (Mitanrechnung der Grundflächen auf die GRZ) verhindert. Weitergehende Regelungen sind nicht erforderlich oder vorgesehen.

4.6 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird nach Erweiterung und Ausbau der bereits vorhandenen Wohnstraße „Am Schlehenbusch“ an den Siedlungsbereich „In der Hütte“ angebunden. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt über zwei stichförmig davon abgehende Wohnwege. Die Dimensionierung der Erschließungsflächen ist so gewählt, dass eine konfliktfreie Nutzung des öffentlichen Verkehrsraumes und die Unterbringung von Stellplätzen gegeben sind. Die genaue Ausgestaltung der Verkehrsfläche erfolgt im Zuge der Ausbauplanung. Über Wirtschaftswege ist die fußläufige Anbindung des Plangebietes an den Außenbereich gegeben. Die Anfahrbarkeit der an das Gebiet anschließenden landwirtschaftlichen Flächen bleibt erhalten.

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

Als Ausgleich für den Funktionsverlust der Inanspruch genommenen Flächen sind unter Beachtung der Grenzabstände und angrenzenden Nutzungen innerhalb des Plangebietes Flächen für die Pflanzung mit standortgerechten bodenständigen Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist die Entwicklung einer freiwachsenden Feldhecke vorgesehen.

Die Anpflanzungen sollen mind. 2-reihig bei einer Pflanzfläche von 6,50 m Tiefe bzw. 3-reihig innerhalb der 9,00m tiefen Pflanzflächen erfolgen. Unter den einzelnen Pflanzen ist ein Pflanzabstand von 1,50 m x 1,50 m einzuhalten. Es sind Arten aus der aufgeführten Pflanzliste zu verwenden, wobei jeweils Gruppen aus 3-5 Exemplaren einer Art gebildet werden sollen.

Die Mindestgröße bei Sträuchern ist 2 x v. o. B. 60-100 cm. Innerhalb der Pflanzfläche ist je Grundstück ein Hochstamm 2. Ordnung bzw. ein Heister zu integrieren. Die Pflanzungen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach abschließender Baufertigstellung durchzuführen. Alle 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.)

| | | | |
|----------|-------------------|------------------------|-------------------|
| Rotbuche | Fagus sylvatica | Hainbuche | Carpinus betulus |
| Liguster | Ligustrum vulgare | 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 Hauszweitsche

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 ermöglichen es, die für das Ortsbild typischen und traditionellen Gestaltungsmerkmale zeitgemäß auf das Plangebiet zu übertragen. Städtebauliches Ziel ist es, ein an die Umgebung angelehntes Erscheinungsbild zu entwickeln bzw. zu erhalten.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen betreffen die Materialarten und die Farbgestaltung von Dächern und Außenwänden, die Bauausführung von Anbauten und Nebenanlagen und die Gestaltung der privaten Freiflächen. Die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW getroffenen Gestaltungsfestsetzungen setzen daher dezidiert 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 Festsetzungen zur Baugestaltung ermöglichen es einer gestalterischen Fehlentwicklung, die durch die Verwendung ortsuntypischer Fassadenmaterialien, Texturen und Farben entstehen können, entgegen zu treten. So wird eine Verbindung zwischen den städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen an den Wohnstandort mit den individuellen Gestaltungswünschen des Eigentümers geschaffen.

Die baugestalterischen Ziele werden umgesetzt, indem:

- nur allseitig gleich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 22°-45° zulässig sind,

- straßenseitig orientierten Dacheinschnitte unzulässig sind und 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 Überkragung 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 grundsätzlich unzulässig ist
- 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 geschlammtem 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 ohne dabei uniform zu wirken.

5. Verkehrserschließung

5.1 Äußere Erschließung

Die Anbindung an das angrenzende Wohngebiet erfolgt über die Straße „Am Schlehenbusch“. Mit der Planung erfolgt die Nutzungsänderung des Flurstückes 418 von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, hier: „Verkehrsberuhigter Bereich“. Mit der Umwidmung des Flurstückes 418 erfolgt eine Verbreiterung der Wohnstraße „Am Schlehenbusch“ um 2,00 m von 4,75 m auf nun 6,75 m. Die Erschließung und Anbindung an das Wohngebiet „In der Hütte“ erfolgt als niveaugleicher Mischverkehrsflächenausbau.

Aufgrund des überwiegend durch die Anwohner erzeugten und als marginal einzustufen Ziel- und Quellverkehrs sind Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des bereits vorhandenen Verkehrsnetzes nicht zu erwarten.

Innerhalb der Wohnstraße „Am Schlehenbusch“ ist die Straßenbeleuchtung vorhanden und wurde Straßenbegleitgrün bereits umgesetzt. Die zukünftige Anzahl und der Standort der notwendigen Straßenbeleuchtung und der Umfang von Begrünungsmaßnahmen werden im Rahmen der Ausbauplanung ermittelt und umgesetzt.

Der Anschluss an den Ortskern Hetzerath und darüber hinaus an die übergeordnete Erschließung der K 32 erfolgt über die Sammelstraße „Am Kammerbusch“. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird über die vorhandenen Flur- und Wirtschaftswege sichergestellt.

5.2 Erschließung innerhalb des Plangebietes

Die innere Erschließung der vorgesehenen sechs Grundstücke erfolgt über zwei Erschließungsstiche, einhüftig in einer Breite von 4,50 m bzw. zweihüftig in einer Breite von 6,00 m. Aufgrund der geringen Tiefe dieser Wohnwege (\varnothing 22,50m) sind Wendemöglichkeiten nicht erforderlich und vorgesehen. Der Ausbau und die Dimensionierung der inneren Erschließung ist im Hinblick auf den durch die Anlieger verursachten Ziel- und Quellverkehr ausreichend dimensioniert.

5.3 Fuß-/Radwege

Der Ausbau der inneren Erschließung erfolgt als Mischverkehrsflächen gemäß RAS 06. Eigenständig ausgewiesene Fuß- und Radwege sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Die angrenzenden Flur- und Wirtschaftswege sind als Fuß- bzw. Radwege nutzbar.

5.4 Ruhender Verkehr

Der notwendige Stellplatznachweis erfolgt auf den einzelnen Grundstücken innerhalb der überbaubaren und dazu festgesetzten Flächen. Darüber hinaus ist im Zuge der Ausbauplanung der Verkehrsfläche „Am Schlehenbusch“ die bedarfsgerechte Anlage weiterer KFZ Stellplätze vorgesehen.

5.5 ÖPNV

Hetzerath hat Anschluss an die Buslinien des Verkehrsverbundes AVV. Die nächstgelegenen ÖPNV Haltestellen liegen in einer Entfernung von ca. 300m im Kreuzungsbereich (K32) Rurtalstraße/Feldstraße. Von dort aus erfolgt die Anbindung an den Busbahnhof Erkelenz und die umliegenden Ortschaften. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Hückelhoven/Baal in einer Entfernung von ca. 2,5 km.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Strom, Gas, Wasser

In der Straße „Am Schlehenbusch“ sind Versorgungsleitungen bereits vorhanden. Der Ausbau und die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom werden durch vorhandene Versorgungsträger (NEW Netz GmbH und Kreiswasserwerke) gewährleistet. Die Versorgungsträger sind am Verfahren beteiligt und werden frühzeitig über die Realisierung der Ausbauplanung informiert.

6.2 Telekommunikation

Der Anschluss des Baugebiets an notwendige Telekommunikationsleitungen ist durch die zuständigen Versorgungsträger sicherzustellen. Die Betreiber sind am Verfahren beteiligt und werden frühzeitig über die Realisierung der Ausbauplanung informiert.

6.3 Abfallentsorgung

Hetzerath und das Plangebiet sind an das Abfallentsorgungssystem der Stadt Erkelenz angeschlossen.

6.4 Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung

Notwendige Entsorgungsleitungen und Anschlüsse werden im Rahmen der allgemeinen Erschließung erbracht und gesichert. Sie sind als Trennsystem bereits in der Straße „Am Schlehenbusch“ vorhanden.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt gemäß § 51 LWG NW über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation (DN 200 PVC) an die Abwasserbetriebsstelle Hetzerath.

Aufgrund der Vorkenntnisse über die Bodenverhältnisse im Stadtgebiet Erkelenz kann eine konfliktfreie Versickerung des anfallenden Regenwassers nicht in jedem Fall gewährleistet werden. Den Forderungen des § 51a LWG NW wird durch das ortsnahe Einleiten des Niederschlagswassers über den Regenwasserkanal (DN 300 BN) im bestehenden Trennsystem in den unterhalb der K 32 gelegenen Doverhahner Bach entsprochen.

7. Umweltbelange

Die Durchführung des Verfahrens und der Planungskonzeption erfolgte unter Anwendung der im § 1a BauGB i. V. m. dem § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz angeführten Vorschriften. Als gesonderter Teil 2 ist dieser Begründung gemäß § 2a Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht beigelegt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt. Die Belange des Umweltschutzes wurden darin unter Berücksichtigung der aktuell anzuwendenden Gesetze und Verordnungen ermittelt. Die daraus resultierenden Ergebnisse und die Bewertung der umwelt- und abwägungsrelevanten Stellungnahmen sind Bestandteil der Begründung und werden im Umweltbericht bewertet und dokumentiert.

Mit der Entwicklung der im FNP dargestellten Wohnbaufläche (0600.3) werden Eingriffe in Natur und Umwelt vorbereitet. Nach Bewertung der zu prüfenden Belange ist mit der Realisierung der 1. Änderung und Erweiterung des BBP Nr. 0600.3 "In der Hütte", Erkelenz-Hetzerath nicht von erheblichen Umweltauswirkungen auszugehen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt im November 2009 auf Grundlage der ökologischen Bewertung gemäß der »Arbeitshilfe für die Bauleitplanung NW« des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (Mai 2001).

| | | |
|----------------|-----------------|---------------|
| Bestand | 9.580 ÖE | 100 % |
| <u>Planung</u> | <u>9.542 ÖE</u> | <u>99,6 %</u> |
| Bilanzierung | 38 ÖE | 0,4 % |

Der gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ermittelte Ausgleich des Eingriffes erfolgt nach Auswertung innerhalb des Plangebietes durch entsprechende planerische Maßnahmen und Festsetzungen. Die Bilanzierung ergibt eine geringe Differenz der ökologischen Wertpunkte (ÖE) zwischen Bestand und Planung. Die Differenz zwischen dem ökologischen Potential der Fläche des Plangebietes vor und nach der Planung beträgt demnach jedoch weniger als 1%. Aufgrund der Geringfügigkeit des errechneten Defizits sind über die eingriffsreduzierenden Festsetzungen im Plangebiet hinaus keine weitergehenden Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

7.1 Immissionsschutz

Mit Realisierung der Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0600.3 "In der Hütte", Erkelenz - Hetzerath, sind keine immissionsrechtlich relevanten Auswirkungen bekannt oder erkennbar. Im maßgeblichen Umfeld des Plangebietes sind keine gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betriebe ansässig, die einer weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Betrachtung bzgl. der Einwirkung auf das Plangebiet bedürfen.

Die Zunahme von Lärm und Verkehr durch die geplante Neubebauung ist auf Grund der geringen Anzahl an Grundstücken und zulässigen Wohnungsdichte untergeordnet und wird zu keiner problematischen Belastung mit Lärm und Schadstoffen führen.

Das Plangebiet grenzt an den Außenbereich und landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen. Daraus ergibt sich ein Schutzanspruch der sich auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt (s. Umweltbericht).

7.2 Schutz von Natur und Landschaft

Mit Realisierung des Bebauungsplanes erfolgen Eingriffe in Natur und Landschaft. Innerhalb des Plangebietes sind keine hochwertigen Gehölze oder raumbildenden Landschaftsbestandteile vorhanden, die einen nutzbaren Wert für die angrenzenden Biotopstrukturen darstellen. Der Eingriff in den Freiraum der bestehenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und die Entnahme des Schnittgehölzes, wird als gering bewertet. Insgesamt ist mit der Realisierung der 1. Änderung und Erweiterung des BBP Nr. 0600.3, "In der Hütte" nicht von erheblichen Umweltauswirkungen auf Natur und Landschaft auszugehen. Mit Entwicklung der Vegetation wird durch die Eingrünung des Siedlungsrandes eine Erweiterung des Lebensraumes für heimische Vögel und Kleinsäuger, und eine punktuelle Biotopvernetzung der angrenzenden Waldbereiche mit dem offenen Landschaftsraum erzielt.

Mit Entwicklung des durchlaufend eingegrünten Siedlungsrandes wird der Siedlungsbereich „In der Hütte“ insgesamt abgerundet und in das Landschaftsbild eingebunden.

7.3 Grundwassersituation/Niederschlagswasser/Wasserschutzgebiet

Die Errichtung baulicher Anlagen ist aufgrund des vorliegenden Grundwasserstandes von ca. 22 m unter Geländeoberfläche konfliktfrei möglich.

Das Ableiten des Niederschlagswassers erfolgt über den vorhandenen Regenwasserkanal in den südlich gelegenen Doverhahner Bach.

Das Gebiet liegt nicht in einer wasserrechtlich festgesetzten Schutzzone.

7.4 Bodenschutz

Im Plangebiet erfolgt mit Umsetzung der zulässigen Bebauung einschließlich Erschließung eine Versiegelung von rd. 35% des Bodens. Damit besteht eine Beeinträchtigung der heute offenen Bodenbereiche durch Versiegelung. Eine Entlastung des Eingriffs in die gewachsenen Bodenbereiche ist über die offenen und zu bepflanzenden privaten Pflanz- und Grünflächen zu erzielen.

Um die Versiegelung der Inanspruch genommenen Flächen so gering wie möglich zu gestalten, wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zur Erschließung und Gestaltung der Außenflächen empfohlen.

7.5 Bodenbelastungen/Altlasten

Erkenntnisse über Altlast-Verdachtsflächen liegen nicht vor.

7.6 Kampfmittelfunde

Mit Schreiben vom 02.12.2009 teilt die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) – mit, dass der Planbereich in einem Bereich mit ehemals starkem Granatbeschuss liegt. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen in Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf (KBD) vor oder mit Realisierung der Planung empfohlen.

Sollten Baumaßnahmen darüber hinaus mit zusätzlichen erheblichen Belastungen des Bodens verbunden sein (Rammbohrungen, Pfahlgründungen ect.), sollte eine frühzeitige Information des KBD über diese geplanten Bodeneingriffe durch den Bautreibenden, und in Folge die Durchführung einer Sicherheitsdetektion erfolgen. Ein entsprechend formulierter Hinweis ist Bestandteil der Begründung und Planurkunde.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Das Plangebiet ist unbebaut. Innerhalb und in nächster Nähe des Plangebietes sind keine Denkmäler oder denkmalgeschützte Bereiche vorhanden.

Mit Schreiben vom 19.11.2009 teilt das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland -, Außenstelle Nideggen, mit, dass zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes keine eindeutigen oder konkreten Aussagen über das Vorhandensein von Bodendenkmälern getroffen werden könnten. Die bereits zum BBP Nr. 0600.3, "In der Hütte", Erkelenz-Hetzerath erfolgte Begehung der Flächen ergab keine Hinweise auf Kulturgüter in diesem Bereich. Im Hinblick auf die vorliegenden Daten und Kenntnisse wurde von einer systematischen Untersuchung des Gebietes auf Bodendenkmäler abgesehen. Da grundsätzlich nicht auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit zutage treten können (Zufallsfunde), ist gemäß § 15 und 16 DSchG NW beim Auftreten und zum Schutz und Erhalt dieser Kulturgüter die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde umgehend zu verständigen und der Fundort dabei unverändert zu belassen. Darauf wird in der Begründung und der Planurkunde entsprechend hingewiesen.

9. Kennzeichnung von Flächen

Eine Kennzeichnung von Flächen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

10. Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlichen Übernahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

11. Hinweise

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird über das vorhandene Kanalsystem (Trennsystem) abgeführt und in den Doverhahner Bach eingeleitet.

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. Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archäologischer Funde die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde oder der LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland -, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax: 02425/9039/199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland – für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem ehemaligen Kampfgebiet mit starkem Granatbeschuss. Das Plangebiet wurde nicht systematisch auf Kampfmitteln hin untersucht. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten Kampfmittel zutage treten können. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt vor Baubeginn eine geophysikalische Untersuchung der überbaubaren Flächen. Dabei sind nach 1945 erfolgte Bodenaufschüttungen auf das Niveau von 1945 zurückzuführen. Aushubarbeiten durch Erdbaumaschinen sollten nur durch das schichtweise Abschieben des Mutterbodens in einer Abtragungstiefe von max. 0,50 m erfolgen, dabei sollte auf den Bodenaufbau und Verfärbungen des Bodens geachtet werden.

Bei absehbar erheblichen mechanischen Belastungen des Bodens wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen ect. wird empfohlen mit dem KBD frühzeitigen Kontakt aufzunehmen (Tel. 0211/4750 oder Email: kbd@brd.nrw.de) um eine Sicherheitsdetektion zu veranlassen.

Grundsätzlich sind im Falle eines Kampfmittelfundes die Bauarbeiten einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

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, sind nicht bekannt.

12.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über Teile des Flurstückes 418, Flur 9 Gemarkung Granterath. Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Stadt Erkelenz. Die Sicherung der Erschließung erfolgt durch Umwidmung der Flächen in Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als „Verkehrsberuhigte Flächen“.

12.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- oder Entsorgungsleitungen sind im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes durch die zuständigen Versorgungsunternehmen zu verlegen.

12.5 Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderliche Kompensation der Entnahme und Umwandlung von Flächen erfolgt innerhalb des Plangebietes.

13. Städtebauliche Daten

| Art der Nutzung der Flächen | m ² | % |
|---|----------------|------------|
| überbaubare Bauflächen (GRZ 0,4) | 1.169 | 27 |
| nicht überbaubare Bauflächen | 1.753 | 42 |
| Flächen zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 1Nr. 25a BauGB | 1.006 | 23 |
| Verkehrsflächen | 358 | 8 |
| Gesamtfläche | 4.286 | 100 |

14. Kosten

Die kalkulierten Kosten für die Erschließung und die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes betragen ca. 70.000 €. 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 Flurstücke befinden sich, mit Ausnahme des Flurstückes 441, Flur 9, Gemarkung Granterath, im Eigentum der Grundstücks- & Entwicklungsgesellschaft mbH und Co. KG (GEE) der Stadt Erkelenz.

15. Anlagen

Keine

Planungsamt im Juni 2010

Sachbearbeitung
Dipl.-Ing. Katharina Knipprath