

**BEGRÜNDUNG**  
**des Bebauungsplanes Nr. 65**  
**„Im Kranzfeld“**



**Gemeinde Gangelt – Ortslage Kreuzrath**



## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Städtebauliche und planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>3</b>
2.1.	Beschreibung des Plangebietes .....	3
2.2.	Flächennutzungsplan .....	3
2.3.	Regionalplan .....	4
2.4.	Fachplanungen .....	4
<b>3.</b>	<b>Planungskonzept.....</b>	<b>5</b>
3.1.	Nutzungs- und Gestaltungskonzept .....	5
3.2.	Erschließungskonzept .....	5
3.3.	Ver- und Entsorgungskonzept.....	5
3.4.	Freiraumkonzept .....	6
3.5.	Immissionsschutz .....	6
3.6.	Altlasten .....	6
<b>4.</b>	<b>Textliche und zeichnerische Festsetzungen .....</b>	<b>7</b>
4.1.	Geltungsbereich .....	7
4.2.	Art der baulichen Nutzung.....	7
4.3.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und zulässige Zahl d. Wohnungen .....	7
4.4.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	8
4.5.	Flächen für Stellplätze und Garagen.....	9
4.6.	Zulässige Zahl der Wohnungen .....	10
4.7.	Verkehrsflächen .....	10
4.8.	Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	10
4.9.	Gestalterische Festsetzungen.....	11
4.10.	Externe Ausgleichsmaßnahmen .....	11
<b>5.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>13</b>
<b>7.</b>	<b>Plandaten .....</b>	<b>14</b>
7.1.	Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 65 „Im Kranzfeld“ .....	14

## 1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel der Planungen ist es, Wohnbauland zu Zwecken und im Umfang der Eigenentwicklung des Ortsteils zu entwickeln. Bei dem Plangebiet handelt es sich um die hinteren Grundstücksbereiche von privaten ortsansässigen Grundstückseigentümern. Die privaten Eigentümer wohnen auf ihren vorderen Grundstücksteilen entlang der Hauptstraße mit den Hausnummern 97, 99 und 101. Die Kinder dieser Grundstückseigentümer wollen auf den hinteren Grundstücksteilen Eigenheime errichten. Durch die Planung sollen ca. sechs Grundstücke (mit jeweils ca. 480 bis 1.000 m<sup>2</sup>) für Einfamilienhäuser entstehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,5 ha.

Der Flächenbedarf für diese siedlungsräumliche Nutzung kann innerhalb des Siedlungsraumes der Ortschaft Kreuzrath nicht gleichwertig gedeckt werden. Die jüngsten bauleitplanerischen Wohnbaulandentwicklungen im Ortsteil sind bereits vollständig in Anspruch genommen. Gleichwertige Baulücken sind im Ortsteil nicht vorhanden.

Das Bauleitplanverfahren ist gem. § 1 (3) BauGB für die städtebauliche Ordnung erforderlich: Mit dem Bauleitplanverfahren wird in Kreuzrath den ortsteilspezifischen Bedarfen nach Wohnbauland entsprochen. Ein potentiell zusammenwachsendes Ortsteil Kreuzrath und Birgden wird durch diese behutsame Eigenentwicklung und Abrundung des Ortsteils unterbunden. Ferner fügt sich die Erweiterung in die nähere Umgebung ein und orientiert sich an natürlichen städtebaulichen Zäsuren: im Norden an einem Feldweg, im Osten an dichten Einböschungen, im Süden und Westen durch bestehende Wohnnutzungen. Durch die Bereitschaft der Grundstückseigentümer zum Tragen der Planungs- und Erschließungskosten sowie durch das derzeit noch unbebaute Grundstück (Flurstück 414), dessen Inanspruchnahme für die Erschließung des Plangebietes erforderlich ist, ist die zeitliche Erforderlichkeit gegeben.

Ziel der Planung ist somit die zeitnahe Entwicklung von Wohnbauland durch eine städtebauliche Arrondierung des Ortsrandes von Kreuzrath. Ein weiteres wesentliches Planungsziel ist, dass sich das geplante Wohngebiet in die bestehenden Baustrukturen der unmittelbaren Umgebung einfügt und somit eine städtebauliche Komplettierung des Ortsteils darstellen soll.

Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren (mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage) durchzuführen. Ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB entfällt, da es sich um keine typische Innenentwicklung handelt. Die Änderung des FNP und die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen zur Verfahrensbeschleunigung im Parallelverfahren erfolgen.

Die Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet haben sich dazu entschlossen, die Realisierbarkeit der Planung bereits zu diesem frühen Zeitpunkt im Planungsprozess möglichst umfassend abschätzen zu können. Aus diesem Grunde wurde bereits ein Bodengutachten von den Eigentümern beauftragt, die Ergebnisse liegen vor. Zudem wurde ein Artenschutzgutachten beauftragt. Ferner liegt die landesplanerische Bestätigung gem. § 34 LPlG vor; demnach bestehen seitens der Regionalplanungsbehörde keine Bedenken, diese Grundstücksteile im Flächennutzungsplan als Baufläche darzustellen.

## 2. STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### 2.1. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Hauptstraße in Kreuzrath, einem Feldweg und der Straße Im Kranzfeld. Im Norden wird das Plangebiet durch den Feldweg begrenzt; im Osten durch eine Hecke mit dahinter liegenden Ackerflächen; im Süden von den Gartenbereichen bestehender Ein- und Zweifamilienhäuser; im Westen durch die Gartenbereiche von Einzel- und Doppelhäusern der Straße Im Kranzfeld. Die verfahrensgegenständliche Fläche ist derzeit unbebaut.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes mit Liegenschaftskarte (Quelle: TIM-online)

Das Plangebiet umfasst ca. 0,5 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die nördlichen Teile der Flurstücke 193, 194 und 195 sowie vollständig das Flurstück 414. Alle genannten Flurstücke liegen in der Flur 21, Gemarkung Gangelt (4557). Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

### 2.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt landwirtschaftliche Flächen dar. Das Plangebiet soll künftig die abschließende nordöstliche Erweiterung des Ortsteils Kreuzrath darstellen. Entsprechend wird der Flächennutzungsplan für das geplante Wohngebiet im Parallelverfahren in „Wohnbauflächen“ (W) geändert.

Aus landesplanerischer Sicht bestehen gem. Schreiben der Bezirksregierung vom 16.10.2013 grundsätzlich keine Bedenken gegen die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes.

### 2.3. Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln (Teilabschnitt Aachen) sind der Ortsteil Kreuzrath und daher auch das Plangebiet als „allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ festgelegt.

Die Darstellung als AFAB hat weder ein allgemeines Bauverbot zur Folge noch wird die weitere Entwicklung der entsprechenden Ortschaften im Rahmen der Bauleitplanung verhindert. Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte, angemessene Entwicklung dörflich geprägter Ortschaften erforderlich sein, im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen bzw. Baugebiete darzustellen und daraus Bebauungspläne zu entwickeln<sup>1</sup>. Die Planung steht somit den Zielen der Regionalplanung nicht entgegen.

### 2.4. Fachplanungen

Schutzgebiete nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie sind durch die Planung nicht betroffen. Andere fachrechtliche Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Landschaftsplan III/7 Geilenkirchener Lehmplatte weist das Plangebiet mit dem Entwicklungsziel 1 aus: „Erhaltung einer mit naturnahen Landschaftsräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestalteten Landschaft“. Im Übrigen ist das Plangebiet Teil des Maßnahmenraumes M62, wonach der agrarisch geprägte Raum südwestlich von Birgden hinsichtlich der Biotopverbundfunktion optimiert werden soll (vgl. S. 62 des Landschaftsplanes III/7 „Geilenkirchener Lehmplatte“).

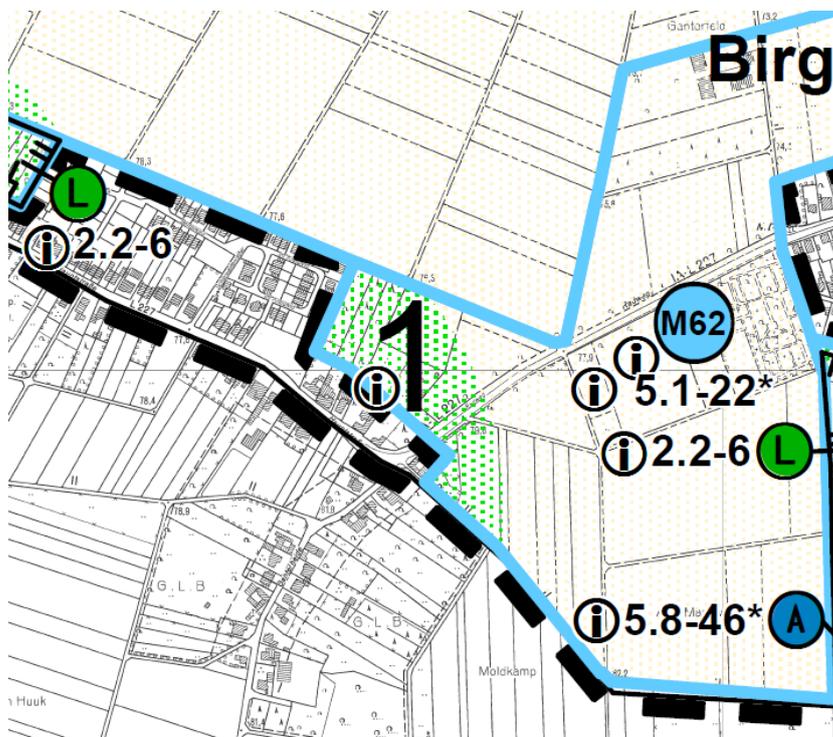


Abbildung 2: Auszug aus dem Landschaftsplan III/7 "Geilenkirchener Lehmplatte"

<sup>1</sup> Bezirksregierung Köln – Bezirksplanungsbehörde (Hg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Textliche Darstellung, 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Köln 2013, Seite 45

### **3. PLANUNGSKONZEPT**

#### **3.1. Nutzungs- und Gestaltungskonzept**

Durch die verfahrensgegenständliche Planung soll der Ortsteil Gangelt-Kreuzrath an seiner nordöstlichen Seite städtebaulich abgerundet werden. Den umliegenden Nutzungen entsprechend soll hier ein Wohngebiet mit unterschiedlichen, an die Bedürfnisse der Grundstückseigentümer orientierten Grundstücksgrößen entstehen (ca. 480 bis 1.000 m<sup>2</sup>).

Die Bauweise orientiert sich grundsätzlich an den umliegenden Wohngebieten, so dass Einzelhäuser und Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise zulässig sein sollen. Mit der vorgesehenen Höhenbeschränkung von 6,50 m Traufhöhe und 10,00 m Firsthöhe soll das Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen gefördert werden.

Aus Gründen der gestalterischen Harmonisierung sind Doppelhäuser mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen. Aus selbigem Grund sind Garagen im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen. Im Übrigen wird auf weitere gestalterische Festsetzungen, z.B. bzgl. des Fassadenmaterials oder Dachformen im Sinne der planerischen Zurückhaltung verzichtet.

#### **3.2. Erschließungskonzept**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt mittels Erschließungsstich, welcher von der Straße „Im Kranzfeld“ rechtwinklig nach Osten verläuft und in einem Wendehammer endet. Der Wendehammer ist nach ortsüblichen Maßstäben für ein zweiachsiges Müllfahrzeug dimensioniert. Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen als niveaugleiche Mischverkehrsfläche ausgebaut werden.

Die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit des Erschließungsstiches ist mit einer Straßenbreite von 6,0 m gewährleistet. Eine solche Breite ermöglicht den Begegnungsverkehr PKW-LKW gemäß RSt 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen). Andererseits wird aufgrund der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen voraussichtlich nur eine sehr geringe Anzahl von Wohneinheiten im Plangebiet realisiert (ca. 7 WE), so dass auch in Spitzenstunden keine erheblichen Verkehre ausgelöst werden.

Der ruhende Verkehr wird sowohl auf den privaten Grundstücken als auch auf Stellplätzen im Einfahrtsbereich des Plangebietes bewältigt. Pro Grundstück sind ortsüblich zwei Stellplätze nachzuweisen. Auf den Baugrundstücken haben die Vorderseiten von Garagen (Garagentore) einen ortsüblichen Abstand von 6 Metern zu der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, so dass davor ausreichend Raum für einen Stellplatz vorhanden bleibt. Im Einfahrtsbereich zum Plangebiet (auf dem heutigen Flurstück 414) sind Flächen für vier private Stellplätze vorgesehen; diese Flächen können dem Stellplatznachweis angerechnet werden. In diesem Bereich ist auch eine Fläche für Garagen vorgesehen; die Breite dieser Fläche beträgt acht Meter, so dass ausreichend Raum für zwei großzügige Einzelgaragen gegeben ist. Im westlichen Teil des Plangebietes ist eine öffentliche Parkplatzfläche vorgesehen, welche den Anwohnern im Umfeld zur Verfügung gestellt wird und von der Straße Im Kranzfeld aus erschlossen ist.

#### **3.3. Ver- und Entsorgungskonzept**

Die Versorgung des Plangebietes sowie die Beseitigung des Schmutzwassers sollen über bestehende Anschlüsse in der Straße „Im Kranzfeld“ erfolgen.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist.

Des Weiteren hat das Land Nordrhein-Westfalen mit Datum vom 26.05.2004 die Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung im Trennverfahren (Trennerlass) überarbeitet. Im Trennerlass wird geregelt, von welchen Flächen (belastete/ unbelastete) Niederschlagswasser vor der Einleitung in ein Gewässer behandelt werden muss.

Durch die bereits hohe Auslastung des vorhandenen Kanalnetzes ist eine Einleitung nicht ohne weiteres möglich. Dementsprechend soll das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der privaten Grundstücksflächen versickert werden. Die Pflege und Wartung der Anlage wird von der Gemeinde Gangelt übernommen und durch eine Dienstbarkeit geregelt. Für das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen ist eine dezentrale Versickerung vorgesehen.

Durch die wasserempfindlichen Schluffe in den oberen Schichten ist gemäß der Baugrunderkundung (Dipl.-Ing. Michael Eckardt, Büro für Ingenieur- und Hydrogeologie, Boden und Felsmechanik, Umweltgeotechnik, Februar 2014) eine Versickerung erst innerhalb der Schichten der Terrassensedimente möglich. Als Versickerungsanlage kommen somit nur tiefe Rohr-Rigolen in Betracht. Um eine lange Nutzungsdauer zu gewährleisten sind sie großzügig zu dimensionieren. Zur regelmäßigen Reinigung wird zudem empfohlen einen Absetzschacht sowie einen Sandfilter einzubauen. Die Dimensionierung der entsprechenden Anlagen wird innerhalb des Baugrundgutachtens für eine versiegelte Fläche von 150 m<sup>2</sup> beispielhaft festgelegt. Die Sohle der Rigole soll demnach mindestens 5 m unter der Geländeoberkante liegen. Dabei werden eine nutzbare Breite von 1 m und eine nutzbare Höhe von 4 m angenommen. Einzelheiten sind auf der Ebene der Baugenehmigung zu bestimmen.

### **3.4. Freiraumkonzept**

Ziel der Planung ist es, eine Ortsarrondierung zu schaffen, also die Schaffung eines deutlich sichtbaren, einheitlichen und ansprechenden Ortsrandes gegenüber dem Außenbereich. Aus diesem Grund soll im Norden und Osten ein Grünstreifen den Ortsrand gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Flächen markieren und die ortstypische Einzelhaus- und Doppelhausbebauung einsäumen. Eine solche Festsetzung trägt ferner zu dem ökologischen Ausgleich bei.

Im Übrigen wird aufgrund der beabsichtigten großzügigen Grundstücksgrößen, der festgesetzten Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) und der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO um maximal 0,1 ein eher geringer Versiegelungsgrad erwartet. Damit bleiben ausreichende Flächen des Baulandes unversiegelt und stehen für Bepflanzungen zur Verfügung.

### **3.5. Immissionsschutz**

Belange des Immissionsschutzes werden nicht erkennbar berührt.

### **3.6. Altlasten**

Altlastenverdachtsfälle liegen nicht vor.

## 4. TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

### 4.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes orientiert sich grundsätzlich an bestehenden Flurstücksgrenzen. Im südlichen Bereich wird von dieser Systematik abgewichen. Hier wird aus Gründen einer städtebaulichen Ordnung und auf Wunsch der Grundstückseigentümer der Geltungsbereich durch die Verlängerung der bestehenden Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 416 und 417 definiert.

### 4.2. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, da diese Flächen vorwiegend dem Wohnen dienen sollen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes wird, da sich entsprechende Betriebe nicht in das Ortsbild und die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen würden:

1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

### 4.3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und zulässige Zahl d. Wohnungen

Die geplante Bebauungsstruktur soll sich an dem Bestand orientieren. Entsprechend sollen hier vornehmlich Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen realisiert werden

In allen Baugebieten werden maximal 2 Wohneinheiten je Haus textlich festgesetzt, um das Entstehen einer ortstypischen kleinteiligen Baustruktur zu fördern. Diese Festsetzungen gewährleisten den Erhalt der aufgelockerten und gleichmäßigen Bebauungsstruktur der Siedlung.

Im Übrigen wird aus Gründen der planerischen Zurückhaltung und in Orientierung an den umliegenden Bestand in allen Baugebieten eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht eine ortstypische Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen, wodurch auch flächenintensiveren Wohnwünschen entsprochen werden kann.

Aus Gründen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden im Sinne der Bodenschutzklausel darf die festgesetzte GRZ gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO nur um bis zu 0,1 statt um bis zu 0,2 überschritten werden:

- 2.1 Im WA darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden. (i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

Die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe von 6,50 m und Firsthöhe von 10,00 m baulicher Anlagen dient dem Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen. Dies trägt zu einer Harmonisierung des Siedlungsbildes bei. Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen werden im Hinblick auf die Ausbauplanung die nachfolgenden in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbareren Bezugspunkte definiert.

- 2.2 Die in der Planzeichnung für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen hat als Bezugspunkt die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

2.3 Die in der Planzeichnung für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen hat als Bezugspunkt die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Firsthöhe wird definiert durch die Oberkante der Dachhaut.

#### 4.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen halten einen Regelabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 6 m im Bereich der Straße und von 3 m im Bereich des Wendehammers. Ein Abstand von drei Metern entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß der Abstandsflächen. Die übrigen überbaubaren Grundstücksflächen halten einen Abstand von 6 Metern, um Stellplätze vor den Wohngebäuden zu ermöglichen; angesichts der ausreichenden Grundstückstiefen ist ein solcher Abstand verhältnismäßig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen verfügen über eine Regeltiefe von 16 m. Mit einer solchen Tiefe wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum gewährleistet, zugleich erfolgt eine hinreichende Orientierung der Gebäude zu dem Straßenraum. Diese Baufenstertiefe orientiert sich zudem an bauleitplanerischen Festsetzungen der jüngsten Bebauungspläne im Ortsteil. Im Übrigen orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen an dem zu Grunde liegenden städtebaulichen Entwurf.

Die überbaubaren Grundstücksflächen halten im Südwesten (zu den Flurstücken 415 und 416) einen Abstand von 3 m aus Gründen des Nachbarschutzes ein. Auf den Flurstücken 415 und 416 befinden sich Doppelhäuser mit entsprechend kleinen Gartenbereichen. In Anbetracht der geplanten Garagenfläche unmittelbar nördlich des Flurstücks 415 erscheint es erforderlich, dass keine weiteren Grundstücksgrenzen des Flurstückes 415 grenzständig bebaut werden sollen. Bei grenzständiger Bebauung auch auf der Ostseite des Flurstückes 415 bestünde die Gefahr der Erzeugung einer „erdrückenden Wirkung“.

Im Nordwesten rückt die überbaubare Grundstücksfläche teilweise grenzständig an die Flurstücke 413 und 412 heran. In diesem Bereich wird die Baugrenze in einer solchen Weise angeordnet, dass sie nur in ihrer nördlichen Hälfte – also in einer Breite von 8 m – an die benachbarten Grundstücke anschließt. Auf diese Weise wird eine grenzständige Garagenbebauung bauplanungsrechtlich ermöglicht. Aus bauordnungsrechtlichen Gründen kann trotz grenzständiger Baugrenze kein Hauptgebäude grenzständig errichtet werden. Die nachbarlichen Belange der Grundstückseigentümer der Flurstücke 413 und 412 sind mit einer solchen Festsetzung nicht erkennbar berührt, insbesondere da beide Flurstücke mit Einzelhäusern bebaut sind, über entsprechend großzügige Gartenbereiche verfügen und eine Garagenbebauung nur in einer unwesentlichen Breite ermöglicht wird. Eine erdrückende Wirkung wird mit einer solchen Festsetzung planerisch nicht vorbereitet.

Im Osten rückt die Baugrenze unmittelbar an die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen heran. Beeinträchtigungen der Pflanzfläche sind hierdurch nicht zu erwarten. Da innerhalb dieser Fläche eine einreihige Hecke im Sinne der textlichen Festsetzung 6 entstehen soll, werden zwischen der Bepflanzung und der möglichen Bebauung ausreichend große Abstände vorhanden sein.

Erfahrungen in der Gemeinde Gangelt haben gezeigt, dass Terrassenüberdachungen häufig nicht innerhalb einer Baufenstertiefe von 16 m realisiert werden können. Daher sollen Terras-

senüberdachungen bis zu einer ortsüblichen Tiefe von 3,0 m ausnahmsweise über die rückwärtige Baugrenze auf der gesamten Breite der rückwärtigen Baugrenze hinaus zulässig sein. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass öffentliche Belange nicht entgegenstehen; insbesondere die festgesetzten Grünstreifen sind nicht von Terrassenüberdachungen zu beeinträchtigen.

Bezugspunkt zur Bestimmung der rückwärtigen Baugrenze ist die jeweilige Grundstückseinfahrt. Die Grundstückseinfahrt befindet sich laut Plangeber definitorisch auf der Vorderseite des Grundstückes und dient somit zur Bestimmung des rückwärtigen Grundstücksbereiches. Als Grundstückseinfahrt gilt der Einfahrtsbereich von der öffentlichen Verkehrsfläche, über den die Erschließung des motorisierten Individualverkehrs des Grundstückes gesichert ist. Mit rückwärtiger Baugrenze ist somit jeweils diejenige Seite der überbaubaren Grundstücksfläche (bzw. des Baufensters) gemeint, welche der Straße „abgewandt“ ist und sich somit in dem rückwärtigen Grundstücksbereich befindet. Bei Eckgrundstücken, die über zwei Einfahrten im o.g. Sinne verfügen, können in besonderen Fällen zwei rückwärtige Baugrenzen gemäß dieser Definition vorhanden sein.

3. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, über die rückwärtigen Baugrenzen hinaus bis zu einer Tiefe von 3,0 m ausnahmsweise zulässig, sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Bezugspunkt zur Bestimmung der rückwärtigen Baugrenze ist die jeweilige Grundstückseinfahrt.

#### **4.5. Flächen für Stellplätze und Garagen**

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sowie in den für sie vorgesehenen Flächen. Diese Festsetzung trägt einerseits zur städtebaulichen Ordnung bei, indem die privaten Gartenbereiche nicht als Garagenfläche beansprucht werden. Der optische Eindruck einer „Hinterhofgarage“ soll einerseits aus Gründen des Nachbarschutzes vermieden werden, insbesondere da die Gartenbereiche zum Teil an bestehende Bebauung anschließen. Auch liegt es im besonderen Interesse der Gemeinde Gangelt den neu zu definierenden Ortsrand nicht durch Garagenbauten zu prägen. Ferner sollen Garagen den Hauptgebäuden räumlich zugeordnet werden.

Entsprechend den ortsüblichen Bedarfen an Stellplätzen sind je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen. Diese können einer Garage oder dem Hauptgebäude vorgelagert sein oder sich auf den Flächen für Stellplätze befinden. Um den Hauptbaukörper visuell zu betonen und ausreichend Raum für Stellplätze zu schaffen, sollen auch die Garagen im Bereich des Wendehammers einen Mindestabstand von 6 m zur Straße einhalten; im übrigen Plangebiet ist der Mindestabstand von 6 m durch die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet. Im Bereich der Flächen für Garagen kann auf den Mindestabstand von 6 m verzichtet werden, da hier keine vorgelagerten Stellplätze vorgesehen werden und die Garagen sich in keinem unmittelbaren optischen Zusammenhang zu einem Hauptgebäude befinden.

- 4.1 Auf den privaten Grundstücken sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.
- 4.2 Garagen sind nur in den für sie vorgesehenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.3 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen muss der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie mindestens 6,0 m betragen.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es besteht keine Erforderlichkeit ihre räumliche Verteilung zu steuern.

#### 4.6. Zulässige Zahl der Wohnungen

Um den Charakter einer ortstypischen Siedlung zu schaffen und zu erhalten, wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

5. Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

#### 4.7. Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über einen Erschließungsstich erschlossen, welcher von der Straße „Im Kranzfeld“ rechtwinklig abzweigt und nach ca. 68 m in einem Wendehammer endet. Die Erschließung verläuft über ein Grundstück, welches bislang unbebaut ist (Flurstück 414). Die Erschließungsstraße hat eine Breite von 6,0 m, was für den Begegnungsverkehr von PKW-LKW ausreichend dimensioniert ist. Die öffentliche Verkehrsfläche hält einen Abstand von 2 m zum Flurstück 413. Dieser Abstand ist einerseits erforderlich, um in diesem Bereich Anpflanzungen zu ermöglichen, um die privaten Gartenbereiche des Flurstückes 413 zu schützen. Andererseits ist dieser Abstand erforderlich, um im Mündungsbereich der Erschließungsstraße ausreichende Wenderadien zu ermöglichen. Durch die Lage der Straße wird zudem ausreichend Raum vorgehalten für die Parkplätze, Stellplätze und Garagen südlich der Erschließungsstraße.

Der Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche soll die Ansprüche an eine flächensparsame, verkehrssichere und bedarfsgerechte Verkehrsführung erfüllen. Der Wendehammer im Osten des Plangebiets ist ausreichend dimensioniert für ein zweiachsiges Müllfahrzeug.

#### 4.8. Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Schaffung eines deutlich sichtbaren, einheitlichen und ansprechenden Ortsrandes gegenüber dem Außenbereich sowie aus Gründen des ökologischen Ausgleiches wird eine Teilfläche als Fläche mit Pflanzbindungen gemäß der textlichen Festsetzungen 6 festgesetzt:

6. Auf der Fläche A 1 ist eine dichte Bepflanzung in Form einer einreihigen Baum-/ Strauchhecke aus Sträuchern und/oder Bäumen II. Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A und B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, Mindestqualität 60/100 und die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 8,0-12,0 m, versetzt, Mindestqualität Hst., 3xv., StU 12/14 anzupflanzen. Vorhandene Gehölze können in die Pflanzung integriert werden.

Pflanzliste A: Sträucher	
Schwarze Apfelbeere	Aronia melanocarpa
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kirschpflaume	Prunus cerasifera
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum

Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eskkastanie	Castanea sativa
Walnuss	Juglans regia
Wildapfel	Malus communis
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Frühe Traubenkirsche	Prunus padus
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis

Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus

Tab. 1: Pflanzlisten A und B

#### 4.9. Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterische Freiheit bei der Bebauung der Grundstücke wird – im Sinne der planerischen Zurückhaltung – nur in einem Mindestmaß eingeschränkt, das erforderlich ist, um ein harmonisches Ortsbild im Zusammenwirken mit den umliegenden bestehenden Wohngebieten zu gewährleisten.

7.1 Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen.

7.2 Doppelhauseinheiten sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.

#### 4.10. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Da der erforderliche Ausgleich nicht zur Gänze im Plangebiet erbracht werden kann, sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Höhe des ökologischen Ausgleichs wurde in einem landschaftspflegerischen Begleitplan ermittelt. Insgesamt entsteht ein Defizit von 13.893 Punkten. Gegenüber dem Stand zur Offenlage haben sich die Vorhabenträger bereit erklärt, einen Teil des erforderlichen Ausgleichs über eine externe Ausgleichsfläche zu erbringen. Hierdurch kann das Ökokonto der Gemeinde Gangelt geschont werden. Da durch die Überplanung der externen Ausgleichsfläche in bisher unberührte Belange eingegriffen wird, wurde eine erneute Offenlage durchgeführt.

Die Erbringung des ökologischen Ausgleichsbedarfes erfolgt gemäß den folgenden textlichen Festsetzungen:

8.1 Den Eingriffen auf den im Plan festgesetzten Bauflächen werden 2.569 m<sup>2</sup> Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes von Gangelt zugeordnet. Auf der Fläche Gemarkung Gangelt (4557), Flur 24, Flurstück 83/40 ist eine dreireihige Baum- und Strauchpflanzung in einer Breite von 6,0 m aus einheimischen Bäumen II. Ordnung gemäß Pflanzliste C (Pflanzgröße Hochstamm, 2-3xv, StU. 10-12 cm) und einheimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste D (Pflanzgröße leichter Strauch, Mindesttriebzahl 3, Höhe 70-90 cm) anzupflanzen. Alle Gehölze sind in einem Abstand von 1,50 m, versetzt anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung hat einen Abstand von 3,0 m zu den Flurstücksgrenzen einzuhalten.

Die Flächen zwischen den Bepflanzungen sowie die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind mit einer geeigneten Raseneinsaat (Fettwiese) einzusähen. Die Fläche ist extensiv zu pflegen. Die Mahd darf maximal 6 x pro Jahr erfolgen. Auf den Einsatz von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

Die Maßnahme ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsanlagen fertigzustellen.

8.2 Den Eingriffen in dem im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen werden 3.617 Punkte aus bereits durchgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes Gangelt, Gemarkung Gangelt (4557), Flur 45, Flurstück 33 zugeordnet.

<b>Pflanzliste C: Bäume II. Ordnung</b>	
Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Frühe Traubenkirsche	Prunus padus

<b>Pflanzliste D: Sträucher</b>	
Hasel	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus monogyna / oxyacantha

Tab. 2: Pflanzlisten C und D

## 5. HINWEISE

### Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnhofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten

### Erdbebengefährdung

Die Gemarkung Gangelt befindet sich in der Erdbebenzone 2 und geologischen Untergrundklasse S, gemäß der Karte Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Karte zu DIN 4149. April 2005. Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten, insbesondere gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“, zu berücksichtigen ist.

### Bergbau

Das o. a. Plangebiet befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Horrem 106", im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“, im Eigentum des Landes NRW. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.

### Sümpfungsmaßnahmen

Der Bereich des Plangebietes ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Grundwasserdifferenzpläne mit Stand: Oktober 2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, 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 Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

### **Kohlenwasserstoffe**

das Plangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken "Rheinland". Inhaberin der Erlaubnis ist die Wintershall Holding GmbH, in Kassel und die Statoil Deutschland Hydrocarbons GmbH in Emden.

Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes "Kohlenwasserstoffe" innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem "Aufsuchen" versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf.

Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das "Ob" und "Wie" regeln.

Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

Nach den der Bezirksregierung Arnberg vorliegenden Unterlagen hat im Bereich des Plangebietes kein Bergbau stattgefunden.

### **Geräuschimmissionen**

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI ([www.lai-immissionsschutz.de](http://www.lai-immissionsschutz.de)) zu erfolgen.

### **Flugbetrieb**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich nach § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) des NATO-Flugplatzes Geilenkirchen. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz / Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt. Aufgrund der Nähe zum Flugplatz kann es zu Einschränkungen der Kranhöhe kommen. Bei Änderungen der Bauhöhe ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.

### **Einsichtnahme von Vorschriften**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Gangelt zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

## **6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Die planbedingten, voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden ermittelt und in einem Umweltbericht als Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist von der Kommune in eigener Verantwortung durchzuführen. Die Kommune stellt dazu in jedem Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Liegen Landschaftspläne vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen. Ausgleichsmaßnah-

men für die vorgesehenen Planungen sind gemäß der geplanten Bebauung bzw. Versiegelung des Plangeländes zu ermitteln und zu leisten. Ein Ausgleich auf externen Flächen bzw. durch einen Kauf von Ökopunkten ist grundsätzlich möglich.

Zur vollumfänglichen Berücksichtigung aller umweltrelevanten Belange wurde ferner ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt.

## 7. PLANDATEN

### 7.1. Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 65 „Im Kranzfeld“

Plangebiet.....	ca.	5.511 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA) inkl. Grünstreifen .....	ca.	4.965 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche.....	ca.	496 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche.....	ca.	50 m <sup>2</sup>

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Gangelt am ..... den Bebauungsplanes Nr. 65 „Im Kranzfeld“ als Satzung beschlossen hat.