

BEGRÜNDUNG
des Bebauungsplanes Nr. 64
„Wohngebiet Schierwaldenrath – Hinter der Kirche“



Gemeinde Gangelt – Ortslage Schierwaldenrath



Inhalt

1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	2
2.	Städtebauliche und planungsrechtliche Situation	2
2.1.	Beschreibung des Plangebietes	2
2.2.	Regionalplan	3
2.3.	Flächennutzungsplan	4
2.4.	Fachplanungen	4
3.	Planungskonzept.....	5
3.1.	Nutzungs- und Gestaltungskonzept	5
3.2.	Erschließungskonzept	5
3.3.	Freiraumkonzept	6
3.4.	Ver- und Entsorgung	6
3.5.	Immissionsschutz	7
3.6.	Altlasten	9
4.	Textliche und zeichnerische Festsetzungen	9
4.1.	Räumlicher Geltungsbereich	9
4.2.	Art der baulichen Nutzung.....	10
4.3.	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	10
4.4.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	11
4.5.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	12
4.6.	Zulässige Zahl der Wohnungen	12
4.7.	Verkehrsflächen	12
4.8.	Flächen für Entsorgungsanlagen	13
4.9.	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen	13
4.10.	Flächen für das Anpflanzen von Bepflanzungen.....	13
4.11.	Gestalterische Festsetzungen.....	15
4.12.	Externe Ausgleichsmaßnahmen - Zuordnungsfestsetzung.....	15
5.	Hinweise	15
6.	Auswirkungen der Planung	16
7.	Plandaten	17
7.1.	Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 64.....	17

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Ortsteil Schierwaldenrath erfährt in den letzten Jahren eine zunehmende Nachfrage nach Wohnbauland, die insbesondere aus der örtlichen Bevölkerung resultiert. Um dieser Nachfrage gerecht werden zu können, möchte die Gemeinde Gangelt Wohnbauland zur Verfügung stellen. Diese Eigenentwicklung des Ortsteils soll mittels der Bauleitplanung auf das dörfliche Zentrum des Ortsteils Schierwaldenrath konzentriert werden. Die Entwicklung des Wohngebietes erfolgt im Mittelpunkt des Ortsteils. Der Ortsmittelpunkt zeichnet sich durch die Lage an der Straßenkreuzung von Maarstraße, Oberstraße und Pfalz sowie durch die Nähe zu dem an diesem Kreuzungsbereich gelegenen Dorfplatz und der katholischen Pfarrkirche aus. Insbesondere die Kirche, welche unmittelbar an das Plangebiet grenzt, bietet aufgrund ihrer Lage und der Architektur hohe Potentiale für das Umfeld.

Das geplante Wohngebiet soll im rückwärtigen Bereich der Kirche entstehen; diese Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt (Weide). Die architektonisch attraktive Chorseite der Kirche ist der Weide zugewandt und tritt derzeit städtebaulich kaum in Erscheinung. Ziel der Planungen ist es, den Chorbereich der Kirche in den öffentlichen Raum und damit in die öffentliche Wahrnehmung besser zu integrieren. Ein weiteres Planungsziel ist die städtebauliche Arrondierung des nördlichen Schierwaldenraths.

Durch die räumliche Lage des Plangebietes an dem Dorfplatz und dem nördlichen „Verkehrsknotenpunkt“ des Ortsteils wird einer möglichen bandartigen Siedlungsentwicklung entlang der Ränder Schierwaldenraths vorgebeugt, da mit dem Plangebiet Wohnbedarfe in einer kompakten Siedlungsstruktur befriedigt werden können. Dieses Ziel wird weiterhin planerisch unterstützt, indem Wohnbauflächen am Siedlungsrand des Ortsteils im Zuge des parallel laufenden Verfahrens zur Flächennutzungsplanänderung zurückgenommen werden.

2. STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1. Beschreibung des Plangebietes



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes; Quelle: TIM Online NRW

Das Plangebiet grenzt im Süden an Bebauung (Kirche und Wohnbebauung), im Osten an Wohnbebauung und landwirtschaftliche bauliche Anlagen, im Norden an einen von einer Baumreihe bestandenen Feldweg mit dahinterliegenden Wiesen und im Westen an Gartennutzungen.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flächen Gemarkung Schierwaldenrath (4500), Flur 6, Flurstück 174 und damit eine Fläche von etwa 0,8 ha. Die verfahrensgegenständliche Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Weideland genutzt und ist unbebaut.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südlich gelegene Maarstraße.

2.2. Regionalplan

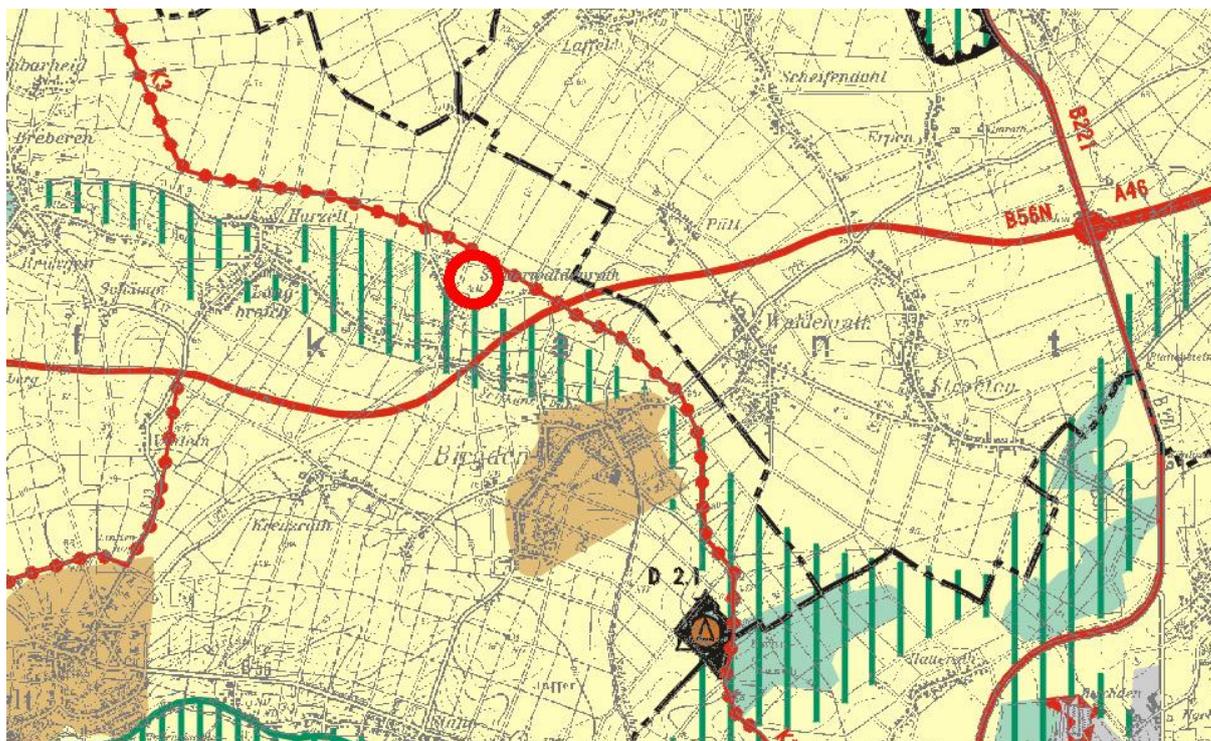


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen; Quelle: Bezirksregierung Köln

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln (Teilabschnitt Aachen) sind der Ortsteil Schierwaldenrath und daher auch das Plangebiet als „allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ (AFAB) 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 entwickeln¹. Die Planung steht den Zielen des Regionalplanes somit nicht entgegen.

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

2.3. Flächennutzungsplan

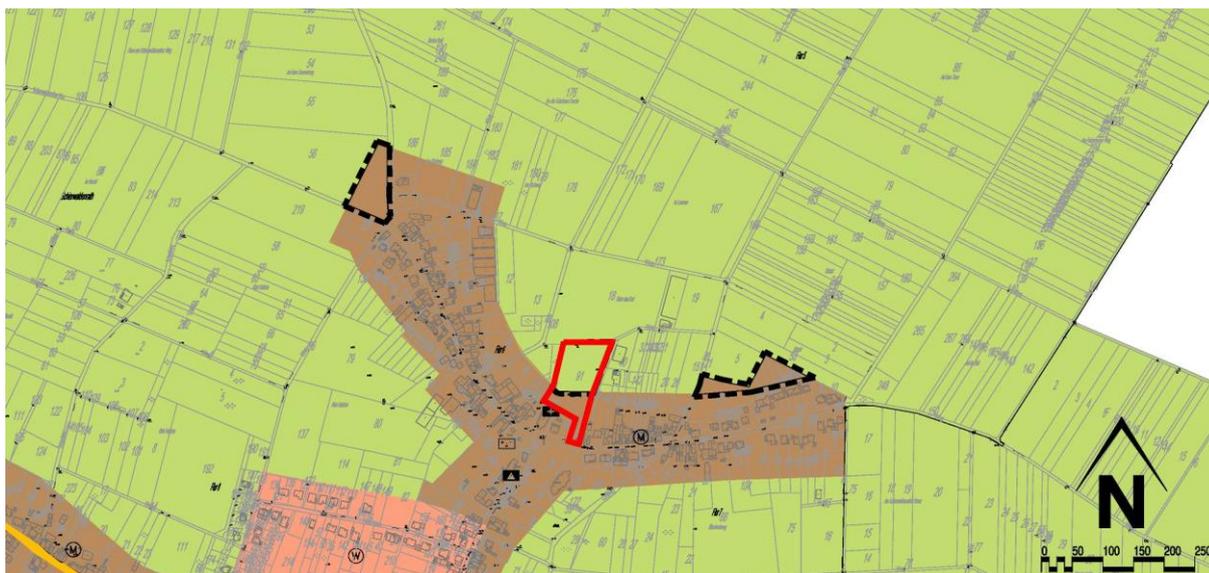


Abbildung 3: Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Gangelt stellt in der derzeit gültigen Fassung das Plangebiet hälftig je als „gemischte Baufläche“ und „landwirtschaftliche Flächen“ dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren für den Planbereich einheitlich in „Gemischte Bauflächen“ (M) geändert. Aus landesplanerischer Sicht bestehen gem. Schreiben der Bezirksregierung vom 16.10.2013 keine Bedenken gegen die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes.

2.4. Fachplanungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2-3 „Saefelbachtal“. In dem Plangebiet dient zur Erreichung und Erhaltung des Schutzzweckes die Festsetzung 5.8-25 in dem Maßnahmenraum M 48; diese sieht vor: „Anlage / Ergänzung von Obstwiesen (0,25 ha)“ sowie „Pflege von Obstwiesen (1,0 ha)“. Der Landschaftsplan stellt ferner die maßnahmenraumbezogene Anlage oder Pflege naturnaher Lebensräume „A“ dar.

Für das Plangebiet stellt der Landschaftsplan das Entwicklungsziel 1 dar „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“.

Den Vorgaben des Landschaftsplanes kann gefolgt werden, indem entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bepflanzungen festgesetzt werden. Demnach lassen sich bei Umsetzung der Planung keine Konflikte mit dem Landschaftsplan erkennen.

Europäische Vogelschutzgebiete (§ 10 Abs. 6 BNatSchG), Wasserschutzgebiete (§§ 19 und 32 WHG), Natura 2000 (§ 10 Abs. 8 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§23 BNatSchG), Nationalparke (§24 BNatSchG), Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete (§§ 25 und 26 BNatSchG) oder geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) sind durch die Planung nicht betroffen.

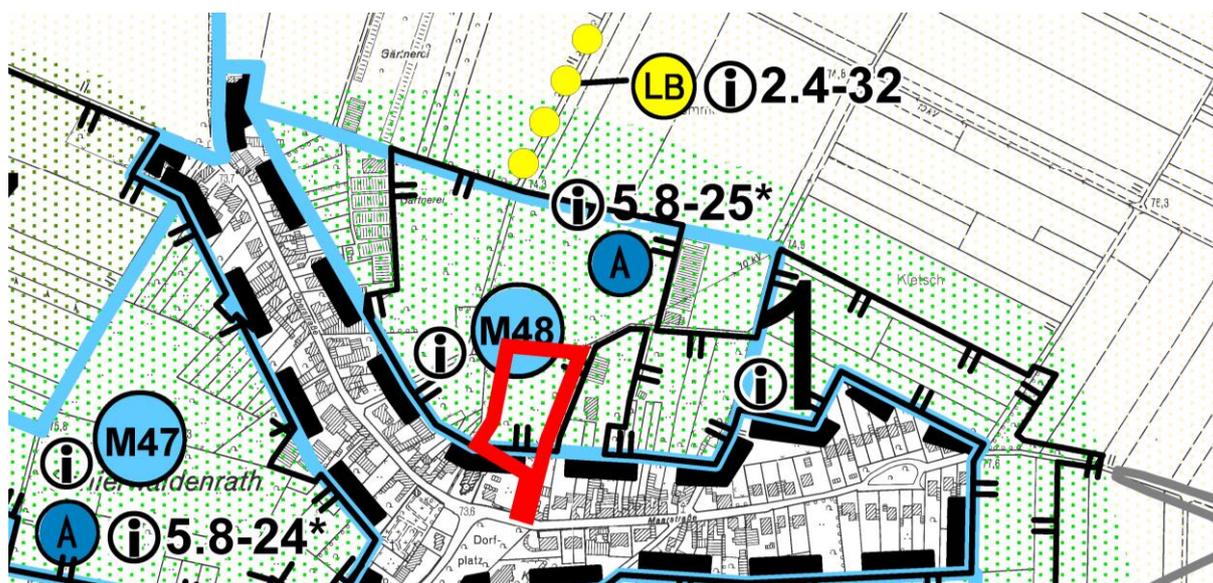


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan III/7 „Geilenkirchener Lehmplatte“

3. PLANUNGSKONZEPT

3.1. Nutzungs- und Gestaltungskonzept

Das Plangebiet soll mit der Ausweisung eines Mischgebietes eine funktionale Stärkung der Ortsmitte des Ortsteils Schierwaldenrath darstellen. Durch die umliegenden Nutzungen und die vorhandenen städtebaulichen Zäsuren fügt sich das Plangebiet in die nähere Umgebung ein.

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

Da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Ortsteiles handelt, sollen optische Beeinträchtigungen durch unvollständige Doppelhauseinheiten vermieden werden. Daher sollen Doppelhauseinheiten zeitgleich errichtet werden. Die gestalterische Freiheit bei der Bebauung der Grundstücke wird – im Sinne der planerischen Zurückhaltung – nur in einem Mindestmaß eingeschränkt: 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, verzichtet.

3.2. Erschließungskonzept

Die Erschließungsstraße des Plangebietes knüpft im Süden an die Maarstraße an und endet im Norden in einem Wendehammer, welcher für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug dimensioniert wurde. Die Verkehrsflächen sollen einheitlich und als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Die Breite von 7 m ermöglicht gemäß RSt 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) LKW/PKW-Begegnungsverkehr und ist aufgrund des Straßenverlaufs im Kurvenbereich erforderlich.

Der ruhende Verkehr wird sowohl auf den privaten Grundstücken als auch auf den öffentlichen Verkehrsflächen 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. Um im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen eine größere Flexibilität bei der späteren Ausbauplanung der Parkplätze zu erhalten, setzt der Bebauungsplan zeichnerisch keine Bereiche für Stellplätze oder Baumscheiben innerhalb des öffentlichen Straßenraumes fest. Deren konkrete Anordnung erfolgt auf der späteren Ebene der Ausführungsplanung.

3.3. Freiraumkonzept

Ziel der Planung ist es, eine Ortsarrondierung zu schaffen, also die Schaffung eines deutlich sichtbaren, einheitlichen und optisch ansprechenden Ortsrandes gegenüber dem Außenbereich. Aus diesem Grund soll im Westen 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. Nach Norden hin dient die vorhandene Baumreihe bereits heute als Zäsur gegenüber dem Außenbereich. Sie wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Das Versickerungsbecken ist dem Kirchenchor insbesondere deshalb vorgelagert, um einen unverbauten Blick auf den architektonisch ansprechenden Chorbereich vom Straßenraum aus zu ermöglichen. Die das Versickerungsbecken umgreifende öffentliche Grünfläche soll daher als Intensivrasen mit partiellem (niedrigem) Strauchbewuchs bepflanzt werden. Die tatsächliche Ausführung bleibt der Gemeinde im Rahmen der Ausbauplanung überlassen.

3.4. Ver- und Entsorgung

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.

Dementsprechend sollen die Versorgung des Plangebietes sowie die Entsorgung des Schmutzwassers über bestehende Anschlüsse in der Maarstraße erfolgen. Im südlichen Teil des Plangebietes ist eine Versickerungsanlage vorgesehen, die das anfallende Niederschlagswasser des Plangebietes aufnehmen kann. Die Versickerungsanlage ist in eine öffentliche Grünfläche eingebettet und befindet sich nördlich des Chores der Kirche. Aufgrund der im Baugrundgutachten (Ergebnis der Baugrunderkundung für den BP Nr. 64 „Wohngebiet Schierwaldenrath – Hinter der Kirche“, Büro für Ingenieur- und Hydrogeologie, Boden und Felsmechanik und Umweltgeotechnik, Aachen, 07. April 2015) festgestellten Bodenbeschaffenheit ist eine zentrale Versickerungsanlage erforderlich.

3.5. Immissionsschutz

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Halle. Durch eine an der Westseite der Halle angebrachte Lüftung kann es zu immissionsrechtlichen Konflikten kommen. Zur Untersuchung der von der Lüftung ausgehenden Immissionen wurde ein Lärmgutachten erstellt (Schalltechnische Untersuchung zu den gewerblichen Lärmemissionen und -immissionen in der Nachbarschaft einer geplanten Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet Nr. 64 „Hinter der Kirche“ in 52538 Gangelt-Schierwaldenrath, Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte, Herzogenrath, April 2016). Gemäß diesem Gutachten bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zwischen den bestehenden und geplanten Nutzungen, wenn die vorhandene Lüftungsanlage auf die östliche Seite der Halle versetzt wird. Zudem müssen Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen werden, durch die die geplante Bebauung vor den Lärmimmissionen des landwirtschaftlichen Verkehrs geschützt wird. Als mögliche Minderungsmaßnahmen werden die Errichtung einer Lärmschutzwand, die Einschränkung des landwirtschaftlichen Verkehrs durch vertragliche Regelung oder die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen aufgeführt.

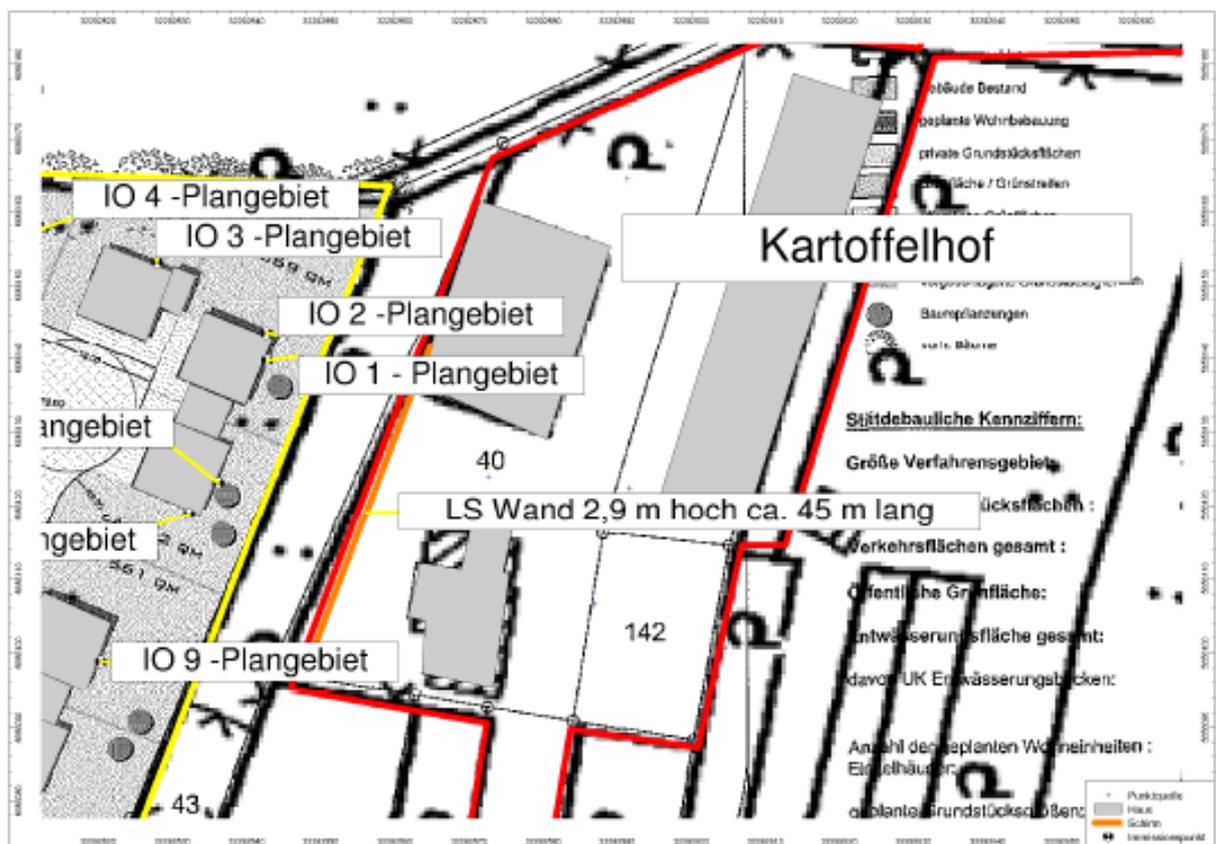


Abbildung 5: Lage einer möglichen Lärmschutzwand (orange); Quelle: Büro für Schallschutz, Umweltmessungen und Umweltkonzepte: Schalltechnische Untersuchung zu den gewerblichen Lärmemissionen und -immissionen in der Nachbarschaft einer geplanten Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet Nr. 64 „Hinter der Kirche“. Herzogenrath. März 2015

Eine Untersuchung dieser alternativen Möglichkeiten hat ergeben, dass die Umsetzung einer Lärmschutzwand nicht ohne weiteres möglich ist. Zur wirksamen Lösung der Schallproblematik müsste die Wand unmittelbar an die Halle des landwirtschaftlichen Betriebes anschließen, also unmittelbar auf den Flächen des Betriebes errichtet werden (vgl. Abbildung 5). Verhandlungen

mit dem Landwirt haben ergeben, dass diese Flächen nicht für die Errichtung einer Lärmschutzwand zur Verfügung gestellt werden.

Würde die Lärmschutzwand auf einem der benachbarten Grundstücke bzw. dem Plangebiet errichtet werden, so müsste sie deutlich länger sein. Die hiervon hervorgerufenen Kosten wären unverhältnismäßig hoch und stünden den Anforderungen des kostensparenden Bauens im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB entgegen. Ferner stünde die Errichtung einer verlängerten Lärmschutzwand dem Eingriffsvermeidungsgebot im Sinne des § 15 Abs. 1 BNatSchG entgegen. Insgesamt soll deshalb auf die Errichtung einer Lärmschutzwand verzichtet werden.

Weiterhin wurde geprüft, ob die Fahrtbewegungen des landwirtschaftlichen Betriebes durch eine vertragliche Regelung auf den Tagzeitraum begrenzt werden können. Es konnte festgestellt werden, dass der landwirtschaftliche Betrieb durch eine solche Regelung unverhältnismäßig eingeschränkt würde, da dieser insbesondere innerhalb der Erntezeiträume auf eine Befahrung des Betriebsgeländes während der Nacht angewiesen ist. Da es sich um eine bestehende und genehmigte Nutzung handelt, wäre die Gemeinde zur Umsetzung dieser Regelung zudem auf die Zustimmung des Landwirtes angewiesen. Diese liegt nicht vor, sodass auch diese Möglichkeit nicht umgesetzt werden kann.

Insofern verbleibt als letzte Möglichkeit die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen in dem Bebauungsplan. Eine Minderung der Immissionen durch passive Lärmschutzmaßnahmen kann im Einzelfall möglich sein. Dies wurde bereits von dem Bundesverwaltungsgericht bestätigt. Als mögliche Zugangsvoraussetzungen wurden u.a. aufgeführt, dass die Planungen in einem bereits besiedelten Bereich stattfinden, die Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte nur einen Randbereich des Plangebietes betreffen und dass Planungsalternativen den Anforderungen des kostensparenden Bauens entgegenstehen.²

Diese Voraussetzungen werden in dem vorliegenden Fall erfüllt. Es handelt sich um ein Baugebiet, das in dem Zusammenhang mit den bereits besiedelten Strukturen der Ortslage Schierwaldenrath entstehen soll. Die Ortslage ist durch eine Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen gekennzeichnet. Insbesondere verschiedene landwirtschaftliche Betriebe und bestehende, landschaftlich wertvolle Bepflanzungen schränken die Umsetzung neuer Baugebiete erheblich ein. Es konnte festgestellt werden, dass mögliche Planungsalternativen an einem anderen Standort zu erheblichen Eingriffen in bestehende Ortsrandeingrünungen führen würden. Zugleich bestünden voraussichtlich auch an diesen Standorten Lärmschutzkonflikte mit landwirtschaftlichen Betrieben.

Weiterhin betreffen die Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte nur einen untergeordneten Teil des Plangebietes. Unter Berücksichtigung der Plangebiets- und der voraussichtlichen Grundstückszuschnitte sowie der festgesetzten Baugrenzen ist davon auszugehen, dass lediglich zwei Gebäude mit passiven Lärmschutzmaßnahmen ausgestattet werden müssten (vgl. Abbildung 6). Alle anderen voraussichtlich realisierbaren Wohnhäuser (9 Stück) blieben von den Maßnahmen unberührt.

² BVerwG, Urteil vom 22.03.2007 – 4 CN 2/06

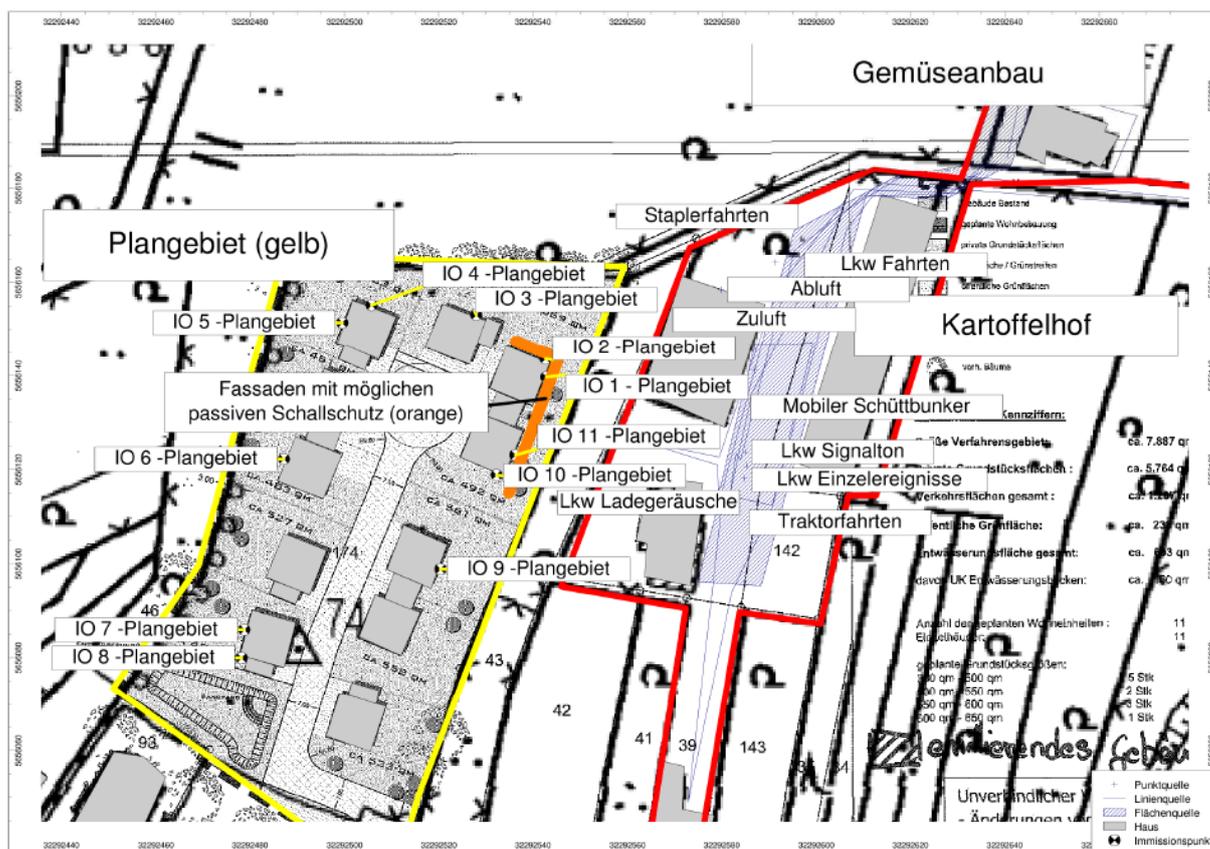


Abbildung 6: Lage der erforderlichen, passiven Schallschutzmaßnahmen (orange); Quelle: Büro für Schallschutz, Umweltmessungen und Umweltkonzepte: Schalltechnische Untersuchung zu den gewerblichen Lärmemissionen und -immissionen in der Nachbarschaft einer geplanten Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet Nr. 64 „Hinter der Kirche“. Herzogenrath. März 2015

Zudem werden auch die Anforderungen des kostensparenden Bauens erfüllt, da die mögliche Planungsalternative, also die Errichtung einer Lärmschutzwand, mit erheblichen Kosten verbunden wäre. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Gegebenheiten sollen die bestehenden Konflikte mit den Belangen des Lärmschutzes durch die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen gelöst werden.

3.6. Altlasten

Ein Altlastenverdacht ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt. Bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche kann eine Vorbelastung durch Düngemittel oder Biozide nicht ausgeschlossen werden.

4. TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

4.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes orientiert sich grundsätzlich an den bestehenden Grundstücksgrenzen der Flächen Gemarkung Schierwaldenrath (4500), Flur 6, Flurstück 174.

4.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen, da diese Flächen vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören dienen sollen. Gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, da sich entsprechende Betriebe nicht in das Ortsbild und die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen würden. Aus dem gleichen Grund sind Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.1 Im Mischgebiet (MI) sind die Nutzungen i.S.v. § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Im Mischgebiet (MI) ist die Ausnahme i.S.v. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

4.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO) und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

Im Übrigen wird aus Gründen der planerischen Zurückhaltung und in Orientierung an den umliegenden Bestand in allen Baugebieten eine GRZ von 0,6 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 MI darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden. (i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

Die zeichnerische 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 die nachfolgenden in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbar Bezugspunkte definiert.

2.2 Die in der Planzeichnung für das Mischgebiet 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 Mischgebiet 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen halten einen Regelabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 3 m. Dies entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß der Abstandsflächen. Die Festsetzung dieser Baugrenze ist Ausdruck der diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden planerischen Zurückhaltung und führt im Zusammenspiel mit der Einzel- und Doppelhausbebauung zu keinen städtebaulichen Beeinträchtigungen des Straßenraumes.

Die überbaubaren Grundstücksflächen haben einen Regelabstand von 3 m zu den beabsichtigten Grundstücksgrenzen und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Um Beeinträchtigungen der bestehenden und der geplanten Bepflanzung zu vermeiden halten die überbaubaren Grundstücksflächen einen Mindestabstand von 1 m zu den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen verfügen über eine Regeltiefe von 16 m. Mit einer solchen Tiefe können auch West-Ost-orientierte Grundstücke gut genutzt werden; zugleich findet eine ausreichende Orientierung der Gebäude zu dem Straßenraum statt. Baufenstertiefen von 16 m können auf allen Grundstücken realisiert werden. Im Übrigen orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen an dem zu Grunde liegenden städtebaulichen Entwurf sowie an bauleitplanerischen Festsetzungen der jüngeren Bebauungspläne in der Gemeinde. Die Baufenster sind derart geschnitten, dass nach spätestens drei Grundstücken eine städtebauliche Zäsur erfolgt damit Blickbeziehungen in den Landschaftsraum bauleitplanerisch gesichert werden (z.B. Abknicken des Baufensters, Unterbrechen der Baufenster).

Erfahrungen in der Gemeinde Gangelt haben gezeigt, dass Terrassenüberdachungen häufig nicht innerhalb einer Baufenstertiefe von 16 m realisiert werden können. Daher sollen Terrassenüberdachungen 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; insb. 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 für den motorisierten Individualverkehr 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.

Den beabsichtigten Grundstückszuschnitten und überbaubaren Grundstücksflächen sowie dem Bedarf an Stellplätzen werden höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zu Grunde gelegt.

Dies wird in der textlichen Festsetzung 5 festgesetzt. Eine solche Beschränkung entspricht den in Gangelt üblichen Wohnnutzungen.

4.5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. So wird einerseits der öffentliche (Straßen-)Raum nicht durch zu nahes Heranrücken der Garagen beeinträchtigt, andererseits trägt diese Festsetzung dazu bei, dass die privaten Gartenbereiche nicht als Garagenstellplatzfläche 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. Es liegt 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 vorgelagert sein. Um den Hauptbaukörper visuell zu betonen und ausreichend Raum für Stellplätze zu schaffen, sollen die Garagen einen Mindestabstand von 6 m zur Straße einhalten.

4.1 Auf den privaten Grundstücken sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

4.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3 Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen.

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

4.6. Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um den Charakter einer ortsteiltypischen 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im verkehrsberuhigten Mischsystem. Unter Mischsystem ist hier eine gemeinsame und niveaugleiche Nutzung der Verkehrsfläche durch den Kfz-Verkehr, Fahrrad- und Fußgängerverkehr zu verstehen. Um eine größere Flexibilität bei der späteren Ausbauplanung der Parkplätze zu erhalten, wurden innerhalb der Bebauungsplanzeichnung keine Bereiche für Parkplätze oder Baumpflanzungen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes festgesetzt. Deren konkrete Anordnung erfolgt auf der späteren Ebene der Ausführungsplanung. Aufgrund der relativ geringen Zahl der realisierbaren Wohneinheiten ist weder mit einer erheblichen zusätzlichen Verkehrslärmbelastung noch mit einer Gefährdung der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Straßen zu rechnen.

Die Erschließungsstraße des Plangebietes schließt im Süden an die Maarstraße an. Geplant ist eine durch den Straßenverlauf, Parkplätze und Straßenraumbegrünung verkehrsberuhigte Wohnstraße mit einer Fahrbahnbreite von 7 m; dies wird im Rahmen der städtischen Ausbau-

planung berücksichtigt. Im Norden endet die Erschließungsstraße in einem Wendehammer. Dieser ist ortsüblich für ein zweiachsiges Müllfahrzeug dimensioniert. Der Verlauf der Fahrbahn soll die Ansprüche an eine flächensparsame, verkehrssichere und bedarfsgerechte Verkehrsführung erfüllen sowie zweckmäßige Grundstücke ermöglichen.

4.8. Flächen für Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 51a LWG)

Aufgrund der Bodenverhältnisse kann eine dezentrale Versickerung auf den privaten Grundstücken voraussichtlich nicht ausnahmslos gewährleistet werden. Um den Eingriff in den Wasserhaushalt zu minimieren sowie zur Effizienzsteigerung der erforderlichen erheblichen Erdbauarbeiten zur Errichtung einer Versickerungsanlage, ist ein zentrales Versickerungsbecken im Südwesten des Plangebietes geplant. Das Versickerungsbecken ist dem Kirchenchor insbesondere deshalb vorgelagert, um einen unverbauten Blick auf den architektonisch ansprechenden Chorbereich vom Straßenraum aus zu ermöglichen.

4.9. Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB), hier: Lärmschutz

Zur Untersuchung der von dem nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden, landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Lärmimmissionen wurde ein Gutachten erstellt (Schalltechnische Untersuchung zu den gewerblichen Lärmemissionen und -immissionen in der Nachbarschaft einer geplanten Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet Nr. 64 „Hinter der Kirche“ in 52538 Gangelt-Schierwaldenrath, Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte, Herzogenrath, April 2016). Auf dieser Grundlage sollen zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen passive Lärmschutzmaßnahmen in die Plankonzeption aufgenommen werden. Zu diesem Zweck werden „Umgrenzungen von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ festgesetzt und die folgende textliche Festsetzung dem den Bebauungsplan getroffen:

6. Innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind an den Fassaden, die ganz oder teilweise nach Norden oder Osten ausgerichtet sind, zu öffnende Fenster zu schutzbedürftigen Nutzungen nicht zulässig.

4.10. Flächen für das Anpflanzen von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Zur Schaffung einer deutlich sichtbaren, einheitlichen und optisch ansprechenden Ortskante gegenüber dem Außenbereich sowie aus Gründen des ökologischen Ausgleiches wird die Teilfläche A 1 als Fläche mit Pflanzbindungen gemäß der textlichen Festsetzungen 6.1 festgesetzt:

7.1 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. Bestehende Bepflanzungen dürfen in die Hecke integriert werden.

Pflanzliste A: Sträucher	
Faulbaum	Rhamnus frangulus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Kirschpflaume	Prunus cerasifera
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Rainweise	Ligustrum vulgare
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus monogyna / Crataegus oxycantha
Schwarze Apfelbeere	Aronia melanocarpa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

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

Tabelle 1: Pflanzlisten A und B

Um den bestehenden Landschaftsrand im Norden des Plangebietes zu erhalten werden ferner die folgenden textlichen Festsetzungen getroffen:

7.2 Innerhalb der Fläche A 2 sind bestehende Bäume dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

7.3 Während laufender Baumaßnahmen ist der Wurzel- und Kronenbereich der in der Fläche A 2 bestehenden Bäume zu schützen.

Um eine Beeinträchtigung nachbarschaftlicher Belange zu vermeiden, wird die Teilfläche A 3 als Fläche mit Pflanzbindungen gemäß der textlichen Festsetzungen 6.4 festgesetzt. Um die Erschließung des Flurstückes 43 zu erhalten wird innerhalb der Fläche A 3 eine Zufahrt ermöglicht.

7.4 Auf der Fläche A 3 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. Bestehende Bepflanzungen dürfen in die Hecke integriert werden.

7.5 Innerhalb der Fläche A 3 ist eine 3 m breite Zufahrt zulässig.

Um den Eindruck einer durchgrünten Siedlung insbesondere am Landschaftsrand zu stärken und aus Gründen des ökologischen Ausgleichs sind die privaten Gartenflächen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kies- oder Splittflächen außerhalb von Wegen ist im Rahmen der naturnahen Gartengestaltung nicht zulässig. Das Unterbinden von Grünaufwuchs auf diesen Flächen gilt als vermeidbarer Eingriff in Natur- und Landschaft gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG. Der hohe Versiegelungsgrad solcher Gärten führt in der Summe zu einer stärkeren Erwärmung der besiedelten Bereiche im Hochsommer, zu höheren Wasserabflüssen bei Starkregen, zu einer geringeren Bindung von Feinstäuben und zum Verlust von Lebensräumen u.a. zahlreicher Sing-

vogelarten. Zumutbare Alternativen im Sinne des § 15 BNatSchG sind die Anlage von Rasenflächen oder die Bepflanzung mit pflegeextensiven Bodendeckern wie Storchnabel, Pachysander, Efeu oder Stauden.

7.6 Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gemäß Eingriffsbilanzierung gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

4.11. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

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. Um dennoch ein einheitliches an dem Bestand orientiertes Ortsbild, insbesondere im empfindlichen Bereich des Landschaftsrandes zu gewährleisten, werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

8.1 Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen.

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

4.12. Externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 12 Abs. 4 BauGB) - Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Da der erforderliche ökologische Ausgleich nicht zur Gänze in dem Plangebiet zu erbringen ist, sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Das Defizit wurde im landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 64 „Wohngebiet Schierwaldenrath – Hinter der Kirche“ ermittelt und beträgt 17.478 Ökopunkte. Die Erbringung des ökologischen Ausgleichs erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde Gangelt gemäß der folgenden textlichen Festsetzung:

9. Den Eingriffen in dem im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen werden 17.478 Punkte aus bereits durchgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes Gangelt, Gemarkung Gangelt (4557), Flur 45, Flurstück 33 zugeordnet.

5. HINWEISE

Es werden unterschiedliche Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Folgende Hinweise wurden überwiegend von Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung eingegeben:

Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“, über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Horrem 106“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffen erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland“ (zu gewerblichen Zwecken). Ausweislich den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planmaßnahme kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Ferner ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.

Grundwasserverhältnisse

Der Bereich des Planungsgebietes 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 Sumpfungsmaßnahmen 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 Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

Geräuschemissionen

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) zu erfolgen.

Erdbebengefährdung

Die Gemarkung Schierwaldenrath befindet sich in der Erdbebenzone 2 und der 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.

Flugbetrieb

Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich nach § 18 ff 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. Bei Änderungen der Bauhöhe ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.

Bodendenkmalpflege

Die Bestimmungen nach §§ 15, 16 DSchG NW sind zu beachten. Bei Bodenbewegung auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland 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.

Der folgende Hinweis wurde aufgrund des durchgeführten Artenschutzgutachtens in den Bebauungsplan aufgenommen

Baumfällungen

Sollte es zu einer Beseitigung von Bäumen kommen, sind diese außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten zwischen Oktober und Februar zu fällen.

Der letzte Hinweis bezieht sich auf die Einsichtnahme von Vorschriften. Ein solcher Hinweis ist aus Gründen der Rechtssicherheit erforderlich.

Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (insbesondere 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.

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

7. PLANDATEN

7.1. Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 64

Plangebiet.....	ca.	7.888 m ²
Mischgebiet (MI)	ca.	5.764 m ²
Verkehrsfläche.....	ca.	1.288 m ²
Öffentliche Grünfläche.....	ca.	233 m ²
Entwässerungsfläche gesamt	ca.	603 m ²

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Gangelt am den Bebauungsplanes Nr. 64 „Wohngebiet Schierwaldenrath – Hinter der Kirche“ als Satzung beschlossen hat.