

Begründung - Inhaltsverzeichnis

- 1. Planungsanlass**
- 2. Lage und Größe des Plangebietes**
- 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Art der baulichen Nutzung**
- 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 4.1 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.3 Erschließung - Entwässerung
 - 4.4 Erschließung - Straßen
 - 4.5 Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft
- 5. Gestaltung**
- 6. Abrundungssatzung**
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Kosten**

Begründung

1. Planungsanlass

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtgebiet ist ungebrochen groß. Festzustellen ist insbesondere ein hoher Bedarf nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser. Gerade junge Paare bzw. Familien, die an Wohneigentum in ihrem Heimatort interessiert sind, finden in Immendorf kein zum Verkauf stehendes Grundstück.

In Immendorf sind derzeit noch 17 Baulücken vorhanden. Die freien Grundstücke im Bereich der Bebauungspläne Nr. 46 (Dietrichstraße) und 72 (Apweilerstraße) stehen dem freien Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung, d. h., sie werden vom Grundstückseigentümer auf absehbare Zeit weder selber bebaut, noch verkauft.

Es ist daher erforderlich, durch bauleitplanerische Maßnahmen (Flächennutzungsplanänderung/Bebauungsplan) dem vorhandenen Siedlungsdruck Rechnung zu tragen.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Die Fläche liegt nördlich der Dürener Straße und westlich der Grünstraße. Ihre Größe beträgt ca. 23.550 m². In diesem Bereich können voraussichtlich ca. 30 bis 40 neue Baugrundstücke entstehen.

Das Bebauungsplangebiet wurde gegenüber dem Bebauungsplanvorentwurf geringfügig nach Norden hin ausgedehnt. Dies ermöglicht die Schaffung tieferer Baugrundstücke, die Anlegung des Regenrückhaltebeckens hinter der zukünftigen Bebauung und die Planung einer Ausgleichsfläche.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Art der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan stellt derzeit noch "Flächen für die Landwirtschaft" dar. Die neue Darstellung soll lauten "Allgemeine Wohngebiete".

Das "Allgemeine Wohngebiet" ist vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. Die Baunutzungsverordnung sieht daher neben der Hauptnutzung Wohnen weitere das Wohnen ergänzende und nicht beeinträchtigende Nutzungsarten vor. Die dem Wohnen zugeordneten Nutzungsarten sollten der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation sowie der Daseinsfür- und -vorsorge der Wohnbevölkerung dienen. Es kann somit nicht nur eine gewisse Infrastruktur, sondern auch ein Angebot zur Freizeitgestaltung ermöglicht werden.

Entsprechend dieser Zielsetzung ist für den Bereich der parallel durchgeführten Flächennutzungsplanänderung die Darstellung "Allgemeine Wohngebiete" gewählt worden. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen bestimmt durch die Grundflächenzahl von 0,4. Es werden zudem maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt von 4,80 und 9,50 m, die sich an einer sog. 1-1/2-geschossigen Bauweise orientieren, um eine harmonische und hinsichtlich der Ortsrandlage des Plangebietes maßvolle Höhenentwicklung im Baugebiet zu gewährleisten. Höhenbezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, um eine optimale Dachgeschossausnutzung zu ermöglichen.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise ist offen. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um eine relativ aufgelockerte Bebauung herbeizuführen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden festgesetzt durch Baugrenzen.

4.3 Erschließung/Entwässerung

Aufgrund der lt. hydrologischer Karte Nordrhein-Westfalen (Karte 5003 Linnich) anstehenden 8,0 m mächtigen Lehmschichten ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsplangebiet nicht möglich. Auch die ortsnahe Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist aufgrund der Entfernung zum nächsten Vorfluter (Beeckfließ in ca. 2 km Entfernung - Luftlinie) mit wirtschaftlich zu vertretendem Aufwand nicht möglich.

Das Niederschlagswasser von den befestigten Flächen wird über ein örtliches Trennsystem separat vom Schmutzwasser erfasst, in ein Regenrückhaltebecken am nordöstlichen Plangebietsrand eingeleitet und von dort aus dosiert dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt. Hiermit wird den Belangen des Hochwasserschutzes Rechnung getragen.

4.4 Erschließung/Straßen

Das Plangebiet wird im Süden angebunden an die Dürener Straße. Von dort aus erfolgt die innere Erschließung des Plangebietes über eine "Mischverkehrsfläche" von überwiegend 6,50 m Breite mit Anbindung an die Grünstraße und die Straße Am Friedhof. Die Verkehrsflächen sind als "Mischverkehrsflächen" geplant, d. h. allen Verkehrsteilnehmern steht eine Verkehrsfläche zur Verfügung.

4.5 Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz. Dieser Eingriff ist in einer landschaftspflegerischen Bewertung dokumentiert und bewertet. Die Erkenntnisse hieraus dienen als Grundlage für den Abwägungsvorgang. Aus der Bewertung resultieren insofern Festsetzungen im Bebauungsplan.

Zuwegungen, Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie nicht überdachte Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen, was sich positiv auf den Grundwasserhaushalt auswirkt.

Unter wasserdurchlässig sind Befestigungen, z. B. mit Splitt, Schotter oder Rasengittersteinen, zu verstehen. Eine Gebührenbefreiung für diese Flächen kommt nur in Betracht, wenn sichergestellt ist, dass kein Niederschlagswasser von diesen Flächen, z. B. durch entsprechendes Gefälle, in den Kanal gelangen kann.

Auf den privaten Grundstücken sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Insofern sind "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzt. Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum heimischer Sorte anzupflanzen. Die Grundstücke sind mit heimischen Hecken einzufriedigen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die privaten Baumaßnahmen passiert, kann durch diese Anpflanzungen im Bereich der Gärten ausgeglichen werden.

Der Eingriff, der durch den Straßen- und Kanalbau verursacht wird, wird durch die am nördlichen Plangebietsrand festgesetzte Kompensationsfläche ausgeglichen. Als Ausgleich dient ebenfalls insofern die naturnahe Herstellung des Regenrückhaltebeckens am nord-östlichen Plangebietsrand.

5. Gestaltung

Im Bebauungsplan sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 30° festgesetzt. Garagen und Nebenanlagen sind hiervon ausgenommen. Es soll eine harmonische Dachlandschaft entstehen.

6. Abrundungssatzung

Ein Teil des Bebauungsplanes (verkehrliche Anbindung an die Dürener Straße) liegt im Geltungsbereich der Abrundungssatzung Immendorf aus dem Jahr 1996. Die Abrundungssatzung wird insofern aufgehoben.

7. Flächenbilanz

Gesamtgröße	23.551 m ²	100,0 %
Straßenverkehrsflächen	2.818 m ²	12,0 %
Kinderspielplatz	399 m ²	1,7 %
Regenrückhaltebecken	876 m ²	3,7 %
Ausgleichsfläche	703 m ²	3,0 %
Nettobaulandfläche	18.755 m ²	79,6 %

8. Kosten

Mit der Realisierung des Planes werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

Grunderwerb	717.580,00 DM
Kanal 534.600,00 DM	
Straßen 557.960,00 DM	
Beleuchtung	39.200,00 DM
Bepflanzung	4.920,00 DM
Spielplatz	10.000,00 DM
Summe	1.864.260,00 DM

Geilenkirchen, 21.02.2001
I. V.

gez.

Hausmann
I. Beigeordneter