

## **Begründung**

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Lage und Größe des Plangebietes**
- 2. Ziel und Zweck der Planung**
- 3. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
  - 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**
  - 3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
  - 3.3 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**
  - 3.4 Erschließung**
  - 3.5 Beschränkung der Zulässigkeit von Garagen/Länge der Zufahrten**
- 4. Örtliche Bauvorschriften**
- 5. Umwelt und Naturschutz**
  - 5.1 Eingriff in Natur und Landschaft**
  - 5.2 Umweltprüfung**
  - 5.3 Artenschutz**
- 6. Flächenbilanz**
- 7. Kosten**

## **Begründung**

### **1. Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 84, der am 07.10.2000 in Kraft getreten ist.

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Gemarkung Geilenkirchen, Flur 4, Flurstück 1644 mit einer Fläche von 1.180 m<sup>2</sup> sowie einen Teil des Grundstückes Gemarkung Geilenkirchen, Flur 4, Flurstück 1645 mit einer Größe von 230 m<sup>2</sup>, insgesamt also 1.410 m<sup>2</sup>.

Es kann dort eine neue Baumöglichkeit für eine Wohnbebauung entstehen, so dass dort insgesamt zwei Bauvorhaben realisiert werden können. Das Teilstück der Parzelle 1645 ist eine öffentliche Verkehrsfläche, die geringfügig geändert werden muss.

### **2. Ziel und Zweck der Planung**

Der gültige Bebauungsplan Nr. 84 trifft für das Grundstück teilweise Festsetzungen, im nördlichen Teil des Grundstückes gibt es eine überbaubare Grundstücksfläche.

Das in städtischem Eigentum stehende Grundstück ließ sich jedoch bislang aufgrund des sehr großzügigen Zuschnittes nicht vermarkten. Nur nach Teilung des Grundstückes würden sich zwei Bauherren bereit finden, dort jeweils eine Wohnbebauung zu realisieren. Somit wäre es sinnvoll, auf dem südlicheren Teil des Grundstückes ebenfalls eine Bebauung zu ermöglichen, damit das Grundstück in zwei Teile geteilt und dann auch vermarktet werden kann.

Als städtebaulich sinnvolle Entwicklung kommt eine wohnbauliche Nutzung des neu entstehenden Grundstückes wie im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 in Betracht.

An den bisherigen Festsetzungen über die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) müssen geringfügige Änderungen vorgenommen werden, außerdem ist es erforderlich, die Erschließung durch eine weitere Stichstraße zu verlängern, damit das neu entstehende Baugrundstück bebaut werden kann. Dieser Stich ist aus dem Grundstück heraus zu parzellieren. Die vorhandene Erschließung muss verbreitert werden. Die ursprünglich als Sichtschutz vorgesehene Hecke entfällt.

Die vorliegende Bauleitplanung steht insbesondere im Einklang mit der Vorschrift des § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Für die Ermöglichung der Bebaubarkeit des Grundstückes muss keine Außenbereichsfläche zusätzlich in Anspruch genommen werden, eine grundsätzliche Bebaubarkeit der Fläche ist seit vielen Jahren gegeben (vgl. 5.1).

### **3. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung ist festgesetzt "Reine Wohngebiete".

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen definiert durch maximale Trauf- und Firsthöhen von 4,50 m bzw. 10,00 m. Die Höhen beziehen sich jeweils auf natürliche Geländeoberfläche, gemessen in der Mitte der an der Straßenbegrenzungslinie liegenden Gebäudeseite.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiter beschränkt durch die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl sowie durch die Festsetzung, dass maximal ein Vollgeschoss zulässig ist.

Diese Festsetzungen führen die Festsetzungen der ursprünglichen Planung des Bebauungsplanes Nr. 84 konsequent fort.

#### **3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Bauweise ist offen. Da eine allzu dichte Bebauung vermieden werden soll, wird die Bauweise weiter eingeschränkt durch Einzelhausbebauung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden festgesetzt durch Baugrenzen.

#### **3.3 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**

Die maximale Anzahl von Wohnungen je Gebäude wird wie im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 auf eine beschränkt.

Der Bebauungsplan Nr. 84 insgesamt sollte den Bau von Einfamilienwohnhäusern ermöglichen. Eine allzu verdichtete Bebauung soll aber vermieden werden. Es soll ein relativ hochwertiges Wohnumfeld geschaffen werden.

#### **3.4 Erschließung**

Die Grundstücke des Änderungsbereiches werden über eine Stichstraße von der Prof.-Max-Wilms-Straße erschlossen. Aus dem Grundstück 1644 wird ein Teilstück herausparzelliert und durch die öffentliche Hand als öffentliche Verkehrsfläche ausgebaut.

Die von der Änderung betroffene Teilfläche des Grundstückes 1645 war bereits vorher als öffentliche Verkehrsfläche geplant, hier entfällt die durch Bebauungsplan Nr. 84 vorgesehene Sichtschutz-Eingrünung, um die Verkehrsfläche zu verbreitern.

#### **3.5 Beschränkung der Zulässigkeit von Garagen/Länge der Zufahrten**

Garagen müssen mindestens einen Abstand zu den Verkehrsflächen von 1,0 m einhalten, um zu vermeiden, dass Garagenwände längsseits entlang der Straßenbegrenzungslinien errichtet werden und so das Straßenbild beeinträchtigen.

Zudem müssen die Einfahrten zu den Garagen eine Länge von mindestens 6,0 m aufweisen, damit ein unproblematisches Rangieren ermöglicht wird.

#### **4. Örtliche Bauvorschriften**

Im Bebauungsplan ist eine Dachneigung von mindestens 30° festgesetzt. Garagen und Nebenanlagen sind hiervon ausgenommen. Es soll eine harmonische Dachlandschaft entstehen. Auch diese Vorschrift führt die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 84 konsequent weiter.

#### **5. Umwelt und Naturschutz**

##### **5.1 Eingriff in Natur und Landschaft**

Bereits durch den Bebauungsplan Nr. 84 wurde ein Eingriff in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes nicht vorbereitet, da die Fläche bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 als Innenbereich bebaubar gewesen ist bzw. zu diesem Zeitpunkt sogar bebaut war, es befand sich dort eine Baracke des Berufskollegs Wirtschaft, die für Schulzwecke nicht mehr benötigt wurde.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 kann somit einen Eingriff ebenso nicht vorbereiten.

Der Wegfall der als Sichtschutz geplanten Hecke, die derzeit noch nicht realisiert ist, stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da ein Ausgleich im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 84 mangels Eingriff nicht erforderlich gewesen ist. Die Festsetzung wurde im Interesse des an die Straße angrenzenden Grundstückes getroffen. Sofern die Grundstückseigentümer es wünschen, steht es Ihnen frei, selbst eine Hecke auf ihrem Grundstück zu pflanzen.

Die beiden zur Erhaltung festgesetzten Bäume wurden aus dem Bebauungsplan Nr. 84 übernommen.

##### **5.2 Umweltprüfung**

Eine Umweltprüfung ist nach § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Die Fläche liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder EU-Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

##### **5.3 Artenschutz**

Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine sog. Artenschutzprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar.

Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung und der Genehmigung von Vorhaben sind für die europäisch geschützten Arten die in § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote zu beachten.

Es ist verboten...

- Verbot Nr. 1: ... Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

- Verbot Nr. 2: ... Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,

- Verbot Nr. 3: ... Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

- Verbot Nr. 4: ... Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Vorhaben in diesem Zusammenhang sind nach § 15 BNatSchG i.V.m. §§ 4 ff Landschaftsgesetz zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben (§§ 30, 33, 34, 35 BauGB).

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG ergeben sich u. a. bei der Bauleitplanung und der Genehmigung von Vorhaben die folgenden Sonderregelungen: Sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, liegt kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote Nr. 1, 3 und 4 vor.

Aus dem Bereich Artenschutz ist die Fläche für alle Arten von Bedeutung, die an die vorhandenen Lebensräume gebunden sind.

Vor Ort sind keine konkreten Arten kartiert worden.

## 6. Flächenbilanz

Gesamtgröße des Plangebietes	1.385,0 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche (vorhanden)	164,5 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche (neu - Verbreiterung)	41,5 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche (neu - Stich)	108,0 m <sup>2</sup>
<b>Nettobaulandfläche</b>	<b>1.071,0 m<sup>2</sup></b>
davon:	
Grundstück 1	593,0 m <sup>2</sup>
Grundstück 2	478,0 m <sup>2</sup>

## 7. Kosten

Mit der Realisierung des Planes werden voraussichtlich etwa folgende Kosten entstehen:

Kanal	14.400,00 €
Straße	14.950,00 €
10 % Aufschlag für Straßenbeleuchtung und Ingenieurleistungen	2.935,00 €
<b>Summe</b>	<b>32.285,00 €</b>

Geilenkirchen, 05.07.2011

I. V.

gez.

Hausmann  
I. Beigeordneter