

Textliche Festsetzungen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen unzulässig.

In der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzte Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Die Baumscheibe mit $r = 4,0$ m ist von Versiegelungen freizuhalten.

Nördlich der Dürener Straße ist je Bauvorhaben mindestens ein Baum der nachfolgenden Liste anzupflanzen. Südlich der Dürener Straße sind mindestens zwei hochstämmige Obstbäume heimischer Sorte je Bauvorhaben anzupflanzen. Bäume nördlich Dürener Straße: *acer campestre* (Feldahorn), *carpinus betulus* (Hainbuche), *fraxinus excelsior* (Gem. Esche), *quercus robur* (Stieleiche), *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere), *Tilia cordata* (Winterlinde)

Die zukünftigen Grundstücksgrenzen sind mit Hecken (Mindestendhöhe 1,4 m, entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen 0,8 m) einzufriedigen. Dies gilt nicht auf "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen". Je lfd. m sind drei Pflanzen der unten stehenden Liste zu setzen. Die Hecken dürfen zur Erschließung der Baugrundstücke entlang der Dürener Straße um max. 3,0 m zusammenhängend je Bauvorhaben unterbrochen werden.

Die 3,0 m breiten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind als zweireihige (versetzt) Pflanzstreifen anzulegen. Es sind Sträucher der unten stehenden Liste im Abstand von 1,5 m zu setzen. Zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ein Pflanzabstand von mind. 1,0 m einzuhalten. Die "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" südlich der Dürener Straße darf zusammenhängend so weit in nördliche Richtung verschoben werden, wie sich aus der Parzellierung der Baugrundstücke einheitlich geringere Grundstückstiefen als 43,0 m ergeben.

Pflanzenliste Hecken und Pflanzstreifen:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	eingriffeliger Weißdorn
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Begründung

Die Abrundung erstreckt sich mit einer Gesamtgröße von etwa 9.740 m² auf Teilbereiche der Grundstücke Gemarkung Immendorf, Flur 7, Parzellen 107 und 108, Flur 9, Parzellen 49-53 und Flur 19, Parzellen 392, 393 und 541.

Die gem. § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB einbezogene Fläche schließt südlich der Dürener Straße vor einem vorhandenen und nördlich der Dürener Straße mit einem vorhandenen Wohngebäude ab und rundet das Ortsbild sinnvoll ab. Zudem sind die Grundstücke voll erschlossen.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt und liegt nördlich der Dürener Straße im Geltungsbereiches des Landschaftsplanes I/3 "Geilenkirchener Wurmatal". Der Landschaftsplan stellt im Bereich nördlich der Dürener Straße das Entwicklungsziel 1 dar "Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft". Die Einbeziehung der Fläche in den bebaubaren Innenbereich ist mit dem dargestellten Ziel des Landschaftsplanes vereinbar. Tatsächlich ist in dem vom Landschaftsplan erfaßten Bereich keine ökologisch hochwertige Vegetation, sondern ausschließlich Acker bzw. bereits vorhandene Bebauung vorzufinden. Insbesondere eine ausdrücklich in den Erläuterungen zum Landschaftsplan genannte Ortseigrünung wird nicht zerstört; im Gegenteil sehen die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der Satzung die Herstellung einer zusammenhängenden Ortsrandeingrünung für den Abrundungsbereich vor.

Zur Ortsrandeingrünung ist an den zukünftigen, hinteren Grundstücksgrenzen, d.h. am nördlichen und südlichen Plangebietsrand ein 3,0 m breiter Pflanzstreifen mit heimischen Gehölzen vorgesehen. Die Sträucher müssen von landwirtschaftlich genutzten Flächen 1,0 m Abstand halten, um eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung zu vermeiden. Außerdem sind alle entstehenden Baugrundstücke untereinander mit Hecken einzugrünen.

Auf jedem Baugrundstück nördlich der Dürener Straße ist ein Laubbaum anzupflanzen.

Südlich der Dürener Straße ist eine von einer lückigen Weißdornhecke eingesäumte Obstwiese vorzufinden; ein Großteil der Obstbäume ist jedoch überaltert und abgängig. So wurden die vorhandenen, gesunden Obstbäume, die außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen, in ihrem Bestand durch die Satzung geschützt. Lediglich vier Obstbäume müssen im Zuge der Baumaßnahmen beseitigt werden, von denen drei ganz oder teilweise abgestorben sind. Zudem wird durch textliche Festsetzung sichergestellt, daß je Bauvorhaben südlich der Dürener Straße mind. zwei neue Obstbäume angepflanzt werden. Dies wird die Anzahl der zu beseitigenden Obstbäume voraussichtlich übersteigen.

Die Weißdornhecke entlang der Dürener Straße ist nicht erhaltenswürdig, da sie im unteren Bereich bis zu einer Höhe von ca. 60 cm verholzt ist und größere Lücken aufweist. Zudem ist auch entlang der Straße die Neuanlegung von Hecken festgesetzt.

Durch diese Bepflanzungsfestsetzungen wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen.

Die festgesetzten Baugrenzen beschränken die überbaubaren Flächen durchgängig auf 14,0 m Bautiefe. Auf beiden Straßenseiten springen sie um 3,0 m zurück und öffnen so den Straßenraum mit der Anbindung an die bereits vorhandene Bebauung. Dagegen nimmt die vordere Baugrenze zum Ortsausgang in westliche Richtung die vorhandene Bebauung nicht auf. Durch ein Vorziehen der Baugrenzen soll erreicht werden, daß die noch entstehende Bebauung für den Ortseingang eine Art "Schleusenfunktion" bildet und sich der bauliche Zusammenhang gegenüber dem freien Feld absetzt.

Auf dem Grundstück Flur 19, Parzelle 541 wurde keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Auf diesem Grundstück ist eine ökologisch hochwertige Gartenvegetation vorhanden mit drei Laubbäumen, die als bestandsgeschützt festgesetzt werden. Zugleich wurden aus städtebaulichen Gründen die überbaubaren Grundstücksflächen auf das Grundstück Parzelle 108 beschränkt, um zu einer aufgelockerten, mit bewachsenen Zonen durchsetzten Bebauung zu gelangen.

Gem. § 51a Abs.1 LWG ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Abs. 3 sieht die Möglichkeit vor, daß die Gemeinde durch Satzung diese Verpflichtung nochmals verankern bzw. näher ausgestalten kann. Von dieser Möglichkeit wird in der Abrundungssatzung keinen Gebrauch gemacht. Ob überhaupt z.B. aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung möglich und sinnvoll ist, soll der Einzelfallprüfung überlassen bleiben; diese ist bei gezielter Versickerung im Rahmen der zu beantragenden Einleitungsgenehmigung nach Wasserrecht gewährleistet. Im Übrigen könnte zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser der vorhandene Mischwasserkanal in Anspruch genommen werden.