
Textliche Festsetzungen

Es sind ausschließlich Wohngebäude i.S.d. § 3 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen unzulässig.

Je Bauvorhaben ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum heimischer Sorte anzupflanzen.

Die "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ist als zweireihiger Pflanzstreifen anzulegen. Im Abstand von 1,5 m sind Sträucher der nachfolgenden Liste zu setzen. Zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ein Pflanzabstand von mind. 1,0 m einzuhalten.

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Begründung

Die Abrundungssatzung erfaßt eine ca. 2.640 m² Fläche aus dem Grundstück Gemarkung Geilenkirchen, Flur 44, Parzelle 5 an der Pfarrer-Holzberg-Straße, Ortsausgang Richtung Hochheid.

Da die Fläche gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 Abs. 2a Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in den Innenbereich mit einbezogen wird, wurde festgesetzt, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

Die festgesetzten Baugrenzen beschränken die Bautiefe auf max. 12,0 m, die zum Ortsausgang hin in südliche Richtung von 7,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie auf 4,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie verspringt. Während der größere Abstand sich an der vorhandenen Bebauung orientiert, verengt sich das Bild am Ortsausgang und schafft so einen Kontrapunkt zur angrenzenden freien Feldflur.

Außerdem wurde festgesetzt, daß außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Garagen unzulässig sind. Hierdurch soll ausgeschlossen werden, daß Garagenwände vom Außenbereich her weithin sichtbar sind und das Landschaftsbild beeinträchtigen.

Der Planbereich ist z. Zt. landwirtschaftlich genutzt (Acker). Gem. § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Der Eingriff wird kompensiert durch einen 3,0 m breiten Pflanzstreifen an der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze (Plangebietsgrenze entlang Außenbereich), der dem ökologischen Ausgleich dient, gleichzeitig aber auch den Eingriff in das Landschaftsbild kompensiert. Um Konflikte mit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung zu vermeiden, muß mit den Sträuchern ein Pflanzabstand von 1,0 m eingehalten werden.

Zudem ist für jedes Bauvorhaben die Anpflanzung von mind. einem hochstämmigen Obstbaum heimischer Sorte vorgesehen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird vollständig innerhalb des Plangebietes auf den privaten Grundstücksflächen kompensiert.

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 der vorhandene Mischwasserkanal zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in Anspruch genommen werden.