

Textliche Festsetzungen

Bereich A "nördlich/östlich der Vom-Stein-Straße"

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

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen unzulässig.

Je Bauvorhaben ist mindestens ein Baum der unten stehenden Liste anzupflanzen.

Entlang der Straße sind Hainbuchenhecken (Mindestendhöhe 0,8 m) anzulegen. Je lfd. m sind drei Pflanzen zu setzen. Die Hecken dürfen zur Erschließung der Baugrundstücke um jeweils max. 3,0 m zusammenhängend unterbrochen werden.

Die 3,0 m breite "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ist als zweireihiger (versetzt) Pflanzstreifen anzulegen. Im Abstand von 1,5 m sind Sträucher der unten stehenden Liste zu setzen. Zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ein Pflanzabstand von mind. 1,0 m einzuhalten.

Bereich B "Hatterather Weg"

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

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen unzulässig.

Die 3,0 m breite "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ist als zweireihiger (versetzt) Pflanzstreifen anzulegen. Es sind Sträucher der unten stehenden Liste im Abstand von 1,5 m zu setzen. Zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ein Pflanzabstand von mind. 1,0 m einzuhalten.

Bereich C "westlich der Vom-Stein-Straße"

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen unzulässig.

Die vorhandene Weißdornhecke auf den Grundstücken Flur 30, Parzelle 46 bis 48 ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sie darf zur Erschließung des Baugrundstückes um max. 3,0 m zusammenhängend unterbrochen werden.

Die zukünftigen Grundstücksgrenzen sind mit Hecken (Mindestendhöhe 1,40 m) einzufriedigen. Dies gilt nicht entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen und auf "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen". Für die Hecken sind je lfd. m drei Pflanzen der unten stehenden Liste zu setzen.

Je Bauvorhaben ist mind. ein Baum der unten stehenden Liste anzupflanzen.

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

Pflanzenliste:

Acer campestre (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Haselnuß), *Crataegus monogyna* (eingriffeliger Weißdorn), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Ligustrum vulgare* (Gewöhnlicher Liguster), *Quercus robur* (Stieleiche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Rosa rubiginosa* (Weinrose), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere), *Taxus baccata* (Eibe), *Tilia cordata* (Winterlinde), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball), hochstämmige, heimische Obstbäume

Begründung

Die Abrundungssatzung Gillrath besteht aus den folgenden Teilflächen:

- A. "Vom-Stein-Straße": Gemarkung Geilenkirchen, Flur 29, Teile der Parzellen 36-38 und Flur 30, Teile der Parzellen 67 und 68 sowie Parzelle 69

Durch die Einbeziehung des Bereiches A "Vom-Stein-Straße" wird das Ortsbild an dieser Stelle gem. § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG sinnvoll abgerundet. Es wurde festgesetzt, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind. Außerdem ist für den Teilbereich A die Eingriffsregelung des § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) anzuwenden.

Die Fläche ist derzeit gänzlich unbebaut. Eine landwirtschaftliche Nutzung herrscht vor; lediglich ein kleinerer Teilbereich wird als Garten genutzt. Zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft wurden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt; dies sind ein 3,0 m breiter Pflanzstreifen am hinteren Grundstücksrand und die Anpflanzung von mind. einem Baum je Bauvorhaben. Entlang der Straße wurde die Anpflanzung einer Hecke festgesetzt, da die Baugrenze 7,0 m von der Straße zurückbleibt. Zur Heckenanpflanzung wurde Hainbuche ausgewählt, da eine solche Hecke in dem Bereich bereits in größerem Umfang vorhanden ist.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange weist die Rheinbraun AG darauf hin, daß der Abrundungsbereich A humoses Bodenmaterial enthalte und in einem Auegebiet läge, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche anstehe. Die insoweit gewünschte Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB ist nicht erfolgt, da die Voraussetzungen für eine Kennzeichnung nicht vorliegen. Dennoch sei an dieser Stelle auf die Bodenbeschaffenheit hingewiesen, damit ggf. erforderliche besondere Fundamentierungsmaßnahmen erfolgen können.

- B. "Hatterather Weg": Gemarkung Geilenkirchen, Flur 29, Teile der Parzellen 98, 99, 101-104 sowie Parzelle 48 und 49

Der Bereich B "Hatterather Weg" wird gem. § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG abgerundet. Insofern wurde festgesetzt, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind. Hier ist ebenfalls die Eingriffsregelung des § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) anzuwenden.

Die Abrundungsfläche B "Hatterather Weg" ist größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Vorhanden sind außerdem zwei Wohngebäude (vier Doppelhaushälften). Hinsichtlich der vorhandenen Bebauung wird das Ortsbild durch Aufstellung der Satzung sinnvoll abgerundet. Die Abgrenzung der Abrundungsfläche orientiert sich an der auf der gegenüberliegenden Seite vorhandenen Bebauung, die durch einen Weg abgeschlossen wird.

Die Satzung bereitet auch hier einen Eingriff vor; festgesetzt werden daher Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Feldflur hin. Diese werden ebenfalls festgesetzt für die bereits vorhandenen Gebäude. Sollte eine Anpflanzung hier nicht auf freiwilliger Basis ohnehin durchgeführt werden, kann diese Festsetzung nur bei weiteren Eingriffen (zusätzliche Flächenversiegelungen) durchgesetzt werden.

C. "Vom-Stein-Straße": Gemarkung Geilenkirchen, Flur 29, Teile der Parzellen 46-49 und Parzelle 52

Die Abrundungsfläche C wird gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den Innenbereich mit einbezogen. Im Zusammenhang mit der Fläche A wird das Ortsbild sinnvoll abgerundet. Hier ist die Eingriffsregelung nicht anwendbar, jedoch über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit abzuwägen. Im Bereich C (westlich der Vom-Stein-Straße) befindet sich südlich der Historischen Eisenbahnlinie eine schützenswerte Weißdornhecke, deren Bestand in der Satzung festgesetzt wird. Am hinteren Grundstücksrand ist eine mind. 3,0 m breite Bepflanzung mit heimischen Gehölzen vorgesehen. Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird hierdurch Rechnung getragen. Der Pflanzstreifen kann verschoben werden in östliche Richtung, wenn die tatsächliche Parzellierung der Baugrundstücke eine geringere als im Plan festgesetzte Grundstücksteife aufweist. Dies ist jedoch nur zulässig, wenn einheitliche Grundstückstiefen entstehen. Eine versetzte und 'treppenstufenartige' Ortsrandeingrünung kann daher nicht entstehen.

Alle Flächen sind im Flächennutzungsplan als "Wohnbauflächen" dargestellt und liegen außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

In allen Teilbereichen wurden zu einer geordneten Bebauung und kontinuierlichen Weiterentwicklung der Bebauung Baugrenzen mit einer Tiefe von 12,0 und 14,0 festgesetzt.

Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, um das Landschaftsbild nicht durch auf der Grundstücksgrenze stehende, von weither sichtbare Garagenwände zusätzlich zu beeinträchtigen.

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 der Niederschlagswässer in Anspruch genommen werden.