

**Bebauungsplan G 51, 5. Änderung
„Tannenstraße“**

Ortsteil Neuenhausen



**Bebauungsplan G 51, 5. Änderung
„Tannenstraße“**

Erläuterungen zur Planaufstellung

Planungsstand: November 2019

Dem Bebauungsplan Nr. G 51, 5. Änderung "Tannenstraße" – Ortsteil Neuenhausen - wird gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) folgende Begründung beigegeben:

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Neuenhausen.

Es wird begrenzt im Norden durch die Tannenstraße, im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Süden durch die bestehende, nördliche Bebauung des Nelkenweges und im Westen durch die Fliederstraße.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Neuenhausen, Flur 2 und umfasst Teilstücke der Parzellen 409, 194, 193 und 192 sowie die Parzellen 722, 708 und 583 und außerdem noch einen Teil der Fliederstraße (Flurstück 671).

Das Plangebiet ist im Plan schwarz umrandet unterbrochen dargestellt. Es hat eine Größe von 2.913m².

Gegenüber dem ersten Aufstellungsbeschluss in der Sitzung des Rates am 28.03.2019 wurde der Geltungsbereich um einen Teil der Fliederstraße vergrößert. Das hat seinen Grund darin, dass für die eindeutige Festsetzung der Höhe der geplanten Baukörper der Bebauungsplan eindeutige Höhenangaben enthalten muss; diese sind sinnvollerweise aus den Deckeln vorhandener Straßen-Kanäle abzuleiten. Damit diese Höhenangabe innerhalb der Fliederstraße Bestandteil des Bebauungsplanes wird, muss ein Teil von ihr in den Geltungsbereich aufgenommen werden.

2. Vorhandene Situation, planungsrechtliche Vorgaben, Verfahren

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die rückwärtigen Gärten der Bebauung Nelkenweg. Die Siedlung im Bereich zwischen Tannenstraße und Vollrather Höhe ist aus den 50iger Jahren. Typisch für diese Siedlung sind die eingeschossigen, überwiegend traufständigen Häuser mit relativ großen Gärten.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar.

Im Bereich des Nelkenwegs befinden sich eingeschossige Doppelhäuser. Am Asternweg und an der Fliederstraße befinden sich eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser. Mit der 3. Änderung G 51 wurde für die rückwärtigen Gärten des Asternwegs eine eingeschossige, traufständige Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern ermöglicht. Bei allen bebauten Bereichen im näheren Umfeld handelt es sich um reine Wohngebiete.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Bebauungsplanes G 51, 1. Änderung. Dieser setzt im Bereich des Plangebietes keine überbaubaren Flächen fest. Die angrenzende Bebauung ist dem 1972 genehmigten Plan als 1 ½ geschossige Doppelhäuser festgesetzt.

Der Landschaftsplan des Rhein-Kreis-Neuss, Teilabschnitt VI – Grevenbroich/Rommerskirchen trifft für das Plangebiet keine Aussagen. Die angrenzende Ackerfläche liegt im Landschaftsschutzgebiet „Hanglagen der Vollrather Höhe“, das die Böschungsbereiche der Vollrather Höhe und angrenzende Flächen umfasst.

Der Dorfentwicklungsplan sieht im Übergang zur Ackerfläche eine Ergänzung der Ortsrandeingrünung vor. Zielsetzung für die angrenzende Ackerfläche ist eine Anreicherung des Außenbereichs mit Biotopstrukturen. Da die Entwicklungsmöglichkeiten des Ortes auch für eine Eigenentwicklung an den Ortsrändern stark beschränkt sind, besagt der Dorfentwicklungsplan hierzu: „Die wichtigste Möglichkeit zur Schaffung von Bauland besteht in der Aktivierung der innerörtlichen Baulücken und der Nachverdichtungspotentiale.“

Bereits in den Jahren 2005/2006 gab es einen Versuch, die rückwärtigen Gartenflächen, die auch Gegenstand dieses Bebauungsplanes sind, einer Bebauung zuzuführen. Das scheiterte seinerzeit allerdings daran, dass die Kanalkapazität für die Aufnahme des Regenwassers nicht ausreichte und die Böden im Plangebiet andererseits aber auch nicht ausreichend sickertfähig waren, so dass die Erschließung des Plangebietes als nicht ausreichend eingestuft werden musste. Das Verfahren wurde deshalb nicht weitergeführt und eingestellt.

Gegenüber dem damaligen Stand hat sich die Situation insoweit geändert, als für 2019 eine Kanalsanierung in Neuenhausen geplant ist; der mittlerweile sanierte Kanal in der Tannenstraße kann Niederschlags- und Schmutzwasser ordnungsgemäß ableiten.

Diese 5. Änderung des G 51 soll im sog. beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Bei diesem Verfahren kann auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB verzichtet werden; eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist entbehrlich. Voraussetzung ist, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, die festgesetzte Grundfläche der durch den Plan ermöglichten Bebauung kleiner ist als 20.000m² und es keine Hinweise darauf gibt, dass zu schützende Naturgüter berührt oder Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Das Plangebiet ist mehr als 1 km von den Achtungsabstandsgrenzen der im IG Ost ansässigen, Achtungsabstände auslösenden Betrieben entfernt.

Die erforderlichen Voraussetzungen für ein § 13a-Verfahren sind damit also gegeben.

3. Ziele der Raumordnung

Der gültige Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf stellt Neuenhausen als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar, das Plangebiet liegt innerhalb dieser Fläche. Die Ziele der Raumordnung sind gewahrt.

4. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Neuenhausen ist ein Ortsteil mittlerer Größe, hat jedoch aufgrund der Lage zwischen Vollrather Höhe, Welchenberg, A 540 und Energiestraße bzw. Bend sehr eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten. Der Eigenbedarf des Ortes kann zukünftig nur über Verdichtungen im Innenbereich (Baulücken und Nachverdichtungen) gesichert werden.

Der Bebauungsplan dient damit insbesondere den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung bezogen auf die Eigenentwicklung des Ortsteils Neuenhausen.

5. Planungsgrundlagen

5.1. Auswahl des Standortes

Die oben angesprochene Aussage des Dorfentwicklungsplanes zur für die Eigenentwicklung des Ortes nötigen Verdichtung im Innenbereich wird für einzelne Standorte in Neuenhausen beispielhaft konkretisiert. Das Plangebiet wird hierbei allerdings nicht explizit genannt. Die alte Siedlung ist jedoch aufgrund der großen Gärten prinzipiell für eine Verdichtung geeignet. Für eine benachbarte Fläche wurde bereits mit der 3. Änderung des G 51 eine solche Verdichtung geplant. Bei einer geplanten Verdichtung im Innenbereich spielt die Bereitschaft der Eigentümer zur Umsetzung einer solchen Maßnahme eine ausschlaggebende Rolle.

Vorteil des Standortes ist es, dass für die Bebaubarkeit der Grundstücke - abgesehen vom Kanal, der 2019 unabhängig von diesem B-Plan neu gebaut wird - keine zusätzliche Erschließung erforderlich ist.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1. Art der baulichen Nutzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als **Art der baulichen Nutzung** nach § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB ein reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Reine Wohngebiete (WR) dienen dem Wohnen. Mit dieser Festsetzung fügt sich die bauliche Verdichtung bezüglich der Nutzung in den Bestand ein.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als **Maß der baulichen Nutzung** nach § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB vorgesehen:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Die Grundflächenzahl entspricht der Obergrenze gem. § 17 Absatz 1 BauNVO für Wohngebiete. Die Geschossigkeit wird auf ein Vollgeschoss begrenzt, da die umgebende Bebauung ebenfalls nur eingeschossig ist und sich die neuen Wohnbauten in den städtebaulichen Rahmen einfügen sollen.

- Höhe baulicher Anlagen

Die Traufhöhe wird auf maximal 3,50 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt, um im Zusammenspiel mit der Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse eine harmonische Höhenentwicklung zu der umgebenden Bestandsbebauung zu erreichen. Die Festsetzung von max. Bauhöhen erfordert stets einen eindeutigen Höhenbezugspunkt. Sinnvollerweise bedient man sich hierzu der Höhe eines Kanaldeckels einer nahe gelegenen Verkehrsfläche (hier Nelkenstraße), die von den zu erwartenden Bauarbeiten nicht berührt wird und insofern eindeutig definiert ist.

- Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf eins begrenzt und nimmt dadurch die Höhe der im Umfeld vorhandenen Gebäude auf.

6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Zahl der Wohneinheiten

Die überbaubare Fläche wird aufgrund der geringen neuen Grundstückstiefe von rund 20 m und um Abstand zur vorhandenen Bebauung zu halten nur 10,00m tief festgesetzt. Dafür wird in der Bebauungsbreite relativ viel Spielraum gelassen, so dass - unter Beachtung der GRZ - z.T. auch größere Einzel- bzw. Doppelhäuser errichtet werden können. Beim Flurstück 583 im Osten des Plangebiets wurde eine größere Bebauungstiefe von 14,00 m gewählt; die vordere Baugrenze ist 5,00m von der Straße entfernt. Grund ist hier der trapezförmige Grundstückszuschnitt: Bei der Festsetzung des Bauraumes wie auf den anderen Grundstücken des Planes ergäbe sich eine maximale Frontbreite des Hauses von ca. 5,00m, was im städtebaulichen Umfeld unpassend wäre (s.u.) und vor allem bei einem freistehenden EFH die Grundrissgestaltung sehr schwierig machen würde. Die Ausnutzbarkeit des Grundstücks hinsichtlich der GRZ und der Zahl der Wohneinheiten wird nicht geändert.

Um Sonnenenergienutzung durch Wintergärten zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass die Baugrenze bis zu 3,00 m bzw. maximal 30 m² überschritten werden kann.

Zur Auflockerung der Bebauung wird eine offene Bebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern festgesetzt. Die Tannenstraße weist in dem Abschnitt gegenüber dem Plangebiet freistehende, traufständige Einfamilienhäuser auf. Auf der südlichen Straßenseite gibt es im Bereich zum Kirmesplatz hin, also nach Westen überwiegend Doppelhäuser. Die Planung greift damit beide im Umfeld vorhandenen Bebauungstypen auf. Um den Bedarf an Einfamilienhäusern an dieser Stelle zu sichern und eine zu hohe Verdichtung zu verhindern, wird Zahl der Wohneinheiten pro Haus auf 2 beschränkt. Diese Festsetzung unterstreicht den Gedanken einer schonenden Nachverdichtung, die nicht zur Belastung der umliegenden Grundstücke werden soll. Durch eine aufgelockerte Bebauung mit einer Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten wird das prägende Element des Einfamilienhauses der vorhandenen Siedlung aufgegriffen und die typische Struktur trotz baulicher Verdichtung erhalten. Eine diesen Gedanken widersprechende Entwicklung in Richtung verdichteter Mehrfamilienhausbau wird verhindert.

Für die nördliche Seite der Tannenstraße gilt der Bebauungsplan G 21 aus dem Jahr 1965, der hier eine eingeschossigkeit festsetzt; für das Plangebiet gilt der G 51 aus dem Jahr 1972. Dieser setzt eine 1 ½-Geschossigkeit fest, die auch realisiert wurde: Das Gebiet wird von eingeschossigen Wohnhäusern mit relativ steilen Dächern (ca. 40-50 Grad Dachneigung) geprägt. Heute werden Halbgeschosse nicht mehr festgesetzt. Um künftige ein homogenes Gesamtbild zu ermöglichen, ist es angezeigt, unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung, durch die Festsetzung der max. Traufhöhe, der Dachneigung und der Firstrichtung neben den planungsrechtlichen weitere gestalterische Vorgaben zu machen, damit sich die neue Bebauung hinsichtlich ihrer städtebaulichen Figur gut in das Umfeld einpasst.

6.4. Zufahrten und Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehen ca. 8 bis 10 Einfamilienhäuser.

Einzel- und Doppelhäuser haben im Bauwich ausreichenden Platz für ein bis zwei Stellplätze.

Stellplätze und Garagen sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen und im Bauwich zulässig. Nicht zulässig sind sie im Bereich der Anpflanzungsfestsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB. Letzteres betrifft insbesondere das östliche Haus, da hier durch eine Eingrünung mit einer Hecke, die bis an den östlich angrenzenden Wirtschaftsweg geführt wird, ein Mindestmaß an Ortsrandeingrünung erhalten werden soll.

Um der allgemeinen Parkraumnot Einhalt zu gebieten, sind die Garagen/Carports in einem Abstand von 5,50 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten: So können Besucher oder auch Zweit-Pkw der jeweiligen Grundstücke auf dem Grundstück vor der Garage/dem Carport parken, ohne den Straßenraum zu verengen.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Stellplätze und Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie im Vorgartenbereich nicht zulässig sind. Somit werden die Vorgärten vor zu starker Versiegelung geschützt.

Zur Reduzierung der versiegelten Flächenanteile in den Vorgartenbereichen wird weiterhin festgesetzt, dass der Grundstücksanteil der Stellplatzflächen zur Vorgartenfläche 50 % nicht überschreiten darf.

6.5. Erschließung, öffentliche Stellplätze und ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist über die Tannenstraße erschlossen, von daher werden keine zusätzlichen öffentlichen Stellplätze geschaffen. Die Tannenstraße ist so breit, dass ein Parken im Straßenraum möglich ist. Im östlichsten Teil der Tannenstraße ist jedoch zu berücksichtigen, dass der angrenzende Wirtschaftsweg, der am Nordrand der Vollrathen Höhe entlang läuft, auch von landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren werden muss.

Über die Autobahnauffahrt Grevenbroich - Frimmersdorf, welche am Ortseingang von Neuenhausen liegt, ist das Plangebiet gut an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Neuenhausen wird von der Stadtbuslinie 891 bedient, die zweimal je Stunde fährt (z.T. im Schülerverkehr öfter). Haltestellen sind im Bereich der Kirche und an der Grundschule. Da das Plangebiet am Ortrand liegt, liegt die nächste Haltestelle mit gut 500 m relativ weit vom Plangebiet entfernt.

6.6. Ver- und Entsorgung

Die Tannenstraße wurde 2019 im östlichen Bereich im Rahmen der Kanalsanierung in Neuenhausen neu kanalisiert. Der Kanal kann sowohl Niederschlags- als auch Schmutzwasser ordnungsgemäß entsorgen. Die neuen Gebäude müssen sich an den neuen Kanal anschließen: das Regenwasser kann aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht versickert werden und ein Vorfluter ist nicht vorhanden.

Die Abfallentsorgung kann über die gut ausgebaute Tannenstraße erfolgen.

6.7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich Traufhöhe, Dachform, Dachaufbauten, Firstrichtung, Hausbreiten sowie Einfriedungen haben - zusammen mit den planungsrechtlichen Festsetzungen – zum Ziel, die neuentstehende Bausubstanz an die bestehende Baustruktur mit ihrer für die Siedlung typischen Architektur anzupassen und einen harmonischen und homogenen Gesamteindruck zu erhalten.

Die Gebäudebreite wird aus gestalterischen Gründen auf mindestens 6,00 m festgesetzt.

Im Sinn eines „grünen“, der insgesamt relativ lockeren Bebauung in der Umgebung angemessenen Straßenbildes werden Festsetzungen bezüglich der Vorgartenfläche (in der Planzeichnung festgesetzt) getroffen. Voll versiegelte oder als Steingarten mit Wuchsschutz gestaltete Vorgärten widersprechen dem vorhandenen Straßenbild in der Siedlung in eklatanter Weise. Die nicht überbaubaren im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten) sind unversiegelt anzulegen und zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (notwendige Stellplätze, Zufahrten zu den Garagen/Carports, Zuwegungen zum Eingang) ist eine Versiegelung der Vorgärten sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial unzulässig. Der Grundstücksanteil der Stellplatzflächen zur Vorgartenfläche darf 50 % nicht überschreiten.

Diese gestalterischen Festsetzungen sollen zudem ein Beitrag zum Natur- und Umweltschutz leisten (Bienensterben, Kleinklima).

6.8. Anpflanzungsflächen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Auf den privaten Grundstücksflächen ist eine Anpflanzung einer Strauchhecke festgesetzt. Diese dient der ökologischen Anreicherung auf den Grundstücken, im Osten aber insbesondere der wichtigen Eingrünung zum Ortsrand hin.

6.9. Denkmalschutz

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale.

Über Bodendenkmale im Planbereich ist nichts bekannt. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis für den Fall des Auffindens von Bodendenkmälern.

6.10. Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt und nicht zu erwarten.

6.11. Boden

Im Plangebiet befinden sich ertragreiche Lössböden. Bei Bodenwertzahlen von 75-85 erreichen diese Böden im Kreisgebiet die höchste Wertigkeit. Die Bodentypen auf Lössbasis besitzen eine hohe Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe und eine hohe nutzbare Wasserkapazität bei im Allgemeinen mittlerer Durchlässigkeit. Die Böden sind jedoch erosionsgefährdet und empfindlich gegen Bodendruck.

Der Bebauungsplan nimmt den Hinweis auf, dass mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist, Versiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen und Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und Eintrag schädlicher Stoffe zu treffen sind.

In Nähe zum Plangebiet befindet sich der Sicherungstreifen der Bergbauhalde „Vollrathen Höhe“, der auch zukünftig von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Da das Plangebiet hiervon jedoch nicht mehr berührt ist, bestehen für das Plangebiet keine Einschränkungen.

6.12. Grundwasser, Oberflächenwasser,

Die Geländehöhe liegt bei ca. 61m NHN. Nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen durch die RWE Power AG ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

6.13. Immissionsschutz

Als das Plangebiet eventuell belastende Lärmquellen kommen die A 540 und die Windenergieanlagen auf der Vollrather Höhe in Betracht.

Grundsätzlich gilt, dass durch den G 51, 5. Änderung keine neuen planbedingten Immissionskonflikte verursacht werden. Beim Plan handelt es sich nicht um die Neuausweisung eines Wohngebietes, sondern um die Füllung der Baulücken eines bestehenden Wohngebietes. Eventuelle Vorbelastungen müssen sich die neuen Bauplätze anrechnen lassen.

Gemäß der Internetauskunft „umgebungslärm.nrw“ herrscht in einer Entfernung von 100m vom südlichen Fahrbahnrand der A 540 ein Nachtpegel von 50dB(A). Das Plangebiet weist eine Entfernung zur A 540 von über 400m auf, so dass allein durch die Distanz eine Minderung des Pegels von ca. 8dB(A) auftritt, was einen Nachtpegel an den neu auszuweisenden Bauplätzen von ca. 42dB(A) ergibt. Die Dämpfung des Pegels durch die zwischen der A 540 und dem Plangebiet bestehende Bebauung ist hierbei noch nicht einmal berücksichtigt.

In dem Genehmigungsverfahren zum Repowering der Windenergieanlagen auf der Vollrather Höhe wurde mittels schalltechnischem Gutachten festgestellt, dass an dem vorhandenen Immissionsort (hier z.B. Nelkenweg) der gebietsbezogene Immissionsrichtwert im Nachtzeitraum für Reine Wohngebiete nicht eingehalten werden kann.

Es wurde daher für diesen Immissionsort ein Zwischenwert festgelegt, der das Nebeneinander der vorhandenen gewerblichen und schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme berücksichtigt. Dieser Wert liegt am Immissionsort Nelkenweg 8 bei 37 dB(A) im Nachtzeitraum (rechnerisch 37,3 dB(A)). Da der Abstand zu den hier geplanten Immissionsorten aus Sicht der physikalischen Ausbreitung von den gewerblichen Anlagen nur unwesentlich weiter entfernt liegt, ergibt sich für diese keine andere Einschätzung als an dem untersuchten Immissionsort Nelkenweg 8. Durch den geringfügig vergrößerten Abstand ergibt sich eine Reduzierung des Pegels um ca. 0,6 dB(A), auf mithin 36,7 dB(A). Aufgerundet verbleibt es daher bei einem Nachtwert von 37 dB(A). Tagsüber bestehen keine Konflikte.

Mit diesen Werten ist aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde beim Rhein-Kreis Neuss auch für das Plangebiet sichergestellt, dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind, da sogar die Immissionsrichtwerte, die eigentlich in einem WA gelten würden (40 dB(A)) unterschritten werden. Da es sich hier um eine Baulückenschließung handelt, hat die hier hinzutretende Nutzung im Sinne der Pflicht zur Rücksichtnahme die dort vorherrschenden Immissionen hinzunehmen, so diese nicht gesundheitsgefährdend sind. Da ein Beurteilungspegel von größer 45 dB(A) deutlich nicht erreicht wird, sind gesundheitliche Aspekte sichergestellt.

Die zukünftigen Bewohner des Gebietes müssen allerdings die Möglichkeit erhalten, sich von dieser gewerblichen Vorbelastung in dem Bebauungsplan zu informieren.

Daher wird diese Vorbelastung in dem Plan nach § 9 Abs. 5 BauGB kenntlich gemacht. Die Kennzeichnung dient insoweit der Unterrichtung der vom Bebauungsplan Betroffenen über

die Immissionsverhältnisse im Planbereich und der berechtigten Abwehr von ungerechtfertigten Ansprüchen (Fickert/Fieseler, Kommentar zur BauNVO, 12. Auflage).

Die Kennzeichnung dient darüber hinaus auch den Genehmigungsbehörden zur Information des Schutzanspruchs des Gebietes und den dort zumutbaren Immissionen.

6.14. Belange von Natur und Landschaft

Bei der derzeitigen Flächennutzung handelt es sich um gärtnerisch und/oder mit Garagen genutzte Flächen.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt ein gewisser, rechtlich allerdings nicht erforderlicher Ausgleich innerhalb der nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen, da diese B-Planänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird.

6.15. Kennzeichnungen und Hinweise

Zur Sicherung einer naturschutzfachlichen Gesamtqualität werden ergänzende Hinweise zur Bodenversiegelung aufgenommen.

Der Plan enthält weiterhin Hinweise zum Grundwasseranstieg, zur Bodendenkmalpflege und zum Bodenschutz.

7. Kenndaten der Planung

Es ergibt sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Flächenbilanz:

Flächennutzung	m²	ha	%
Wohngebiet	2723	0,27	93,5
Straße	190	0,02	6,5
Gesamtfläche Plangebiet	2913	0,29	100

8. Kosten, Finanzierung und Durchführung der Planung

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist keine Bodenordnung erforderlich.

Der Bau einer Erschließungsstraße ist nicht nötig, da die Grundstücke über eine vorhandene Straße erschlossen sind. Die Kosten für den Kanalbau werden über Kanalgebühren finanziert.

9. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Plangebiet ist im gültigen Regionalplan als „Allgemeiner Wohnsiedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus der Darstellung des FNP entwickelt und entspricht damit auch den Zielen der Landesplanung.

10. Artenschutz

Im März 2019 fand eine Ortsbesichtigung des Geltungsbereiches durch den städtischen Umweltschutzbeauftragten statt. Eine Aussage über konkrete Brutplätze konnte dabei nicht getroffen werden, da hierzu die Grundstücke, die ja bereits bebaut sind, hätten betreten werden müssen.

Es gilt aber Folgendes: Im Geltungsbereich ist die klassische Waldrand- bzw. Gartenvogelfauna mit den Nahrungsgästen Bunt- und Grünspecht anzutreffen, die allerdings als Brutvögel eher am Rand der nahe gelegenen Vollrather Höhe zu verorten sind. Gleiches gilt für Sperber und Habicht.

An Fledermäusen sind dort die Zwergfledermaus und das Braune Langohr bekannt; beide Arten dürften jedoch am Waldrand der Vollrather Höhe angesiedelt sein, so dass eine Gefährdung durch die Planung nicht besorgt werden braucht.

In Summe kommt der Umweltschutzbeauftragte zu dem Ergebnis, dass keine planungsrelevanten Vogelarten von der B-Planänderung betroffen sind. Zum Schutz der allgemeinen Vogelwelt sind vor der Entnahme der vorhandenen Strukturen Begehungen erforderlich und Bauarbeiten sind auf die Zeit von Oktober bis Februar zu beschränken, es sei denn, es hat eine biologische Begutachtung des Baugrundstücks mit negativem Ergebnis stattgefunden. Ein entsprechender Hinweis ist im B-Plan enthalten.

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 5. Änderung G 51 „Tannenstraße“

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 16 und § 18 BauNVO, § 31 Absatz 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO sowie § 23 Absatz 3 BauNVO

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Im Änderungsbereich ist die maximale Traufhöhe über Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Der Höhenbezugspunkt ist in der angrenzenden Fliederstraße verortet und liegt bei 61,46 m NHN.

Die Traufhöhe (TH) bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden traufseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches. Die Traufhöhe beträgt max. 3,50 m.

Garagen/Carports gemäß § 12 BauNVO

Garagen/Carports sind unterhalb der Geländeoberfläche sowie im festgesetzten Vorgartenbereich nicht zulässig.

Sie sind unter Einhaltung von 5,50 m Mindestabstand hinter der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die rückwärtige Baugrenze kann bis zu einer Tiefe von 3,00 m und einer Fläche von insgesamt 30 qm überschritten werden, soweit es sich um Anlagen der passiven Solarenergiegewinnung (z.B. Glasvorbauten) handelt.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Auf den Privatgrundstücken ist zur Grundstückseingrünung eine Fläche von 2,0 Meter Tiefe umgrenzt, die dem Anpflanzen von einer Strauchhecke dient. Die Pflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste lückenlos durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Rohbauabnahme auszuführen. Im Falle des Absterbens ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.

Als ökologische Maßnahme ist je Privatgrundstück ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es können heimische Gehölze der folgenden nicht abschließenden Liste verwendet werden:

Obstbäume: Äpfel, Birnen, Zwetschen, Kirschen

Bäume: Linde, Buche, Ahorn, Esche, Eiche

<u>Heister:</u>	Sandbirke, Espe, Eberesche, Salweide, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Erle
<u>Sträucher:</u>	Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Roter Holunder, Schwarzer Holunder, Schlehe, Gemeiner Schneeball, Weißdorn, Gemeine Hundsrose, Hasel.

Die Bepflanzung muss mindestens folgende Qualitäten aufweisen:

- Hochstämme: 2 x verschult, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm
- Heister: 2 x verschult, ohne Ballen, 100 - 150 cm
- Sträucher: 2 x verschult, ohne Ballen, 60 - 100 cm

Schallimmissionsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für auf den Grundstücken im Freien aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlage, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Mini-Blockheizkraftwerke und ähnliche Anlagen sind in Abhängigkeit des Schalleistungspegels der Geräte und Maschinen (Spalte 1) die in Spalte 2 angegebenen Abstände zum nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort (Schlafzimmer, Wohnräume, Büros, Wohnküchen etc.) einzuhalten:

Spalte 1	Spalte 2
Schalleistungspegel	Abstand (in m)
L _{wa} (in dB)	WR
36	0,8
39	1,2
42	1,9
45	3,0
48	4,5
51	6,7
54	9,7
57	13,9
60	19,7
63	25,4
66	31,8
69	40,8
72	53,6
75	71,7
78	97,1
81	132,7
84	182,2
87	250,4
90	343,3

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW

Dächer

Dachform

Als Dachform werden geneigte Dächer in Form von Satteldächern festgesetzt. Andere Dachformen sind nur bei untergeordneten Gebäudeteilen zulässig. Die Satteldächer müssen ihre Traufseite zur Tannenstraße hin orientieren.

Dachneigung

Für die Satteldächer wird eine Dachneigung von 40 bis 50 Grad festgesetzt.

Dachaufbauten

- Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten wie z.B. Zwerchgiebel oder Dachgauben darf max. 1/2 der jeweiligen Fassadenlänge betragen.
- Der Abstand des höchsten Punktes eines Dachaufbaus zum First des Hauptdaches muss mindestens 1,0 m betragen.
- Zum seitlichen Ortgang ist von Dachaufbauten eine Breite von mind. 1,00 m als Abstand einzuhalten.
- Eine zweite Reihe Dachgauben über der ersten Reihe ist ausgeschlossen.

Gebäudebreite

Die Mindestbreite der Wohngebäude wird auf 6,00 m festgesetzt.

Versiegelung der Vorgärten

Die nicht überbaubaren, im Plan als Vorgartenzone festgesetzten Flächen sind unversiegelt anzulegen und zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (notwendige Stellplätze, Zufahrten zu den Garagen/Carports, Zuwegungen zum Eingang) ist eine Versiegelung der Vorgartenzone sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial unzulässig. Der Grundstücksanteil der Stellplatzflächen im Vorgarten darf 50 % nicht überschreiten.

Hinweise/Kennzeichnungen

Artenschutz

Zum Schutz der Vogelwelt dürfen Baumfäll-, sonstige Rodungs- und Bodenarbeiten nur außerhalb der Brutzeit vom 01. Oktober – 28. Februar durchgeführt werden. Vor jeder Baufeldfreimachung ist eine fachkundige Begutachtung des Baugrundstückes erforderlich. Dies gilt insbesondere für das Flurstück Neuenhausen, Flur 2, Nr. 583.

Immissionsschutz

Das im Bebauungsplan festgesetzte Reine Wohngebiet ist durch Geräusche gewerblicher Nutzungen vorgeprägt. Die immissionsschutzrechtliche Zumutbarkeit von Geräuschen wird im Sinn der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme im Nachtzeitraum mit einem Zwischenwert von 37 dB(A) festgelegt. Gesunde Wohnverhältnisse sind damit sichergestellt.

Grundwasser

Nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen durch die RWE Power AG ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen. Vor Baumaßnahmen sollte deshalb RWE Power, Stüttgenweg, Köln kontaktiert werden.

Aktuelle Grundwasserstände können beim Erftverband in Bergheim erfragt werden.

Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und –befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG vom 11.03.1980 (GV. NW. S. 226/SGV. NW 224)) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) vom 09.05.2000 ergeben, sind zu beachten. So soll insbesondere nach § 1 LBodSchG mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen.

Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss (Herr Bruchertseifer, Tel. 02181/601-6821) unverzüglich zu informieren.

Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen.

Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt gemäß DIN 4149 in der Erdbebenzone 2 sowie in der Untergrundklasse T.

Die Standsicherheit ist daher für den Lastfall „Erdbeben“ nachzuweisen und die Ausführungshinweise nach DIN 4149 zu berücksichtigen.

Baugrund

Für die einzelnen Planungsvorhaben sind die Baugrundverhältnisse objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Kampfmittel

Die Luftmittelauswertung hat einen Laufgraben und ein Schützenloch innerhalb des Plangebiets festgestellt (siehe Beikarte der Planzeichnung). Das Vorhandensein von Kampfmitteln/Kampfmittelresten kann deshalb nicht ausgeschlossen werden. Vor Bauarbeiten, die mit Erdarbeiten verbunden sind, wird deshalb dringend eine Bodendetektion empfohlen.

Das entsprechende Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf ist zu beachten.