

BEGRÜNDUNG**Inhaltsübersicht**

1. Vorgaben	2
1.1 Bisheriges Verfahren	2
1.2 Rechtliche Beurteilung	2
1.3 Lage des Plangebietes, Geltungsbereich	2
1.4 Vorhandenes Planungsrecht	2
2. Ziel und Zweck der Planung	3
3. Inhalt des Bebauungsplanes	3
3.1 Art der baulichen Nutzung	3
3.2 Maß der baulichen Nutzung	4
3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen	4
3.4 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten je Hauseinheit	4
3.5 Verkehrsflächen	4
3.6 Stellplätze und Garagen	5
3.7 Baumbestand	5
3.8 Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung	6
3.9 Hinweise	6
3.10 Auswirkungen der Planung	7
3.11 Ver- und Entsorgung	9
3.12 Belange von Natur und Landschaft	9
3.13 Kenndaten der Planung	11
3.14 Kosten, Finanzierung und Durchführung der Planung	12

1. VORGABEN

1.1 Bisheriges Verfahren

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat in seiner Sitzung am 25.09.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. H 18 ‚Dycker Mühlenweg‘ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch den Aushang von Planunterlagen und schriftlichen Erläuterungen im Neuen Rathaus der Stadt Grevenbroich, Ostwall 6 in der Zeit vom 20.10.2003 bis einschließlich 24.10.2003 entsprochen.

1.2 Rechtliche Beurteilung

Das Verwaltungsgericht Düsseldorf hat in einem Rechtsstreit zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Grevenbroich entschieden, dass eine Bebauung der innerhalb des Plangebietes befindlichen Flächen auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) als Straßenrandbebauung entlang des Dycker Mühlenweges und der Hohle Straße zulässig ist. Ein Rechtsanspruch für weitere Erschließungen bzw. Bebauungen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen besteht nach § 34 BauGB jedoch nicht.

Aufgrund der Vorgaben des Verwaltungsgerichtes erteilte die Stadtverwaltung Grevenbroich am 11.06.2002 einen positiven Vorbescheid für den Neubau von 8 Doppelhaushälften.

Da sich die Zielsetzungen der Grundstückseigentümer zwischenzeitlich geändert haben und die Bebauungsabsichten über die Zulässigkeit nach § 34 BauGB hinausgehen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erforderlich.

1.3 Lage des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte des Stadtteiles Hemmerden und wird im Westen von dem Dycker Mühlenweg und im Nordwesten durch die Hohle Straße begrenzt. Das Plangebiet grenzt im Nordosten an das Flurstück 35, im Südosten an den Kindergarten und im Süden an einen landwirtschaftlich genutzten Hof an.

Die genaue Abgrenzung ist dem Bebauungsplanentwurf im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6.900 m².

1.4 Vorhandenes Planungsrecht

1.4.1 Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan ist Hemmerden als ‚Allgemeiner Siedlungsbereich‘ (ASB) dargestellt.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ‚Grünflächen‘ dar.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB muss der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es ist daher beabsichtigt, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes den Flächennutzungsplan von bisher ‚Grünfläche‘ in ‚Wohnbaufläche‘ zu ändern.

1.4.3 Landschaftsplan

Die Flächen des Bebauungsplanes H 18 befinden sich im Innenbereich von Hemmerden und werden daher nicht von Landschaftsplänen des Rhein-Kreis Neuss erfasst.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Ziel der Planung ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich integrierte Bebauung zu ermöglichen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zudem, den erhaltenswerten Gehölzbestand entlang der Hohle Straße planungsrechtlich abzusichern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Fläche im Innenbereich entwickelt ohne zusätzlichen Freiraum in Anspruch zu nehmen. Die Planung folgt damit den Zielen der Regionalplanung, wonach der Innenentwicklung gegenüber der Inanspruchnahme von Freiraum Vorrang einzuräumen ist.

3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sowie gemäß den Zielen der Planung setzt der Bebauungsplan als Art der Nutzung **WA- Allgemeines Wohngebiet** fest. Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet werden die Voraussetzungen geschaffen, innerhalb dieser Flächen die nach dem Nutzungskatalog der BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zuzulassen, wobei die Ziele der Planung mit dem Absatz 1 des § 4 der BauNVO einhergehen, wonach diese Teilflächen vorwiegend der Wohnnutzung dienen sollen. Zum Schutz der geplanten und vorhandenen Wohnbebauung wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,
6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Darüber hinaus wären flächenintensive Nutzungen, wie z.B. Gartenbaubetriebe und Tankstellen bereits auf Grund der Flächengröße innerhalb des Plangebietes ungeeignet.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauung ist als Familienhausbebauung in eingeschossiger Bauweise vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der westlich und nordwestlich des Plangebietes bestehenden Wohnbebauung.

Die planungsrechtliche Absicherung der vorgenannten Zielsetzung erfolgt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0.4, der zulässigen Geschosse (I) sowie durch die Festsetzung der Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0.5.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0.4 entspricht dem Höchstwert der Baunutzungsverordnung § 17 Abs. 1 für Allgemeine Wohngebiete. Mit der Zulässigkeit einer GFZ von 0.5 wird planerisch die Möglichkeit eingeräumt, dass im Dachgeschoss zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann.

3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den Zielen der Planung die offene Bauweise mit den zulässigen Hausformen 'Einzel- und Doppelhaus' fest.

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise und den beiden Hausformen wird zum einen Einfluss auf die Baudichte (lockere Bebauung) genommen sowie zum anderen ein Angebot von verschiedenen Bauformen für die künftigen Bewohner zur Verfügung gestellt. Die Gebäudestellung wurde so gewählt, dass für den überwiegenden Teil der geplanten Bebauung alternative Energietechniken genutzt werden können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt durch Baugrenzen abgegrenzt und so großzügig umfahren, dass die Bebauungsabsichten nach den jeweiligen Bedürfnissen der künftigen Bauherren unter Berücksichtigung der sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen realisiert werden können.

3.4 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Hauseinheit (HE)

Die Beschränkung der zulässigen Wohnungen ist begründet in der vorhandenen lockeren Bebauung im Umfeld des Plangebietes sowie in dem Ziel der Planung, diese lockere Bebauung in der offenen Bauweise innerhalb des Plangebietes fortzuführen.

Ohne die Beschränkung der zulässigen Zahl an Wohnungen je Hauseinheit würden ggf. innerhalb des Plangebietes weit mehr Wohneinheiten als städtebaulich vertretbar entstehen und sich auch weitaus mehr Verkehr einstellen. Insgesamt wäre damit das Ziel der Planung gefährdet, die Voraussetzung für einen attraktiven Wohnstandort mit den dazugehörenden Freiflächen zu schaffen.

3.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an die Hohle Straße und im Westen an den Dycker Mühlenweg an. Zur Erschließung der geplanten Bebauung setzt der Bebauungsplan eine Planstraße in einem Abstand von 30,0 m parallel zur Hohle Straße fest. Die gewählte Erschließung hat den Vorteil, dass die vorhandenen Gehölze entlang der Hohle Straße in

ihrem Bestand geschützt werden können. Des Weiteren besteht auf Grund der gewählten Lage der Planstraße die Möglichkeit, südöstlich der Planstraße eine weitere Baufläche sowie einen Garagenhof festzusetzen.

Im Eingangsbereich der Planstraße sind 4 öffentliche Parkplätze für Besucher des Plangebietes als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung (P) festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt die Planstraße als Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung in einer Breite von 6,0 m fest. Es wird darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan nicht die Aufteilung innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche regelt, sondern lediglich die äußere Begrenzung der Verkehrsfläche festsetzt. Die detaillierte Ausgestaltung der Verkehrsflächen wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der noch zu erstellenden Straßenplanung festgelegt.

3.6 Stellplätze und Garagen

Der Bebauungsplan lässt als zulässige Hausformen Einzel- und Doppelhäuser zu. Der Nachweis der Flächen für den ruhenden Verkehr ist für die Einzel- und Doppelhäuser unproblematisch und kann in den jeweiligen seitlichen Abstandsflächen durch Garagen geleistet werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Garagenflächen wurden insgesamt von den Verkehrsflächen um mind. 5,0 m abgerückt, so dass die Möglichkeit besteht, vor der Garage noch ein weiteres Fahrzeug abstellen zu können.

Auf dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstück 171 ist die bestehende Hofanlage zu Wohnungen umgebaut worden. Die Nachfrage für KFZ-Abstellplätze ist in diesem Bereich größer als das Angebot. Mit der Ausweisung der Gemeinschaftsanlagen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. H 18 wird planungsrechtlich die Möglichkeit geschaffen für die angrenzende Wohnanlage weitere Stellplätze anlegen zu können.

Zur Absicherung der vorgenannten Zielsetzung setzt der Bebauungsplan im Süden des Plangebietes eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen, -carports und -stellplätze zu Gunsten des südlich angrenzenden Flurstücks Nr. 171 fest.

3.7 Baumbestand

Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze besteht zur Hohle Straße hin, ein ca. 80,00 m langer Böschungsabschnitt in einer durchschnittlichen Breite von 2,00 - 2,50 m. Im Eckbereich ‚Dycker Mühlenweg / Hohle Straße‘ beträgt die Böschungshöhe etwa 2,20 m und von da an läuft sie in nördlicher Richtung bis auf Straßenniveau gleichmäßig aus. Der Böschungsbereich ist mit ca. 50 Jahre alten Eschen und Weißdornsträuchern bewachsen. Die ursprüngliche Weißdornhecke hat sich zu einem bis zu 12,00 m breiten Gehölzbestand entwickelt, der sich aus neun mehrstämmigen Eschen, Weißdorn in einer Größe von 1,50 m bis 8,00 m und Holunder von 2,00 - 2,50 m Höhe zusammensetzt.

Der gesamte Böschungsbereich wird im Bebauungsplan als Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b umgrenzt. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist die Forderung aufgenommen, dass die Bäume und Sträucher innerhalb der gekennzeichneten Fläche zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Abgängige Gehölze sind mindestens gleichwertig zu ersetzen.

3.8 Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan H 18 ‚Dycker Mühlenweg‘ wurde bereits am 14.03.2002 gefasst, so dass nach den in § 244 (BauGB 2004) aufgeführten Überleitungsvorschriften des Baugesetzbuches die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin anzuwenden sind.

Das heißt, dass das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 anzuwenden ist. In Artikel 12 des Gesetzes wurde seinerzeit das Städtebaurecht des Bundes den Vorgaben der UVP-Änderungsrichtlinie angepasst.

Gemäß § 3a ist danach von der zuständigen Behörde auf der Grundlage geeigneter Angaben festzustellen, ob für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Diese Feststellung ist, sofern eine Vorprüfung des Einzelfalles vorgenommen worden ist, der Öffentlichkeit nach den Bestimmungen des Umweltinformationsgesetzes zugänglich zu machen.

Soll eine Umweltverträglichkeitsprüfung unterbleiben, ist dieses bekannt zu geben. Die Anlage 1 zum UVPG beinhaltet eine Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben.

Für den Bau eines Städtebauprojektes im bisherigen Außenbereich und in den sonstigen Gebieten ist gemäß Nr. 18.7.2 dieser Liste ab einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen.

Die innerhalb des Plangebietes zu erwartende Grundfläche wird sich in einer Größenordnung von ca. 1.600 m² bewegen und liegt damit weit unterhalb der Mindestgröße für eine allgemeine Vorprüfung.

Die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit besteht daher nicht.

Um der nach § 1 BauGB vorgeschriebenen Berücksichtigung der umweltschützenden Belange im Rahmen der Abwägung dennoch nachkommen zu können, wurden die Auswirkungen der Planung überprüft und die Ergebnisse unter 3.10 der Begründung dargelegt.

3.9 Hinweise

Zur Sicherung einer naturschutzfachlichen Gesamtqualität werden ergänzende Hinweise zur Bodenversiegelung sowie zur Art der Beleuchtung im öffentlichen Straßenraum in den Bebauungsplan aufgenommen.

Grundsätzlich sind außerdem die Anforderungen an die Erhaltung des Gehölzstreifens auf privaten Flächen zu beachten.

Zusätzlich enthält der Bebauungsplan einen Hinweis zum nach Beendigung der Sumpfung wieder ansteigenden Grundwasser, zur Bodendenkmalpflege und zu möglichen Kampfmittelfunden.

3.10 Auswirkungen der Planung

3.10.1 Verkehr und technische Infrastruktur

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes soll zur Erschließung der geplanten Bebauung eine Planstraße in einem Abstand von 30,0 m parallel zur Hohle Straße erstellt werden. Im Vorfeld der Planaufstellung ist geprüft worden, die Bebauung unmittelbar von der Hohle Straße aus zu erschließen. Hierdurch würde jedoch der ca. 50 Jahre alte Baum- und Heckenbestand einschließlich der bis zu 2,20 m hohen Böschung beseitigt werden müssen. Mit der im Bebauungsplan festgesetzten Planstraße und den Erhaltungsvorschriften ist gewährleistet, dass der Böschungsbereich und die vorhandenen Gehölze entlang der Hohle Straße in ihrem Bestand geschützt werden.

Auf Grund der geringen Anzahl von 11 zusätzlichen Hauseinheiten ist von einer insgesamt verträglichen Zunahme des Verkehrs auf dem Dycker Mühlenweg auszugehen.

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann über das bestehende Leitungsnetz im Dycker Mühlenweg erfolgen.

3.10.2 Klima

Gegenüber der derzeitigen Nutzung als Ackerland hat die Bebauung Auswirkungen auf die lokalklimatische Situation. Aufgrund des geringen Anteils der Verkehrsflächen und der überbaubaren Grundstücksflächen (35% des Plangebietes) sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

3.10.3 Natur und Landschaft

Die entlang der südöstlichen Grenze der Hohle Straße bestehende, bis zu 2,20 m hohe Böschung und der darauf vorhandene ca. 50 Jahre alte Bewuchs mit Eschen und Weißdornsträuchern sind für das Plangebiet prägend. Aus Gründen der Ortsbildpflege und unter ökologischen Gesichtspunkten stellt die ausgewachsene Weißdornhecke einen besonderen Wert für die Ortslage dar und sollte daher zwingend erhalten werden.

Mit der im Bebauungsplan gewählten Lage der Planstraße und den Erhaltungsvorschriften für Bäume und Sträucher kommt die Planung der Forderung hinsichtlich der Erhaltung nach, so dass auch nach Realisierung der Planung der Böschungsbereich einschließlich der bestehenden Gehölze bestehen bleibt.

Zum Schutz der bestehenden Gehölze während der Bauarbeiten wird in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter ‚Hinweise‘ folgender Text aufgenommen:

Zum Schutz zu erhaltender Gehölze während der Bauarbeiten sind grundsätzlich die DIN 18920 zu beachten sowie die Empfehlungen gemäß der RAS-LP-4 einzuhalten.

3.10.4 Bodenschutz

Eine Nutzung des Vorhabengebietes als Wohnbaufläche führt zu einer teilweisen Inanspruchnahme von bisher nicht versiegelter bzw. unbebauter Fläche.

Gemäß § 4 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) haben bei der Aufstellung von Bauleitplänen die damit befassten Stellen im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flä-

chen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes H 18 ‚Dycker Mühlenweg‘ liegt im Innenbereich. Damit entspricht die bauliche Entwicklung des Vorhabengebietes den Anforderungen des Gesetzgebers, wonach gemäß § 1 a BauGB vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, vorrangig Innenbereiche zu entwickeln sind.

In den Bebauungsplan werden Hinweise zur Minimierung der Bodenversiegelung nach Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) sowie zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) aufgenommen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass Maßnahmen zum Schutz und zur Behandlung des Oberbodens, insbesondere während der Bautätigkeit, zu beachten sind.

Baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens sind grundsätzlich durch fachgerechten Umgang gemäß DIN 18915 zu minimieren. Dabei ist besonders das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu beachten. Die Flächeninanspruchnahme im Bereich der Baustelleneinrichtungen und Zufahrten auch außerhalb des BP-Gebietes ist möglichst weit einzuschränken.

Einem möglichen baubedingten Eintrag bodengefährdender Stoffe ist durch entsprechende Umsicht vorzubeugen.

3.10.5 Lärmschutz

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein bestehender Bolzplatz. Die Nachbarschaft der geplanten Wohnbebauung zu dem Bolzplatz könnte ggf. Konflikte hervorrufen.

Um diesen Konflikt möglichst frühzeitig ausräumen zu können, wird zurzeit eine lärmtechnische Untersuchung erarbeitet, in der geprüft werden soll, inwieweit der Bolzplatz das Plangebiet belastet und wenn ja, welche Maßnahmen im Bebauungsplan erforderlich werden.

Die ggf. erforderlichen Schutzmaßnahmen werden im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan bzw. in die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen.

3.10.6 Altlasten

Für das Bebauungsplangebiet liegen keine Hinweise auf eine Altlast / Altlastverdachtsfläche vor.

3.10.7 Entwässerung

Das anfallende Schmutzwasser aus der geplanten Wohnbebauung soll in den vorhandenen Abwasserkanal im Dycker Mühlenweg eingeleitet werden.

Bei der Wahl der Art der Entwässerung des Niederschlagswassers ist der § 51 a Landeswassergesetz (LWG) zu beachten. Danach ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten.

Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wird im weiteren Verfahren eine hydrogeologische Untersuchung durchgeführt. Sobald die Ergebnisse vorliegen werden diese in die Planfassung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingebracht.

3.11 Ver- und Entsorgung

3.11.1 Übergeordnete technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen für das Plangebiet sichergestellt.

3.11.2 Schmutz- und Regenwässer

Das anfallende Schmutzwasser aus der geplanten Wohnbebauung soll in den vorhandenen Abwasserkanal im Dycker Mühlenweg eingeleitet werden.

Bei der Wahl der Art der Entwässerung des Niederschlagswassers ist der § 51 a Landeswassergesetz (LWG) zu beachten. Danach ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wird im weiteren Verfahren eine hydrogeologische Untersuchung durchgeführt. Sobald die Ergebnisse vorliegen werden diese in die Planfassung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingebracht.

3.12 Belange von Natur und Landschaft

3.12.1 Allgemeines

Eine wesentliche Aufgabe der Bauleitplanung ist es gemäß § 1 Absatz 5 BauGB u.a. die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen. Wichtige Zielsetzung für das Plangebiet ist aus grünordnerischer und landschaftspflegerischer Sicht der Erhalt charakteristischer und natürlicher Elemente der Landschaft (z.B. Böschung und Gehölzgruppe).

Die Grün- und landschaftsplanerischen Maßnahmen werden gem. § 9 Absatz 1 BauGB festgesetzt. Der vorliegende Bebauungsplan soll mit Hilfe dieser Festsetzungen den Belangen im Sinne von § 1 a BauGB Rechnung tragen und etwaige nachteilige Auswirkungen minimieren bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgleichen.

Die Begründung zu den verschiedenen Festsetzungen sowie die Details der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sind den jeweiligen Punkten dieser Begründung zu entnehmen. Die Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung ergibt, dass ein Ausgleich im Plangebiet durch die geplanten Maßnahmen zu 107,8 % möglich ist.

3.12.2 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Gartenland‘

Im Südosten des Plangebietes setzt der Bebauungsplan eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Gartenland‘ in einer Größe von ca. 748 m² fest.

Die Ausgestaltung dieser Fläche ist als Extensivwiese mit artgerechten Gehölzen aus Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Die private Grünfläche dient als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die Realisierung der Planung zu erwarten ist. Die Ausgleichsfläche grenzt im Osten an den Kindergarten und im Süden an die zum Wohnen umgebaute Hofanlage an und schafft damit neben dem ökologischen Aspekt auch einen räumlichen Abstand zwischen der geplanten Erschließung / Wohnbebauung und den vorgenannten bestehenden Nutzungen.

3.12.3 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der entlang der südöstlichen Grenze der Hohle Straße vorhandene ca. 50 Jahre alte Bewuchs mit Eschen und Weißdornsträuchern ist für das Plangebiet prägend. Aus Gründen der Ortsbildpflege und unter ökologischen Gesichtspunkten wird dieser Bereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Zum Schutz der bestehenden Gehölze während der Bauarbeiten wird zudem in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter ‚Hinweise‘ folgender Text aufgenommen:

Zum Schutz zu erhaltender Gehölze während der Bauarbeiten sind grundsätzlich die DIN 18920 zu beachten sowie die Empfehlungen gemäß der RAS-LP-4 einzuhalten.

3.12.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan setzt auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze und zum Dycker Mühlenweg hin, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Nach den textlichen Festsetzungen sind innerhalb dieser Flächen geschnittene oder wahlweise freiwachsende Hecken anzulegen.

Die Eingrünung mit Hecken soll zu einer verbesserten Einbindung des Planungsraumes in die Umgebung beitragen und zugleich die ökologische Wertigkeit des Plangebietes verbessern.

Die Pflanzflächen wurden in der ökologischen Bilanzierung keinem gesonderten Biotoptyp zugeordnet, sondern dem Biotoptyp strukturarmer Zier- und Nutzgarten zugeordnet.

3.12.5 Kompensationsberechnung

Gemäß §1a des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 18 und 19 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Die Kompensationsberechnung erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren 'Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung' (MSWKS & MUNLV 2001).

Wie bereits unter ‚1.2 Rechtliche Beurteilung‘ ausgeführt, hat das Verwaltungsgericht Düsseldorf eine Straßenrandbebauung entlang des Dycker Mühlenweges und der Hohle Straße auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) als für zulässig erklärt. Gemäß § 21 Abs. 2 (BNatSchG) sind für Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB die §§ 18 bis 20 BNatSchG nicht anzuwenden. Das heißt, dass für diese Flächen keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.

Die Flächenbilanz bezieht sich auf die verbleibenden Flächen zwischen dem 34-Gebiet und der im Südosten verlaufenden Plangebietsgrenze. Von der Gesamtfläche des Plangebietes

(ca. 6.919 m²) sind ca. 4.410 m² dem § 34 BauGB zuzuordnen. Daraus folgend bezieht sich die nachfolgende Bilanzierung auf die verbleibende Fläche von ca. 2.509 m².

Nach Durchführung der Planung ist im Plangebiet ein Überschuss an rund 391 ökologischen Werteinheiten zu verzeichnen.

Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan H 18 (für die Teilflächen außerhalb der 34-Gebiete)

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1 Flä- chen- Nr.	2 Code	3 Biotoptyp	4 Fläche qm	5 Grund- wert	6 Gesamt- korrektur- faktor	7 Gesamt- wert (Sp 5 x Sp 6)	8 Einzelflä- chenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	3.1	Acker	2.509	2	-	2	5.018

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1 Flä- chen- Nr.	2 Code	3 Biotoptyp	4 Fläche qm	5 Grund- wert	6 Gesamt- korrektur- faktor	7 Gesamt- wert (Sp 5 x Sp 6)	8 Einzelflä- chenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude)	442	0	-	0	0
2	1.3	Wege aus versickerungsfähigem Material	55	0,5	-	0,5	27
3	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	447	2	-	2	894
4	8.1	Naturnahe Gehölzfläche / Extensivwiese (Gartenland)	748	6		6	4.488
Gesamtflächenwert							5.409

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)

391

Ausgleichsüberschuss 391 Ökopunkte
Ausgleich in % 107,8 %

3.13 Kenndaten der Planung

Es ergibt sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Flächenbilanz:

Flächennutzung		%
Verkehrsfläche	ca. 1.084 m ²	15,6
Baufläche	ca. 5.087 m ²	73,5
Überbaubare Grundstücksfläche	ca. 1.077 m ²	15,6
Private Grünfläche	ca. 748 m ²	10,8
Öffentliche Stellplätze	4	
gesamt	ca. 6.919 m ²	100

3.14 Kosten, Finanzierung und Durchführung der Planung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum einer Erbgemeinschaft. Die Erbgemeinschaft hat Herrn Dr. Alois Steffens beauftragt und berechtigt im Namen der Erbgemeinschaft zu verhandeln und die erforderlichen Maßnahmen einzuleiten, um den Standort zu entwickeln. Hinsichtlich der Investitionen wird zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt Grevenbroich ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen; ein Erschließungsvertrag soll noch abgeschlossen werden (Kostenübernahme durch die Grundstückseigentümer / Erschließungsträger).

Bergheim, den 10.01.2005

La Città Stadtplanung
Heinrich Schneider
Bethlehemer Straße 10a
50126 Bergheim

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Art der baulichen Nutzung**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,
6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude ausnahmsweise die Baugrenzen auf der Gartenseite bis maximal 1,0 m auf 50% Länge der Baugrenze überschreiten.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 2 beschränkt.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der mit Signatur  festgesetzten Flächen sind folgende Bepflanzungen vorzunehmen:

Anlage einer geschnittenen Hecke bzw. einer einreihigen freiwachsenden Hecke aus standortgerechten Sträuchern 100-150 cm. Es können z.B. Hasel, Liguster, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Eibe, Eberesche, Salweide verwendet werden.

Es sind mindestens 3 Pflanzen pro laufenden Meter bei geschnittenen Hecken bzw. bei freiwachsenden Hecken 1 Pflanze pro laufenden Meter aus den aufgeführten Arten zu setzen und dauerhaft zu erhalten.

5. Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der mit Signatur  gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Gehölze zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Abgängige Gehölze sind mindestens gleichwertig zu ersetzen

6. Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Gartenland‘ in Verbindung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der so  festgesetzten Flächen sind standortgerechte, heimische Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens je angefangene 250 qm ist ein Baum, Mindestgröße 14 – 16 cm Stammumfang (gemessen in 1m Höhe über dem Erdboden), ferner sind mind. 25% der Fläche mit Sträuchern, Mindestgröße Sträucher: 60 –100 cm, Heister 175-200 cm zu bepflanzen. Je 2 qm ist mind. ein Gehölz zu pflanzen. Es können z.B. Hasel, Liguster, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Eibe, Eberesche, Salweide verwendet werden. Die nicht bepflanzen Flächen sind als Extensivrasenfläche anzulegen.

B HINWEISE

1. Grundwasserabsenkungen

Das Plangebiet liegt im durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungsbereich. Nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen durch die RWE Power AG ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen.

2. Bodendenkmale

Bei Ausschachtungsarbeiten 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 11.3.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Kampfmittelfunde

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

4. Bodenversiegelung

Nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) und § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch Eintrag von schädlichen Stoffen zu treffen.

5. Beleuchtung im öffentlichen Straßenraum

Bei der Konzeption von Beleuchtungen im öffentlichen Straßenraum sowie von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass nur Leuchtkörper verwendet werden, die sich nicht negativ auf die Insektenfauna auswirken. Als Leuchtmittel sollen nur UV-arme bzw. UV-freie Lampen mit insektenfreundlichem Lichtspektrum (Natriumdampf-Hochdruck bzw. Natriumdampf-Niederdruck Lampen oder DSX 2-System Lampen) verwendet werden.

6. Schutz der vorhandenen Gehölze

Zum Schutz zu erhaltender Gehölze während der Bauarbeiten sind grundsätzlich die DIN 18920 zu beachten sowie die Empfehlungen gemäß der RAS-LP-4 einzuhalten.

7. Belange der zivilen Luftfahrt

Bei der Errichtung baulicher Anlagen mit einer Höhe größer 137,52 m üNN ist die Zustimmung / Genehmigung des Dezernates für Luftverkehr bei der Bezirksregierung Düsseldorf erforderlich.