



WOHN PARK – AN DER STAPPER STRASSE

BEGRÜNDUNG

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 20
KIRCHHOVEN - AN DER STAPPER STRASSE



ARCHITEKTEN UND INGENIEURE

GLIEDERUNG / INHALTSVERZEICHNIS

1. VERFAHREN	2
2. LAGE UND ABGRENZUNG	2 / 3
Luftbild	2
Flächengröße	2
Auszug aus der Flurkarte	3
3. VERANLASSUNG ZUR PLANUNG	3
4. PLANUNGSZIEL / PLANUNGSZWECK	3
5. PLANUNGSRECHT	4 / 5
5.1 Landesplanerische Vorgaben	4
5.2 Flächennutzungsplan	4
5.3 Landschaftsplan	5
6. UMWELTBELANGE	5 / 6 / 7 / 8 / 9
6.1 Artenschutzprüfung	5
6.2 Geologie	5
6.3 Immissionsschutz	6
6.4 Kampfmittelräumung	7
6.5 Landschaftsschutz	7
6.6 Forstwirtschaft	8
6.7 Klimaschutz / Wasserschutz / Altlasten	9
7. DENKMALPFLEGE	9
8. ERSCHLIESSUNG	9 / 10
8.1 Überörtliches Straßennetz	9
8.2 Anbindung	9
8.3 Innere Erschließung	9
8.4 Verkehrslärm	10
8.5 Öffentliche Einrichtungen	10
8.6 Öffentliche Ver- und Entsorgung	10
9. BEBAUUNGSPLANINHALT	11 / 12 / 13 / 14
9.1 Geltungsbereich	11
9.2 Gestaltungsplan	11
9.3 Bebauungsplan	12
9.4 Gebietscharakter	13
9.5 Gestalterische Festsetzungen	14
10. FLÄCHENBILANZ	15
11. MITWIRKUNG	16

1. VERFAHREN

Dem Entwurf des Bauleitplans ist im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans darzulegen. Zum Bestandteil der Begründung werden der Umweltbericht und der Landschaftspflegerische Fachbeitrag.

2. LAGE UND ABGRENZUNG

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Randbereich des Ortsteiles Kirchhoven und grenzt südöstlich an das Wohngebiet „Stapper Straße / Martinusstraße“ und im nordöstlichen Bereich an den Gewerbepark „Kirchhoven“. Südwestlich grenzt das Gebiet an das Sportplatzgelände von Kirchhoven. Mit der angrenzenden Wohnbebauung bildet das Areal eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der Ortslage Kirchhoven.

Das Plangebiet ist in privatem Besitz und wird derzeit als Gartenanlage genutzt. Darüber hinaus ist es auf Grund des Baumbestandes als Wald zu definieren. Dies hat eine Forst-Ersatzmaßnahme zur Folge. Der Ausgleich wird in unmittelbarer Nähe des Baugebietes geschaffen.

2.1 Luftbild (ohne Maßstab)



Google-Maps

Plangebiet – Wohnpark – an der Stapperstraße

2.2 Flächengröße und Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 8.636 m² und liegt in der Gemarkung Kirchhoven, Flur 2, Flurstücke Nr. 184 und 233.

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ist aus der nachfolgenden Übersichtskarte ersichtlich.

2.3 Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)



3. VERANLASSUNG ZUR PLANUNG

Bereits das südöstlich an das Plangebiet angrenzende Wohngebiet wurde in der Vergangenheit vom jetzigen Vorhabenträger erschlossen und an Bauwillige veräußert. Auf Grund der attraktiven und guten Wohnlage ergab sich in den Folgejahren eine stetig steigende Nachfrage für Grundstücke im näheren Umfeld.

Der Eigentümer hat auf Grund des Bedarfes einen entsprechenden Antrag bei der Stadt Heinsberg zur Errichtung eines Baugebietes gestellt. Die zuständigen Gremien der Stadt Heinsberg haben dem Antrag entsprochen.

4. PLANUNGSZIEL / PLANUNGSZWECK

Das Plangebiet ist auf Grund des unter 3. geschilderten Bedarfs für die Errichtung einer Wohnanlage für ein- bis zweigeschossige Wohngebäude prädestiniert. Mit der Errichtung von ca. 12 bis 14 Wohneinheiten kann der Vorhabenträger der Nachfrage gerecht werden.

Erklärtes Ziel der Planung ist es, einen kleinen Wohnpark mit einer lockeren Bebauung zu schaffen und in die vorhandene Ortsstruktur einzupassen.

5. PLANUNGSRECHT

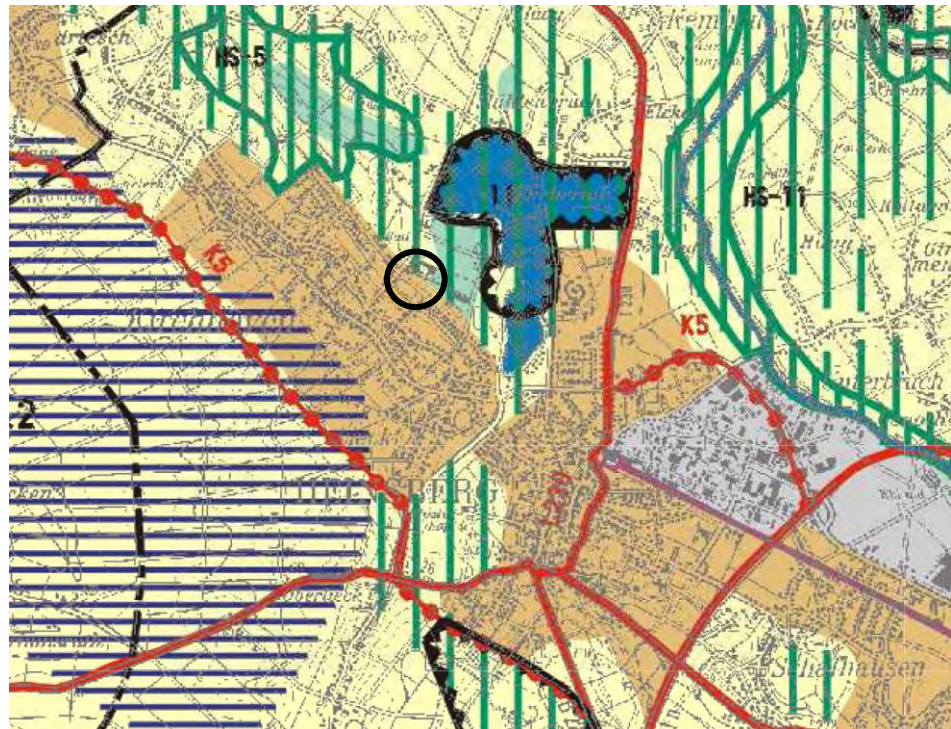
5.1 Landesplanerische Vorgaben

Das Baugesetzbuch (§1 Abs. 4 BauGB) beinhaltet eine Anpassungspflicht für die gemeindliche Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Hierfür sieht das Landesplanungsgesetz ein besonderes Verfahren, das sogenannte "Anpassungsverfahren" (§34 LPlG NRW) vor.

Ziel der Landesplanung ist eine nachhaltige Entwicklung, die soziale und ökonomische Raumansprüche mit ökologischen Erfordernissen in Einklang bringt. Der auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes (LEP) und des Landesentwicklungsprogramms (LEProg) erstellte Regionalplan weist für den Planbereich „Allgemeiner Siedlungsbereich“ aus.

Die angrenzende Ausweisung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ wird durch den Änderungsbereich nicht berührt. Auf Grund dessen wurde das gemäß § 34 LPlG notwendige landesplanerische Einvernehmen zur beabsichtigten Bebauung von der Bezirksregierung Köln erteilt.

Auszug aus dem Regionalplan - Teilabschnitt Region Aachen



(ohne Maßstab)

5.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg ist der Änderungsbereich derzeit als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Allerdings ist die Darstellung nicht korrekt und wird in einem Parallelverfahren zur „gemischten Baufläche“ umgewandelt.

5.3 Landschaftsplan

*Das Plangebiet ist nicht von Landschaftsschutzgebieten betroffen. Nördlich und westlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet "Wassenberger Riedelland und Untere Rurniederung".

Für das Plangebiet und seine Umgebung besteht keine Schutzausweisung als Naturschutzgebiet. Im Plangebiet und Untersuchungsraum liegen keine geschützten Landschaftsbestandteile.

Im Plangebiet und seiner Umgebung liegen keine nach §62 LG geschützten Biotope.

Das Vorhaben steht nicht in Konflikt mit Zielen der Schutzgebiete oder Schutzansprüchen.

(*Zitat Umweltbericht – Büro Rebstock)

6. UMWELTBELANGE

6.1 Artenschutzprüfung

* In Kapitel 8.3.2 dieses Umweltberichts wird auf das allgemeine Artenvorkommen eingegangen. Bei der artenschutzrechtlichen Bewertung des Vorhabens ist die heutige Funktion der Flächen in Bezug auf die Verbotstatbestände der §§ 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes relevant.

Die gesetzlichen Anforderungen zum Artenschutz sind im BNatSchG geregelt, das unter anderem europäische Naturschutzrichtlinien, insbesondere die Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL, RL 92/43/EWG) und die Vogelschutzrichtlinie (VSch-RL, RL 2009/ 147/EG), in nationales Recht umsetzt. Mit Inkrafttreten des BNatSchG vom 29.07.2009 am 01.03.2010 sind insbesondere die §§ 44 (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) und 45 Abs. 7 (Ausnahmen) zu beachten.

Um die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen, wurde vom Institut für Vegetationskunde, Ökologie und Raumplanung, Düsseldorf eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Die Prüfung ist dem Umweltbericht als Anhang beigelegt.

Die Artenschutzprüfung kommt zu folgendem Ergebnis (Zitat):

„Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für keine der betroffenen planungsrelevanten Arten die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden. Die Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der betreffenden Arten ist nicht zu erwarten. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen stehen der Planung nicht entgegen. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG ist somit nicht erforderlich.“

(*Zitat Umweltbericht – Büro Rebstock)

6.2 Geologie

Die Tragfähigkeit der Böden ist im Zuge der jeweiligen Objekt- und Straßenplanung durch Bodengutachten zu prüfen.

6.3 Immissionsschutz

6.3.1 aus Gewerbe- und Industrie

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet liegt der Gewerbepark „Kirchhoven“. Die dort ansässigen Betriebe sind im Wesentlichen Handels- und Handwerksbetriebe. Immissionen aus dieser Nutzung sind nicht zu erwarten. Dies trifft auch auf die dortigen Anlieferverkehre zu. Eine Zählung des regelmäßigen Verkehrsaufkommens ergab folgende Belastungszahlen:

Pkw-Verkehre zwischen 8:00 Uhr und 17:00 Uhr – 4 / Stunde
LKW-Verkehre zwischen 8:00 Uhr und 17:00 Uhr – 1 / Stunde
Bus-Verkehre zwischen 8:00 Uhr und 17:00 Uhr – 2 / Tag

6.3.2 aus Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Nutzungen. Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe sind auszuschließen, da emittierende Betriebe in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden sind. Geruchsbelästigungen können auftreten, soweit sie ordnungsbehördlich zulässig sind.

6.3.3 aus Straßenverkehr

Das Plangebiet wird von der Stapper Straße aus erschlossen. Die Stapper Straße weist als städtische Verbindungsstraße nach Karken nur unwesentliche, nicht störende Verkehre auf. Dementsprechend sind wesentliche Lärmimmissionen nicht zu erwarten.

6.3.4 aus Sportplatzanlage

Das Plangebiet grenzt südwestlich an die Sportplatzfläche von Kirchhoven. Um die von dort ausgehenden Geräuschimmissionen zu prüfen, wurde das Ingenieurbüro Alwin Gietemann, Geilenkirchen mit der Erstellung eines Lärmschutzgutachtens beauftragt. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis,

Nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Für die Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes ist grundsätzlich die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau in Verbindung mit der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) heranzuziehen.

* Der Schutzanspruch richtet sich nach der Gebietsausweisung, die im vorliegenden Fall als Mischgebiet vorsieht. Die 18. BImSchV setzt für Mischgebiete die Einhaltung folgender Immissionsrichtwerte in db(A) fest:

tags außerhalb der Ruhezeit	tags innerhalb der Ruhezeit	nachts
60 db(A)	55 db(A)	45 db(A)

Für seltene Ereignisse, die nicht häufiger als an 18 Tagen innerhalb eines Jahr stattfinden, können Überschreitungen der Immissionswerte zugelassen werden, die bei Geräuschimmissionen außerhalb von Gebäuden um nicht mehr als 10 db(A) höher liegen.

Der schalltechnischen Untersuchung lag der Spielplan der Saison 2012/2013 zugrunde und spiegelt daher eine realitätsnahe Annahme wieder. Unabhängig davon, ob die Sportanlage vor dem 18.07.1991 baurechtlich genehmigt war, konnte auf der Grundlage des Spielplans der Saison 2012/2013 festgestellt werden, dass die Anzahl der geräuschrelevanten Spieltage, an denen eine Überschreitung stattfindet, insgesamt unter der zulässigen Höchstzahl von 18 Tagen pro Jahr für „seltene Ereignisse“ nach der 18. BImSchV bleibt. Für

„seltene Ereignisse“ ist im vorliegenden Fall generell mit einer Einhaltung der dann um 10 dB(A) erhöhten Immissionsrichtwerte (siehe Abschnitt 4) zu rechnen.

Da in der Saison 2010/2011 nur 14 Spiele im Jahr (siehe schalltechnische Untersuchung Dezember 2011) und in der Saison 2012/13 nur 14 bzw. 16 Spiele (sofern sich der Anpfiff um 30 Minuten verschiebt) während bzw. zeitweise während der Ruhezeiten stattfanden bzw. noch stattfinden werden, liegt dies im zulässigen Bereich. Außerhalb der Ruhezeiten sind sowohl an Werktagen als auch an Sonn- und Feiertagen keine Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV zu erwarten. Die zulässigen Spitzenpegel werden ebenfalls eingehalten.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass aufgrund des derzeitigen Planungsstandes keine baulichen Schallschutzmaßnahmen zwischen der Sportanlage und der geplanten Bebauung erforderlich werden.

(*Zitat Schallschutzgutachten – Ing.-Büro Gietemann)
Das Gutachten ist als Anlage beigefügt.

6.4 Kampfmittelräumung

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf wird im Zuge des Verfahrens beteiligt.

6.5 Landschaftsschutz

Der zur Begründung gehörende Umweltbericht und der Landschaftspflegerische Fachbeitrag beschreiben und bewerten die infolge der Bebauung zu erwartenden Veränderungen für Natur und Landschaft.

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan sind alle Angaben zu machen, die zur Beurteilung eines Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlich sind, welcher durch eine Fachplanung nach öffentlichem Recht verursacht wird. Ein Landschaftspflegerischer Begleitplan dient als Fachgutachten zur inhaltlichen Abarbeitung der rechtlichen Anforderungen der Eingriffsregelung. Deren Ziel ist es, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Zustand vor dem Eingriff zu sichern oder wiederherzustellen. Zudem wird insbesondere die Erhaltung, Wiederherstellung oder Neugestaltung des Landschaftsbildes angestrebt. Hierzu sind im Landschaftspflegerischen Begleitplan die erforderlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

Im vorliegenden Bericht des Büros für Landschaftsplanung Ute Rebstock, Stolberg-Mausbach, der sowohl die erforderlichen Inhalte eines Umweltberichtes als auch eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages umfasst, erfolgt die Darstellung und Bewertung der ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten und die qualitative Bewertung des Eingriffs. Es erfolgt eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, und Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die jeweiligen Wechselwirkungen.

* Aufgrund der zu vermutenden hohen Lebensraumbedeutung der betroffenen Waldfläche wurden die Bäume größeren Stammumfangs einzeln kartiert, außerdem wurde eine qualifizierte faunistische Erhebung der Vögel und der Fledermäuse durchgeführt.

Für die Bilanzierung wurden flächendeckend alle Biotoptypen des Plangebietes für den Bestand und den Entwurf bewertet und gegenübergestellt. Die geplante Kompensationsfläche wird dabei berücksichtigt. Es wird deutlich, dass sowohl der naturschutzrechtliche als auch der forstrechtliche Kompensationsbedarf weitgehend erfüllt wird.

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden außerhalb des Plangebietes kompensiert. Dazu wird eine konkrete Fläche bepflanzt. Dies führt zu einer ökologischen Aufwertung und zu einer optischen Anreicherung und Gliederung des Landschaftsbildes. Die vom Eingriff betroffenen Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden damit innerhalb desselben Naturraumes vollständig wiederhergestellt.

Um den Eingriff in das Landschaftsbild vom Fuß- und Radweg aus zu vermindern und einen geschlossenen Abschluss für die zukünftigen Hausgärten zu schaffen, wird an der Flurstücksgrenze (hinter der Böschungsoberkante des Grabens) eine Schnitthecke gepflanzt. Dies wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

(*Zitat Umweltbericht – Büro Rebstock)

6.6 Forstwirtschaft

* In der Waldfunktionskarte werden die Gehölze im Untersuchungsraum dargestellt als Gebiete mit kleineren Restwaldflächen, Windschutzanlagen, Baumreihen und Einzelbäumen, die für die Landschaftsökologie und das Lokalklima von besonderer Bedeutung sind. Dem Plangebiet ist keine Funktion zugeordnet. Nördlich des Plangebiets besteht eine "Waldfläche zum Schutz naturkundlicher, wissenschaftlicher und kultureller Objekte (Landschaftsbild)". Gemäß Umweltbericht und Landschaftspflegerischem Fachbeitrag wird der notwendige Ausgleich nordöstlich des Plangebietes vollumfänglich geschaffen.

(*Zitat Umweltbericht – Büro Rebstock)

Lage der Ausgleichsfläche

(Auszug aus dem Umweltbericht und den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag)



6.7 Klimaschutz

* Durch Temperaturerhöhung und verminderten Luftaustausch kann eine Anpassung an die siedlungsklimatischen Verhältnisse der umliegenden Wohngebiete erfolgen. Beeinträchtigungen ausgewiesener Frischluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht gegeben.

(*Zitat Umweltbericht – Büro Rebstock)

6.8 Wasserschutz

Die Regenwassereinleitung aus dem Erschließungsgebiet soll über Gräben in den Flutgraben erfolgen. Nach Angaben des Wasserverbandes Eifel-Rur bestehen gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Köln in der Ortslage Kirchhoven Hochwasserprobleme. Da die Mündung des Grabensystems in den Flutgraben erst unterhalb der Ortschaft erfolgt, geht der Wasserverband nicht von einer Verschärfung der Hochwasserproblematik aus. Allerdings können ggf. landwirtschaftliche Flächen am unteren Flutgraben betroffen sein.

6.9 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

7. DENKMALPFLEGE

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege wird im Verfahren beteiligt. Erforderliche Aussagen werden in den Textlichen Festsetzungen getroffen.

8. ERSCHLIESSUNG

8.1 Überörtliches Straßennetz

Das Plangebiet liegt nicht in unmittelbarer Nähe von überörtlichen Straßen. Die Verkehre aus dem Plangebiet wirken sich nicht wesentlich auf das Verkehrsaufkommen des überörtlichen Straßennetzes aus.

8.2 Anbindung

Die verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene gemeindliche Straßennetz, welches ausreichend dimensioniert ist. Der Aufschluss des Plangebietes erfolgt von der Stapper Straße.

8.3 Innere Erschließung

Dem Plangebiet werden im Zufahrtsbereich des Gebietes öffentliche Stellplätze vorgelagert. Außerdem werden innerhalb des Straßenraumes an prädestinierter Stelle in geringem Umfang Stellplätze ausgewiesen. Ansonsten wird die Erschließungsstraße als „Verkehrsberuhigter Bereich“ im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Wohnbebauung des Plangebietes wird über eine 5,00 m breite Stichstraße erschlossen. Am Ende der Stichstraße wird eine Wendefläche mit abgehenden 4,00 m breiten Wegen zur Erschließung weiterer Grundstücke angelegt. In südlicher Richtung wird das Baugebiet über einen Fußweg an das örtliche Wegenetz angebunden.



8.4 Verkehrslärm

Da der besagte Bereich lediglich von einer Stichstraße erschlossen wird, ist das Verkehrsaufkommen als „gering“ eingestuft. Aus den angrenzenden Wohngebieten ist ebenfalls kein erhöhter Straßenlärm zu erwarten, da hier keine wesentlich höhere Verkehrsfrequenz zu verzeichnen ist.

8.5 Öffentliche Einrichtungen

Alle öffentlichen Einrichtungen für die kommunale Grundversorgung sind in ausreichendem Maße vorhanden, so dass hierfür keine Flächen im Plangebiet ausgewiesen werden müssen.

8.6 Öffentliche Ver- und Entsorgung

8.6.1 Wasserversorgung

Die Anschlussmöglichkeit des Gebietes an das öffentliche Trinkwassernetz der Stadtwerke Heinsberg GmbH ist gegeben.

8.6.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird über das öffentliche Betriebsnetz sichergestellt.

8.6.3 Telekommunikationseinrichtungen

Die Grundversorgung wird durch die Deutsche Telekom sichergestellt.

8.6.4 Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt an das öffentliche Kanalnetz der Stapper Straße.

8.6.5 Regenwasserentwässerung

Auf Grund des geringen Flurabstandes sind Versickerungsanlagen auf den Grundstücken nicht möglich. Die Oberflächenwässer der Dachflächen und sonstige befestigte Flächen werden gesammelt und dann über eine Pumpstation mit anschließender Druckrohrleitung schadstofffrei dem angrenzenden Gewässer zugeführt. Die Rückhaltung der Regenwässer wird so dimensioniert, dass der ein-jährige Hochwasserabfluss aus dem Erschließungsgebiet auf den potentiell-natürlichen zwei-jährigen Hochwasserabfluss gedrosselt wird. Die anzusetzende Hochwasserabflussspende für den potentiell-natürlichen Zustand beträgt nach Angabe der Bezirksregierung Köln $H_{q2\text{pnat}}=170 \text{ l/s/km}^2$. Die tatsächliche technische Ausführung erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde.

9. BEBAUUNGSPLANINHALT

9.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Kirchhoven, Flur 2 und umfasst die Flurstücke 184 und 233.

9.2 Gestaltungsplan

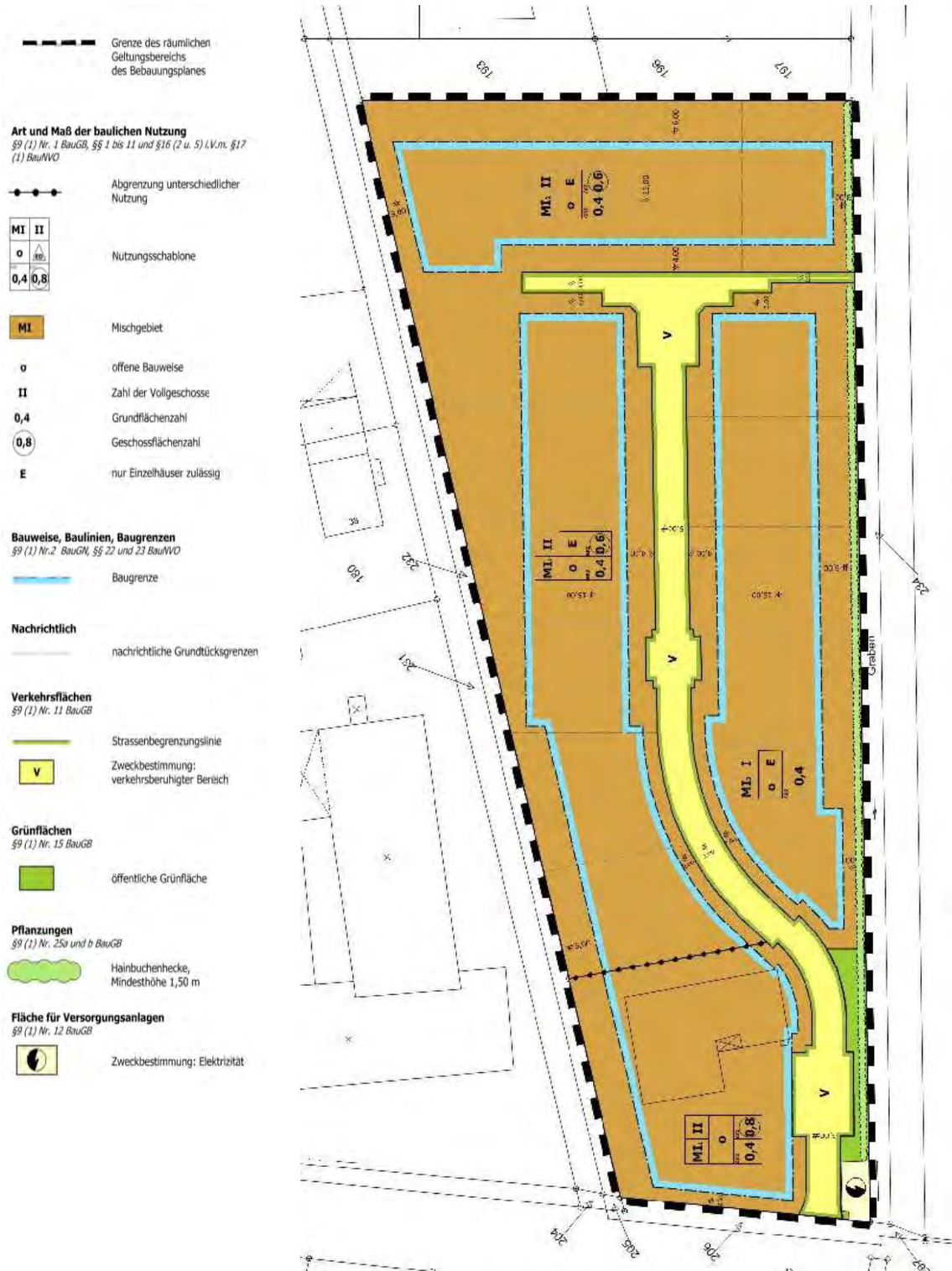


9.3 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan trifft die notwendigen Festsetzungen um die gewünschte Bebauung und Gestaltung des Plangebietes zu erreichen.

Legende:

(ohne Maßstab)



9.4 Gebietscharakter / Bauweise

Der Charakter des Gebietes wird im Wesentlichen durch Wohnen und nicht störendem Gewerbe geprägt.

9.4.1 **Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Gebiet wird im Bebauungsplan gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) als Mischgebiet festgesetzt.

9.4.2 **Bauweise**

Zugelassen wird im nordöstlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes eine zweigeschossige Bebauung mit Einzelhäusern. Im südöstlichen Bereich ist eine eingeschossige Bebauung mit Einzelhäusern möglich.

9.4.3 **Maß der baulichen Nutzung**

Festgesetzt werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6. Damit werden die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Werte (GRZ 0,6/GFZ 1,2) wesentlich unterschritten. Auf Grund dessen wird in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen eine zu starke bauliche Verdichtung unterbunden und eine aufgelockerte Bebauung erzielt. Dennoch bieten die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Bautiefe von 15,00 m auf den jeweiligen Grundstücken genügend Gestaltungsfreiraum.

9.4.4 **zulässige Zahl der Wohnungen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Geltungsbereich der mit M12 und M13 gekennzeichneten Nutzungen ist maximal eine Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig. Die Einschränkung festigt die unter 9.4.3 beschriebene Auflockerung des Gebietes und verhindert eine zu starke Verdichtung.

9.4.5 **Garagen und Stellplätze** gemäß § 12 Abs.6 BauNVO

Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Ausnahme: Garagen und Carports sind in den, den Verkehrsflächen bzw. in den dem Graben zugewandten seitlichen Abstandsflächen nicht zulässig.

Die Garagenzufahrten sind mit einer Mindestlänge von 5,00 m, als zusätzlicher Stellplatz, herzustellen.

9.4.6 **Nebenanlagen** gemäß § 14 BauNVO

Nebenanlagen sowie Garagen und Carports sind in den straßenseitigen Gartenbereichen (Raum zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie) nicht zulässig.

9.4.7 **Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die Höhenlage der Baulichen Anlagen wird über die Fußbodenhöhe und die Gebäudehöhe geregelt.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf höchstens 0,5 m über der Bordsteinoberkante liegen.

9.4.8 **Zulässige Trauf- und Firsthöhe**

I-geschossige Bebauung:

Die max. zulässige Traufhöhe TH beträgt 4,00 m und die max. zulässige Firsthöhe FH beträgt 8,50 m. Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern entspricht der max. zulässigen Traufhöhe. Bei Pultdächern beträgt die max. Firsthöhe 6,50 m.

II-geschossige Bebauung:

Die max. zulässige Traufhöhe TH beträgt 6,50 m und die max. zulässige Firsthöhe FH beträgt 8,00 m. Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern entspricht der max. zulässigen Traufhöhe.

9.4.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die nicht überbauten Flächen gem. §9 Abs. 1 BauO NW sind gärtnerisch zu gestalten. Hierfür werden Pflanzlisten im Bebauungsplan vorgegeben.

Nebenanlagen sind zum Graben hin mit geeigneten Gehölzen mindestens bis zur Höhe der Nebenanlagen zu begrünen.

Die Grenze der neuen Baugrundstücke zum Graben ist mit einer Buchenschnitthecke zu bepflanzen. Die Hecken sind zu entwickeln und mit einer Mindesthöhe von 1,50 m dauerhaft zu erhalten.

Bei allen Pflanzungen an den Grenzen sind die nachbarrechtlichen Grenzabstände einzuhalten. Die Anpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

9.5 Gestalterische Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

9.5.1 Gestaltung der Fassaden und Dächer

Bei Doppelhäusern sind die Fassaden und Dächer beider Haushälften in Material, Farbe, Dachneigung und höhe, Firstrichtung einheitlich zu gestalten und anzupassen.

Für die Dacheindeckung sind matte, nicht glänzende Materialien zulässig. Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen sind auf den Dächern zulässig.

Dächer aus unbeschichtetem oder unbehandeltem Metall sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für Dachrandabschlüsse, Rinnen, Fallrohre und Verkleidungen geringen Umfanges.

Die Fassaden der Garagen sind in Farbe und Material der Gestaltung des Hauptgebäudes anzupassen.

9.5.2 Dachformen und DachneigungenI-geschossige Bebauung:

Bei eingeschossigen Wohngebäuden sind Flachdächer sowie geneigte Dächer als Pult-, Sattel-, Walm und Zeltdächer zulässig.

II-geschossige Bebauung:

Bei zweigeschossigen Wohngebäuden sind Flachdächer sowie geneigte Dächer als Pult-, Sattel-, Walm und Zeltdächer zulässig.

9.5.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte einer Gebäudeseite darf maximal die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge betragen.

Dachaufbauten müssen zum Giebel (Ortgang) bzw. untereinander einen Mindestabstand von 1,25 m einhalten. Dachaufbauten sind grundsätzlich nur in horizontaler Ebene, nicht übereinander, zulässig und dürfen nicht in das obere Viertel der Dachhöhe reichen. Die Dachneigungen von Gauben dürfen maximal 45° betragen.

Traufseitig eingeschobene Giebel sind zulässig, wenn ihre Breite ein Drittel der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreitet. Ihre Firste dürfen nicht in das obere Viertel des Hauptdaches reichen.

9.5.4 Einfriedungen und Vorgärten

Soweit es sich um bauliche Anlagen oder Zäune handelt, darf die straßenseitige Einfriedung und solche zwischen der Straßengrenze und der vorderen Baugrenze 0,60 m Höhe nicht überschreiten.

Mauern zur Einfriedung müssen aus dem gleichen Material und der gleichen Farbe wie das Hauptgebäude hergestellt werden.

Hecken sind nur zulässig, wenn sie aus heimischen Laubgehölzen gem. Pflanzliste 2 bestehen. Ihre Höhe darf 1,20 m nicht überschreiten.

Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Bordsteinoberkante, die straßenseitig in der Mitte des jeweiligen Grundstückes liegt.

10. FLÄCHENBILANZ

Auf Grundlage der Planung ergibt sich folgende Flächenaufteilung:

Größe des Plangebietes	8.636 m ²
Baulandflächen	7.621 m ²
Straßen-/Verkehrsflächen	982 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	33 m ²

11. Mitwirkung

Am Bebauungsplanverfahren wirkten mit:

Entwurf und Planbearbeitung:

K 3 - Planungsstudio Architekten und Ingenieure

Sebastianusstraße 8
52538 Selfkant
T 02456 / 501276
F 02456 / 5070399
E info@k3-studio.de

Artenschutzprüfung:

Institut für Vegetationskunde,
Ökologie und Raumplanung
Volmerswerther Straße 86
40221 Düsseldorf
Tel. 0211- 60184560

Landschaftspflegerischer Begleitplan:

Ute Rebstock
Büro für Landschaftsplanung
Auf dem Horst 15
52224 Stolberg-Mausbach
Tel. 02402 - 1275303

Schalltechnische Untersuchung:

Dipl.-Ing. Gietemann
Ingenieurbüro für Abwasser und Verkehrswesen
Am Forsthaus 32
52511 Geilenkirchen
Tel. 02451- 72424

Entwässerungsplanung, Strassenplanung:

Ingenieurgesellschaft Dr.Ing.Nacken
Valkenburger Straße 15
52525 Heinsberg
Tel: 0 24 52 / 9127 – 19
Fax: 0 24 52 / 9127 – 28

Aufgestellt, Heinsberg / Selfkant den 20.06.2013



K 3 - Planungsstudio