



**Begründung
zum Bebauungsplan A 2
Hamich ‚Maarfeld‘
gemäß § 13b BauGB**

auf dem Maarfeld an der Heisterner Straße



Lage des Plangebietes

() Änderungen nach der Offenlage*

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN A 2 HAMICH ‚MAARFELD‘

1. Allgemeines

- 1.1 Planungsstand
- 1.2 Planverfahren

2. Bestehende Situation

- 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.2 Lage und Umgebung
- 2.3 Verkehrliche Erschließung
- 2.4 Soziale Infrastruktureinrichtungen

3. Ziel und Zweck der Planung

- 3.1 Anlass der Planung
- 3.2 Städtebauliches Konzept

4. Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 Bauweise und überbaubare Flächen
- 4.4 Höchstzahl der Wohnungen
- 4.5 Grünordnung
- 4.6 Erschließung
 - 4.6.1 Verkehrsflächen
 - 4.6.2 Ruhender Verkehr
 - 4.6.3 Ver- und Entsorgung

5. Gestalterische Festsetzungen

6. Umweltbelange

- 6.1 Lärmschutz
- 6.2 Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt
- 6.3 Boden- und Wasserschutz
- 6.4 Klimaschutz und Schutz vor Gerüchen
- 6.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild
- 6.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

7. Sonstige Hinweise

8. Auswirkungen der Planung

9. Flächenbilanz

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Planungsstand

Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln im Teilabschnitt – Region Aachen stellt in seiner genehmigten Fassung vom 17.06.2003 die Fläche des Plangebietes als ‚Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich‘ dar. Des Weiteren wird der Geltungsbereich als Fläche zum ‚Schutz der Landschaft‘ und als Fläche für ‚landschaftsorientierte Erholung‘ sowie als Fläche mit ‚Grundwasser- und Gewässerschutz‘ markiert.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langerwehe ist die Fläche zum Teil als Wohnbaufläche (ca. 83 %) und zum Teil als Fläche (ca. 17 %) für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Landschaftsplan wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Der Bebauungsplan A2 Hamich ‚Maarfeld‘ überlagert einen Teil des Bebauungsplanes A1 Hamich 4. Änderung. Dieser setzt für den überlagerten Bereich ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ fest.

1.2 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufgestellt. Dieses Verfahren setzte gemäß zeitlicher Definition durch das BauGB einen Aufstellungsbeschluss bis zum 31.12.2019 voraus. Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB muss bis zum 31.12.2021 gefasst werden. Zulässig sind dabei nur Vorhaben, die Wohnnutzungen auf Flächen mit weniger als 10.000 m² Grundfläche, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, begründen. Voraussetzung ist, dass die im § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) genannten Grenzwerte und Kriterien eingehalten werden.

Durch den Bebauungsplan wird der Siedlungsraum arrondiert. Ebenso wird die Voraussetzung eingehalten, dass die zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebiets 10.000 m² nicht übersteigt. Im Bebauungsplan werden ca. 10.800 m² Wohnbaufläche festgesetzt, was bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 ca. 3.780 m² entspricht. Somit wird die zulässige Grundfläche von 10.000 m² nicht überschritten. Der geplante Bebauungsplan steht auch nicht in einem sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen, durch die in Summe ggf. eine Grundfläche über 10.000 m² erreicht werden könnte.

Aufgrund der geringen Größe und der nicht vorliegenden Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung werden die Bedingungen erfüllt. Damit entfallen die Umweltvorprüfung, der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung. Da durch das beschleunigte Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten, entfällt auch der landschaftspflegerische Fachbeitrag und die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen. Um dennoch einen adäquaten Übergang zum nordöstlich und südöstlich angrenzenden Landschaftsraum zu schaffen, sollen entsprechende Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden.

Das Verfahren soll mit einer zweistufigen Beteiligung durchgeführt werden.

2. Bestehende Situation

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes A2 Hamich Maarfeld liegt am nordöstlichen Ortseingang von Hamich und umfasst den größten Teil des Flurstückes 1132 der Flur 9 Gemarkung Wenau. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 12.303 m². Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an den geschwungenen Verlauf der Heisterner Straße (K23). Im Südwesten wird der Geltungsbereich durch

die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke, die über die Kreuzfelder Straße erschlossen werden, begrenzt. Südöstlich des Plangebietes liegt ein Reitplatz mit dazugehörigen Wirtschaftsgebäuden. Zwischen Reitplatz und Plangebiet verbleibt eine ca. 50 m tiefe Wiesenfläche. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an den offenen Landschaftsraum.

Die genaue katastermäßige Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

2.2 Lage und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortseingang des Ortsteils Hamich. Dieser Ortsteil liegt ca. 6,5 km östlich der Stadt Stolberg, ca. 5 km südöstlich der Stadt Eschweiler und ca. 4 km südwestlich vom Gemeindezentrum Langerwehe. Das Plangebiet kann von der Heisterner Straße aus durch eine Stichstraße erschlossen werden. Die Heisterner Straße wird im Bereich des Plangebietes von einem separaten Radweg begleitet, der durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt wird. Die Erschließung einzelner Grundstücke von der K23 aus ist aufgrund der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrt ausgeschlossen. Die Fläche des Plangebietes wird heute als Wiese genutzt. Das Gebiet fällt von Nordosten (227,57 m über NHN) nach Südwesten (222,55 m über NHN) um ca. 5 m ab.

Nördlich der Heisterner Straße wird das Flurstück 1119 als Mehrzweckplatz genutzt. Östlich des Plangebietes liegt in ca. 300 m Entfernung ein Sportplatz.

Die Ortslage Hamich zeichnet sich durch einen Ortskern aus, der von Hofanlagen geprägt wird. Um diesen Ortskern haben sich einzelne Ortserweiterungen gebildet. Die unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzende Erweiterung besteht vorrangig aus Einzel- und Doppelhäusern, die von der Kreuzfelder Straße aus erschlossen werden. Die Bestandsbebauung besteht im Umfeld vorrangig aus zwei- bis dreigeschossigen traufständigen Gebäuden mit Satteldach.

Die Ortslage Hamich grenzt im Südosten an die zusammenhängenden Waldflächen der Voreifel.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird mit einer Stichstraße an die Heisterner Straße (K23) und somit an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Die Stadt Aachen ist mit dem Auto in etwa 30 bis 35 Minuten erreichbar. Stolberg erreicht man mit dem Auto in etwa 20 Minuten, Eschweiler in 15 Minuten und Langerwehe in 10 Minuten.

In etwa 140 m Entfernung südwestlich des Plangebietes liegt die Bushaltestelle ‚Hamich Am Pfuhl‘ die von den Linien 104, 261, R261 und V angefahren wird. In etwa 170 m südlich vom Plangebiet liegt die Bushaltestelle ‚Hamich Auf'm Kutsch‘, die von den Linien 26, 104, 261, R261 und V angefahren wird. Es bestehen umsteigefreie Verbindungen in Richtung Heistern, Wenau, Langerwehe, Eschweiler, Gressenich und Schevenhütte.

Mit dem Bus erreicht man Aachen in ca. 1:45 h, Stolberg in ca. 1:20 h, Eschweiler in 1:20 und Langerwehe in 20 Minuten.

2.4 Soziale Infrastruktureinrichtungen

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich in Heistern in ca. 1.800 m Luftlinie zum Plangebiet ein Kindergarten. Weitere Kindergärten befinden sich in Gressenich in ca. 1.900 m Luftlinie zum Plangebiet und in ca. 1.700 m Luftlinie in Schevenhütte.

Der nächstgelegene Spielplatz befindet sich an der Klosterstraße in 190 m Entfernung zum Plangebiet und ist ca. 360 m² groß. In ca. 100 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich ein Mehrzweckplatz, der teilweise auch als Spielfläche für Kinder genutzt wird. In ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet liegen die Sportanlagen des Jugendsport Wenau e.V. mit zwei Fußballplätzen.

Das Stadtzentrum der Kupferstadt Stolberg liegt in etwa 6,7 km Luftlinie westlich vom Plangebiet entfernt. In etwa 5,3 km Luftlinie nordwestlich befindet sich das Zentrum von Eschweiler. In etwa 4,4 km Entfernung nordöstlich vom Plangebiet liegt Langerwehe.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes A 2 Hamich ‚Maarfeld‘ soll für die nordöstliche Einfahrt in den Ortsteil Hamich eine geordnete städtebauliche Entwicklung eingeleitet werden. Voraussetzung für die Einleitung des Verfahrens war, dass der überwiegende Teil der Fläche in dem am 25.06.2020 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt wird. Am 28.11.2019 wurde auf Antrag eines Erschließungsträgers durch den Ausschuss für Bau- und Planungsangelegenheiten der Gemeinde Langerwehe der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte gemäß § 13 b in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB und folgt dem Ziel des Flächennutzungsplanes hier Wohnbauflächen insbesondere für Einfamilienhäuser zu schaffen. Der Erschließungsträger hat zwischenzeitlich die Verfügbarkeit der Grundstücke sichergestellt.

Die Planung entspricht dem Ziel der Wachstumsoffensive des Kreises Düren, der bis zum Jahr 2025 Wohnraum für 30.000 Neubürger schaffen möchte. Die Planung ist zudem geeignet, den Prozess ‚Region + Wohnen‘ der Bezirksregierung Köln zu unterstützen. Es wird angestrebt, die entsprechenden Wohnraumnachfragen für den Raum Köln und Umland gezielt in der Region zu verteilen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet geschaffen und die hohe Nachfrage befriedigt werden. Der notwendige Bedarf wird unter anderem durch das Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW 2018-2022, Förderjahr 2019 mit Fördererlass vom 15.02.2019 des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau- und Gleichstellung bestätigt, der für die Gemeinde Langerwehe sowohl für den Mietwohnraum als auch für das selbstgenutzte Wohneigentum ein überdurchschnittliches Bedarfsniveau konstatiert. Dabei wird die Nachfrage nach attraktiven Baugrundstücken einerseits aus der jüngeren Generation der angestammten Bevölkerung, andererseits aber auch von neuen Einwohnern aus dem Umland gesehen. Von besonderem öffentlichem Interesse der Gemeinde Langerwehe ist es, durch die Verhinderung der Abwanderung jüngerer Menschen, aber auch durch den Zuzug neuer Einwohner mittel- bis langfristig die vorhandene Infrastruktur sicherzustellen.

Mit der Entwicklung von Wohnbauflächen soll insbesondere die anhaltende Nachfrage nach Bauflächen für den Einfamilienhausbau für Familien mit Kindern befriedigt sowie die Eigentumbildung weiter Teile der Bevölkerung unterstützt werden.

Aufgrund der westlich angrenzenden Wohnbebauung, der hervorragenden Lage am Landschaftsrand und der guten verkehrlichen Anbindung an das Straßennetz bietet sich die Fläche für eine bauliche Nutzung zu Wohnzwecken an. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes A2 Hamich ‚Maarfeld‘ soll die Bebaubarkeit des Plangebietes ermöglicht und eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich sichergestellt werden.

Entsprechend den Zielen des Aufstellungsbeschlusses soll das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Inanspruchnahme und Umnutzung von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu begründen. Aufgrund der überdurchschnittlich hohen Nachfrage wird hier das Bereitstellen von Wohnraum höher gewichtet als der Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass für den überwiegenden Teil der Fläche innerhalb der vorbereitenden Bauleitplanung bereits Wohnbauflächen dargestellt werden. Zu berücksichtigen ist, dass lediglich für den nordwestlichen Teil des Flurstücks 1132 eine Bebauung ermöglicht wird.

3.2 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet wird im westlichen Abschnitt an die Heisterner Straße angebunden. Die Erschließungsstraße wird in einer Breite von 7,00 m zunächst in gerader Linie Richtung Südosten geführt und verläuft dann nach ca. 50 m in einem engen Bogen Richtung Norden. Die Straße wird mit einer großzügigen Wendeanlage abgeschlossen, die bei Bedarf auch dem sozialen Miteinander dienen und

als Gemeinschaftsfläche genutzt werden kann. Im südöstlichen Straßenknick zweigt Richtung Südosten eine 5,00 m Breite Stichstraße ab, die der Zufahrt zur südöstlichen Restparzelle dienen soll. Die Bebauung ist straßenbegleitend in einem Abstand von 3,00 m zu den Straßenverkehrsflächen vorgesehen. Gemäß städtebaulichem Konzept können 22 Einfamilienhäuser mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen innerhalb des Plangebietes realisiert werden. Aufgrund der Lage am Landschaftsrand wird die Grundflächenzahl auf 0,35 reduziert. Insgesamt sollen maximal zwei Vollgeschosse zugelassen werden, um unter klimatischen Aspekten sinnvolle A/V Verhältnisse (Außenhaut / Volumen) zu ermöglichen. Die Bauweise wird auf Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten beschränkt, um damit der Lage am Ortsrand gerecht zu werden und um eine zu hohe Nutzung der Verkehrsflächen auszuschließen. Für die Bebauung, die im Südwesten an die Bestandsbebauung angrenzt, wird die Dachform auf traufständige Satteldächer beschränkt.

Der ruhende Verkehr ist generell auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Für Besucher werden innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ca. 9 Besucherparkplätze in Abhängigkeit von den zukünftigen Grundstückszufahrten vorgesehen.

Das Plangebiet ist zu den nordwestlichen, nordöstlichen und südöstlichen Grenzen mit Hecken- und Gehölzstrukturen einzufassen, die im Bebauungsplan als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt werden. Des Weiteren wird pro Grundstück ein zu pflanzender Baum festgesetzt. Die hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen sind mit Hecken einzufrieden.

Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohnquartiers mit einem hohen städtebaulichen Qualitätsstandard und einer hohen Wohnqualität.

Es soll ein Wohngebiet geschaffen werden, das seiner besonderen Lage im baulichen und räumlichen Zusammenhang gerecht wird. Die Grundstücksgrößen variieren je nach Lage und Ausrichtung des Grundstückes und entsprechen mit ihren Größen der momentan üblichen Nachfrage.

Die Gebäudehöhen werden über die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen geregelt. Die festgesetzten Höhen ermöglichen eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen und einem weiteren Nichtvollgeschoss als Dachgeschoss oder Staffelgeschoss.

4. Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es wird in zwei Wohngebiete gegliedert, die sich bezüglich der Dachform und der möglichen Firstrichtung unterscheiden. Diese Festsetzung dient dem Ziel, die vorhandene Nutzungsart der näheren Umgebung innerhalb des Plangebietes fortzusetzen und hier ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu schaffen, das sich an dem vorhandenen Bedarf orientiert. Die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen. Aus dem gleichen Grund werden die allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Mit diesen Einschränkungen wird gewährleistet, dass das Beeinträchtigungspotential durch das Baugebiet hinsichtlich der Umweltbelange gering bleibt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Sicherstellung einer Dichte, die der Lage am Ortsrand gerecht wird, wird die dichtebestimmende Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,35 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird eine Überschreitung der überbaubaren Grundfläche durch Garagen und Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einem Wert von 50 % zugelassen, um insbesondere die notwendigen Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachweisen zu können und um flexible und attraktive Grundstücksgestaltungen zu ermöglichen.

Um ein harmonisches Straßenbild sicherzustellen, werden einheitliche maximale Trauf- und Firsthöhen für die zukünftigen Gebäude festgesetzt. Die festgesetzten Höhen beziehen sich jeweils auf den

höchsten Punkt der endausgebauten Verkehrsfläche vor dem entsprechenden Grundstück. Der Bezugspunkt ist anhand der im Plan angegebenen Höhenpunkte durch entsprechende Interpolation zu ermitteln.

Bei Flachdächern ist die festgesetzte maximale Traufhöhe durch die Oberkante des obersten Vollgeschosses einzuhalten. Diese Trauffläche darf durch ein Staffelgeschoss, das nicht als Vollgeschoss ausgebaut sein darf, maximal um 3,00 m überschritten werden. Damit sollen überhöhte, erdrückend wirkende Staffelgeschosse vermieden werden.

Entsprechend der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen werden für das gesamte Plangebiet maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Damit sollen sinnvolle A/V Verhältnisse (Außenhaut/Volumen) ermöglicht und die Grundfläche des jeweiligen Gebäudes minimiert werden.

4.3 Bauweise und überbaubare Flächen

Im Plangebiet soll eine standorttypische aufgelockerte Bauweise und eine adäquate Durchgrünung des Baugebietes sichergestellt werden. Dafür wird eine offene Bauweise festgesetzt, die auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt wird.

Um ein harmonisches und geordnetes Erscheinungsbild zu den Verkehrsflächen sicherzustellen, wird der Abstand der vorderen Baugrenze zur Verkehrsfläche der Haupteinschließung mit 3,00 m festgesetzt. Die Baufenster werden überwiegend mit einer Tiefe von 14,00 m festgesetzt, um ein gleichmäßiges Erscheinungsbild zu gewährleisten. Lediglich im Norden des Plangebietes und südlich der Wendeanlage werden abweichende Baufenstertiefen festgesetzt. Diese Abweichungen sind begründet durch eine sinnvolle Stellung der zukünftigen Gebäude und der Erschließung in der Ecklage.

Baugrenzen, die nicht zur Erschließungsstraße orientiert sind, dürfen für Wintergärten, Balkone, Altane, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Garagen um maximal 2,00 m überschritten werden. Damit soll gewährleistet werden, dass für die einzelnen Gebäude ausreichende Freibereiche geschaffen werden können, ohne die entsprechenden überbaubaren Flächen ausdehnen zu müssen. Des Weiteren können Garagen dadurch soweit zurückgesetzt werden, dass seitliche Hauseingänge ermöglicht werden.

Innerhalb der Vorgartenflächen im Bereich zwischen der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und der zur Straßenverkehrsfläche orientierten Baugrenze werden Nebenanlagen mit Ausnahme von Zuwegungen, Zufahrten, Fahrradstellplätzen und Flächen für Abfallbehälter ausgeschlossen. Damit soll eine Überladung der Vorgartenbereiche mit Nebenanlagen vermieden und eine weitestgehende Durchgrünung sichergestellt werden. Aus dem gleichen Grund wird die Fläche für Nebenanlagen außerhalb der Vorgartenbereiche und der überbaubaren Flächen auf maximal 12 m² Grundfläche beschränkt.

4.4 Höchstzahl der Wohnungen

Zur Sicherstellung einer kalkulierbaren Dichte und der entsprechenden Einwohnerzahl sind innerhalb des Plangebietes je Hauseinheit maximal zwei Wohnungen zulässig. Diese Festsetzung verhindert eine übermäßige Verdichtung und dient dem beabsichtigten Charakter eines aufgelockerten Wohngebietes. Gemäß Festsetzung sind dabei die Doppelhaushälften als eigenständige Gebäude zu betrachten.

4.5 Grünordnung

Zur Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum werden entlang der nordwestlichen, der nordöstlichen und der südöstlichen Grenzen des Geltungsbereiches Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Hier sind Richtung Nordosten zweireihige Heckenpflanzungen, ansonsten einreihige Heckenpflanzungen vorzunehmen. Zusätzlich werden in der öffentlichen Verkehrsfläche 4 Straßenbäume festgesetzt, um zu einem grünteilhaftem Gesamtbild beizutragen. Pro Grundstück wird ein zu pflanzender Baum festgesetzt. Die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind mit Hecken einzufrieden, um auch in den privaten Flächen ein grünteilhaftes

tes Erscheinungsbild zu sichern.

Aufgrund der zukünftigen Wohnungsanzahl wird auf einen eigenständigen Spielplatz innerhalb des Plangebietes verzichtet, da sich in 190 m Entfernung ein Spielplatz und in 100 m Entfernung ein Mehrzweckplatz, der auch als Spielfläche genutzt wird, befinden. Zusätzlich bieten der umliegende Landschaftsraum und die einzelnen Grundstücke ausreichend Platz für Spiel und Erholung.

4.6 Erschließung

4.6.1 Verkehrsflächen

Die Haupteerschließung erfolgt über eine 7,00 m breite öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße 1), die orthogonal Richtung Südwesten an die Heisterner Straße anbindet. Nach ca. 45,00 m knickt die Erschließung nach Nordosten ab, verläuft in einem Bogen in den nördlichen Teil des Plangebietes und schließt dort mit einer großzügigen Wendeanlage ab. Ein kleiner Stich in einer Breite von 5,00 m sichert die Erschließung der nördlichen Eckparzelle. Im östlichsten Bereich der Planstraße 1 wird die Verkehrsfläche geringfügig aufgeweitet, um die Erschließung des östlich angrenzenden Grundstücks zu gewährleisten.

Eine weitere Stichstraße in einer Breite von 5,0 m (Planstraße 2) schließt am südlichsten Punkt der Planstraße 1 an und sichert die Erschließung des südlichsten Eckgrundstückes. Gleichzeitig wird damit die Erschließung der Restparzelle des Flurstücks 1132 außerhalb des Plangebietes hergestellt. Die gesamte Verkehrsfläche soll als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Dementsprechend bewegen sich Fußgänger, Fahrradfahrer und motorisierter Verkehr zukünftig gleichberechtigt im Straßenraum, ohne dass eine bauliche Abgrenzung verschiedener Bereiche vorgenommen wird. Im Plangebiet sind insgesamt 9 Besucherstellplätze in der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen. Im Bereich der Wendeanlage wird zur Unterbringung der öffentlichen Stellplätze eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parken festgesetzt. Die Stellplätze werden so angeordnet, dass die zukünftigen Grundstückseigentümer flexibel in der Wahl ihrer Grundstückszufahrten bleiben. Weitere Stellplätze im öffentlichen Straßenraum lassen sich aufgrund bautechnischer Vorgaben und der Lage der Grundstückszufahrten nicht realisieren.

Des Weiteren werden im öffentlichen Straßenraum 4 Straßenbäume festgesetzt, um ein grünteiliges Erscheinungsbild zu unterstützen.

Die Zufahrt von der Heisterner Straße in die Planstraße 1 soll gemäß der noch vorzunehmenden Endabstimmung und der detaillierten Erschließungsplanung so gestaltet werden, dass die Einfahrt in einen verkehrsberuhigten Bereich offensichtlich ist. Für diesen Einmündungsbereich wird eine schriftliche Vereinbarung zwischen Straßenbaulastträger und Grundstückseigentümer getroffen.

Im Rahmen des Ausbaus der Heisterner Straße und der Verlegung der Ortsdurchfahrt soll im Bereich der Einfahrt zum Plangebiet eine Verkehrsinsel realisiert werden. Diese entschärft die Verkehrssituation durch den geschwungenen Verlauf der Heisterner Straße, sodass eine unproblematische Ein- und Ausfahrt in oder aus der Planstraße 1 gesichert wird.

Im Bereich der Einfahrt werden aufgrund der Höhenunterschiede im Gelände Abböschungen erforderlich, um die neuen Verkehrsflächen an die K 23 anbinden zu können. Randsteine, Rückenstützen oder Böschungen die für die Herstellung des Straßenkörpers der Verkehrsflächen notwendig sind, dürfen die Grenzen der Baugrundstücke geringfügig überschreiten. Eine entsprechende Herstellung und auch die Unterhaltung sind durch den betroffenen Grundstückseigentümer zu dulden.

Bedingt durch die räumliche Lage im ländlichen Raum ist davon auszugehen, dass pro Hauseinheit ein Besatz von zwei Fahrzeugen pro Grundstück zu erwarten ist. Das entspricht bei 22 Grundstücken einer Fahrzeuganzahl von 44 im Plangebiet. In der morgendlichen Spitzenstunde sind somit entsprechend einer gängigen Formel (Anzahl der Fahrzeuge x 0,35) ca. 15 Fahrzeuge zu erwarten. Dieses Verkehrsaufkommen ist durch den vorgesehenen Einmündungsbereich sowie die Leistungsfähigkeit der Heisterner Straße ohne Probleme zu bewältigen.

Um Zufahrten von der Planstraße 2 auf das nordöstlich anschließende Grundstück auszuschließen, wird die nordöstliche Grenze der Verkehrsfläche als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Im inneren Bogen der Planstraße 1 werden ebenfalls Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten normiert, um zusammenhängende Besucherstellplätze im öffentlichen Raum zu ermöglichen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die erforderlichen Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert. Die konkrete Verkehrsflächengliederung und -ausgestaltung bleibt der Ausführungsplanung der Verkehrsflächen überlassen.

4.6.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung der erforderlichen privaten Stellplätze erfolgt grundsätzlich auf den Privatgrundstücken. Stellplätze können mit wassergebundener Decke hergestellt werden, um übermäßige Versiegelungen im Vorgartenbereich zu vermeiden.

Die Tiefe von Garagenzufahrten muss mindestens 5,0 m ab Straßenbegrenzungslinie betragen, um die Funktion als weiterer Stellplatz erfüllen zu können.

Garagen sind in den überbaubaren Flächen sowie in deren seitlicher Verlängerung und in deren rückwärtiger Überschreitung von 2,00 m zulässig. In den Flächen, in denen Garagen zulässig sind, sind außerdem Stellplätze und überdachte Stellplätze zulässig. Des Weiteren sind Stellplätze innerhalb der Vorgartenflächen zulässig. Voraussetzung dafür ist, dass das Gebäude entsprechend zurückgesetzt und der Anteil von 40 % der Vorgartenfläche, der zu begrünen ist, nicht unterschritten wird.

Es wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Plangebiet je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte zwei Stellplätze nachzuweisen sind. Sollte eine weitere Wohnung im Gebäude realisiert werden, sind je nach Wohnungsgröße ein bis zwei zusätzliche Stellplätze herzustellen. Für eine zusätzliche Wohnung bis 75 m² ist 1 weiterer Stellplatz herzustellen. Für eine zusätzliche Wohnung ab einer Wohnungsgröße von 75 m² sind 2 zusätzliche Stellplätze herzustellen.

In der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße 1 sind insgesamt 9 Besucherstellplätze vorgesehen.

4.6.3 Ver- und Entsorgung

Die Menge des zu entsorgenden Niederschlagswassers wird durch Festsetzung einer in Relation zum Maximalwert reduzierten GRZ von 0,35 minimiert. Zusätzlich wird bauordnungsrechtlich festgesetzt, dass mindestens 40 % der Vorgartenfläche zu begrünen sind und dass Nebenanlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich 12 m² nicht überschreiten dürfen.

Die Fläche des Bebauungsplanes A2 Hamich Maarfeld liegt in der Wasserschutzzone 3 der Wassergewinnungsanlage Wenau. Im Wasserschutzgebiet gelten besondere Anforderungen zur ortsnahen Beseitigung von Niederschlagswasser. Innerhalb des festgesetzten Schutzgebietes ist deshalb zum Schutz der öffentlichen Wasserversorgung generell von einer Versickerung abzusehen. Die ortsnaher Einleitung von Niederschlagswasser wurde geprüft.

Die Bezirksregierung Köln hat mit Schreiben vom 20. November 2019 mit dem Aktenzeichen 54.2-(43.2.8)-3-179.1-Ner den vom WVER vorgelegten Planungsentwurf genehmigt.

Aufgrund des nicht versickerungsfähigen Bodens (siehe 6.3 ‚Boden- und Wasserschutz‘) und der Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes soll das Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Deshalb soll im Rahmen des Ausbaus der Heisterner Straße der vorhandene Mischwasserkanal, der im Römerweg südwestlich des Plangebietes liegt, innerhalb der Heisterner Straße bis auf Höhe des Plangebietes verlängert werden. Die anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer können innerhalb des Plangebietes aufgrund der gewählten Lage der Verkehrsflächen im freien Gefälle dem Mischwasserkanal in der Heisterner Straße zugeführt werden.

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können über die Heisterner Straße in das Plangebiet geführt werden.

5. Gestalterische Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Ziel, Verunstaltungen im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein möglichst homogenes Erscheinungsbild zu schaffen. Die Festsetzungen zur Baukörpergestaltung lassen den privaten Bauherren weitestgehende Freiheiten der Baustoff- und Formenwahl.

Um ein möglichst homogenes Erscheinungsbild im Übergang zur angrenzenden Bestandsbebauung zu gewährleisten, sind im angrenzenden WA 1 ausschließlich traufständige Satteldächer zulässig.

Im WA 2 werden keine Vorgaben bezüglich der Dachformen gemacht. Generell gilt, dass Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° - 20° zu realisieren sind. Damit soll eine homogene Dachlandschaft geschaffen bzw. hochaufragende Pultdächer vermieden werden. Bezüglich Flachdächer gilt die planungsrechtliche Vorgabe, dass Staffelgeschosse als Nichtvollgeschosse nicht mehr als 3,00 m über der Traufhöhe liegen dürfen.

Um eine möglichst homogene Optik der Dächer zu gewährleisten, werden die Farben der Dachdeckungen auf eine Auswahl nicht hochglänzender dunkler RAL-Farben begrenzt. Um eine zu starke Betonung der Dachflächen zu vermeiden, soll sich das Farbspektrum auf matte Farbtöne beschränken. Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink, oder Blei sind unzulässig, um eine Belastung der Niederschlagswasser durch Auswaschungen auszuschließen.

Die Summe der Dachaufbauten wird auf maximal 50 % der Trauflänge begrenzt. Zusätzlich werden Mindestabstände zu den Ortgängen und zum First festgesetzt, damit die Dachaufbauten gegenüber dem Hauptdach nicht in den Vordergrund treten.

Um eine grüngerprägte Vorgartenzone sicherzustellen, sind 40 % der Vorgartenflächen zu begrünen. Als Vorgartenfläche wird diejenige Fläche definiert, die zwischen der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und der zur Straßenverkehrsfläche orientierten Baugrenze und deren seitlichen Verlängerungen liegt.

Zur Schaffung grüngerprägter Vorgartenflächen sind Einfriedungen nur in Form von Hecken zulässig. Stein-, Kies- und Pflasterflächen sind nur für Zuwegungen, Zufahrten und Abstellplätze für Fahrräder und Abfallbehälter zulässig. Abfallbehälter sind zusätzlich einzuhausen und zu begrünen oder mit Hecken zu umgeben.

Aufgrund der topographischen Situation innerhalb des Plangebietes werden Festsetzungen zu möglichen Aufschüttungen und Abgrabungen getroffen. So darf das Gelände im Bereich der Vorgartenflächen und zwischen Baukörper und seitlichen Grundstücksgrenzen bis auf Höhe der erschließenden Verkehrsfläche aufgeschüttet oder abgegraben werden. Im Bereich zwischen Baukörper und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis maximal 1,00 m gegenüber dem heutigen Geländeniveau zulässig. Mit diesen Festsetzungen sollen gravierende Geländebewegungen insbesondere zu benachbarten Grundstücksgrenzen ausgeschlossen werden.

6. Umweltbelange

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB ist kein Umweltbericht zu erstellen. Die Umweltbelange werden im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

6.1 Lärmschutz

Im Rahmen eines Lärmgutachtens der Kramer Schalltechnik Gmbh St. Augustin August 2020, wurde geprüft, welche Lärmimmissionen durch die nordwestlich angrenzende Heisterner Straße, den nördlich liegenden Mehrzweckplatz, von dem Reiterhof und von dem östlich gelegenen Sportplatz auf das Plangebiet einwirken.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die östlich liegenden Sportanlagen sowie durch den nördlich liegenden Mehrzweckplatz die geltenden Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten des zu untersuchenden Plangebietes sicher eingehalten werden und somit keine Überschreitungen stattfinden. Auch durch die gewerbliche Nutzung des Reiterhofes bestehen für das Plangebiet keine schalltechnischen Belastungen, da die Immissionsrichtwerte zur Tages- und Nachtzeit sicher eingehalten werden.

Die Orientierungswerte für die Tages- (55 dB) und Nachtzeit (45 dB) werden trotz einwirkenden Verkehrsgerauschen der Heisterner Straße im Großteil des Plangebietes eingehalten. Lediglich entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze kommt es in einem ca. 20 m breiten Streifen zu Überschreitungen in allen Geschossen von bis zu 7 dB tagsüber und bis zu 9 dB in der Nacht. Da aktive Schallschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen nicht zu realisieren und aufgrund des

kleinen betroffenen Teilbereiches unverhältnismäßig sind, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Zur Ermittlung dieser passiven Schallschutzmaßnahmen werden in entsprechenden Pegelkarten die maßgeblichen Außenlärmpegel nach Din 4109 als Isophonen-Linien in 1dB-Schritten dargestellt. Anhand dieser Außenlärmpegel können unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten die Anforderungen an die Bau-Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ermittelt werden.

6.2 Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt

Im Plangebiet befinden sich keine registrierten Biotop- bzw. Biotopverbundflächen. Ferner ist die Fläche nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes. Gemäß Flächensteckbrief zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist bezüglich des Schutzgutes ‚Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt‘ im Plangebiet nur mit geringen Auswirkungen zu rechnen, da genügend Ausweichhabitate vorhanden sind. Aufgrund des beschleunigten Verfahrens entfällt die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen.

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Zur Beurteilung der Artenschutzbelange wurde vom Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, im Mai 2020 eine Artenschutzvorprüfung vorgenommen.

Die Artenschutzvorprüfung kommt dabei zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Wohngebiet kein essentieller Lebensraum von planungsrelevanten geschützten Tierarten zerstört wird. Dies wird in einer Art-für-Art-Betrachtung für insgesamt 38 in der Region nachgewiesene Tierarten argumentativ belegt. Das Plangebiet ist wegen fehlender Gehölzbestände auch für typische Gartenvögel nicht als Brutplatz interessant. Es ist auch nicht damit zu rechnen, dass Fledermäuse hier Quartiere haben könnten. Weitergehender Untersuchungsbedarf im Rahmen der Stufe II der Artenschutzprüfung besteht somit nicht.

6.3 Boden- und Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines im Altlastenverdachtsflächenkataster eingetragenen Bombentrichters (Kennziffer La-1082). Im Rahmen der Baugrunderkundung durch das Ingenieurbüro für GeoTechnik und Umweltschutz Müller Düren, Juni 2020, konnten keine Hinweise auf künstliche Auffüllungen nachgewiesen werden. Auch Verunreinigungen des Bodens konnten nicht festgestellt werden. Konkrete Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen somit nicht vor. Sollten sich im Zuge der Bodenaushubarbeiten für die Bebauung der Grundstücke dennoch Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder von schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann sind vor der jeweiligen Bebauung des Grundstücks die erforderlichen Maßnahmen zur Abwehr möglicher Gefahren für die geplante Bebauung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Düren abzustimmen und durchzuführen. In die textlichen Festsetzungen wird unter C 2 ‚Bodenschutz‘ ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Es wird im Bebauungsplan des Weiteren darauf hingewiesen, dass gemäß § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden bzw. Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen ist. Der Boden ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwertung zu lagern und später wieder einzubauen.

Innerhalb des Bebauungsplanes befinden sich nach Aussage des geologischen Dienstes keine geologischen Störungen.

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 13.08.1985 einschließlich der Änderung vom 30.11.2004 festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Langerwehe-Wenau.

Die Schutzbestimmungen, insbesondere die Verbote und die Genehmigungspflicht der o. g. Verordnung sind zu beachten. Deshalb wird in die textlichen Festsetzungen unter C 3 ‚Wasserschutz‘ ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Vom Kreis Düren wird darauf hingewiesen, dass Versickerungen im Einzugsgebiet des Wehebaches zu einer Gefährdung der Trinkwasserversorgung führen können und deshalb nicht wünschenswert sind.

Gemäß Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW zeichnen sich die Böden des Plangebietes durch Braunerden ohne hochstehendem Grundwasser und Staunässe aus. Der Boden besteht gemäß Baugrunderkundung aus bindigem Verwitterungslehm. Bodenmechanisch ist dieser Boden als fein-/mittel- bis sandiger Schluff, zumeist feinkiesig anzusprechen. Unterhalb des Verwitterungslehms ist der Verwitterungshorizont des Festgesteins anzutreffen. Ausgangsgesteine für den Verwitterungshorizont sind die feinsandigen Condroz-Sandsteine und die geschieferten milden Ton- und Siltsteine der Famenne-Schichten des Oberdevon. Durch die Verwitterungsprozesse ist der an sich schon durch die tektonische Beanspruchung stark aufgelöste Fels stark entfestigt und z.T. auch deutlich zersetzt. Unterhalb dieser Schichten folgt der eigentliche Felshorizont aus den vorgenannten Gesteinen. Die Oberkante des angewitterten Felsens wurde 2,40 m bis über 4,00 m unterhalb der Geländeoberkante angetroffen.

Eine Versickerung innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der heterogenen Bodenverhältnisse nicht möglich. Eine Einleitung in ein ortsnahes Gewässer ist aufgrund der örtlichen Verhältnisse ausgeschlossen. Deshalb soll das Niederschlagswasser in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Diesem Anschluss an das Mischwassersystem hat die Untere Wasserbehörde des Kreises Düren in ihrer Stellungnahme vom 26.10.2020 bereits zugestimmt. Das Mischwassersystem von Hamich liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Langerwehe. Der Wasserverband Eiffel-Rur hat das neue Baugebiet bereits in seiner Prognoseanalyse einbezogen und kann das anfallende Mischwasser hinreichend behandeln. Südwestlich von Hamich befindet sich ein RÜB mit anschließenden Retentionsfilterbecken, welches in den Omerbach abschlägt. Der Omerbach durchquert das Wasserschutzgebiet Hastenrather Graben.

Die Bezirksregierung Köln hat mit Schreiben vom 20. November 2019 mit dem Aktenzeichen 54.2-(43.2.8)-3-179.1-Ner den vom WVER vorgelegten Planungsentwurf genehmigt.

Ob es durch die Versickerung des zusätzlich abgeschlagenen Mischwassers im Omerbach zu einer Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung kommen kann, ist nicht bekannt. Die Überwachung und Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen von Mischwassereinleitungen in ein Gewässer obliegt der Bezirksregierung Köln. Seitens des Dezernates 54, Wasserwirtschaft, wurden mit Schreiben vom 01.10.2020 keine Bedenken geäußert.

Die Einleitung der Abwässer kann unmittelbar in die Kanalerweiterung, die im Rahmen der Sanierung der Heisterner Straße von der Römerstraße aus verlängert wird, erfolgen. Das Abwasser innerhalb des Plangebietes kann dann aufgrund der geplanten Lage der Verkehrsflächen innerhalb der Topographie im freien Gefälle zum Mischwasserkanal in der Heisterner Straße geführt werden.

Die Menge des zu entsorgenden Niederschlagswassers wird durch Festsetzung einer in Relation zum Maximalwert reduzierten GRZ von 0,35 minimiert. Zusätzlich wird bauordnungsrechtlich festgesetzt, dass mindestens 40 % der Vorgartenfläche zu begrünen sind und dass Nebenanlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich 12 m² nicht überschreiten dürfen.

6.4 Klimaschutz und Schutz vor Gerüchen

Die geringe Größe des Plangebietes schließt eine besondere Bedeutung als Gebiet für die Kaltluftbildung aus. Die festgesetzte offene Bauweise und die geringen Gebäudehöhen führen zudem zu keiner Behinderung des Luftaustausches. Um Auswirkungen des südlich des Plangebietes liegenden Reiterhofes, einschließlich zukünftiger Erweiterungen, zu beurteilen, wurde durch das Ingenieurbüro Richters & Hüls für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz ein Geruchsgutachten, Mai 2020, erstellt. Hierzu wurden die Wahrnehmungshäufigkeiten für Gerüche nach dem Partikelmodell der TA-Luft bestimmt. Um die Immissionswerte lokal ausreichend genau ermitteln zu können, teilt das Partikelmodell das Plangebiet in ein Rechengitter von 16 m Seitenlänge und berechnet dafür die Konzentration

nen. Für Wohn- und Mischgebiete gilt ein Immissionswert von 0,10. Das bedeutet, dass an 10 % der Jahresstunden die Geruchsschwelle überschritten werden darf.

Gemäß Geruchsgutachten wird das Plangebiet in 60 Beurteilungsfelder eingeteilt. In vier Beurteilungsfeldern wird ein Wert von 0,09, in zwei Beurteilungsfeldern ein Wert von 0,10 errechnet. In einem halben Beurteilungsfeld ergibt sich ein Wert von 0,11. In den übrigen Feldern wird der Wert deutlich bis zu 0,03 unterschritten. Die Überschreitung gilt somit für ca. 0,8 % der Gesamtfläche.

Das Oberverwaltungsgericht Münster führt in einem aktuellen Urteil (10B 1176/26. NE) aus, dass die Orientierungswerte der GIRL in begründeten Einzelfällen wie im Übergangsbereich zum Außenbereich oder in der Nähe emittierender Betriebe überschritten werden können. Von ungesunden Wohnverhältnissen kann bei einem Wert 0,11 nicht ausgegangen werden, zumal nach der GIRL in einem Dorfgebiet ein Wert von 0,15 zumutbar ist und die Überschreitung einen sehr kleinen Bereich betrifft.

6.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Erweiterung und Arrondierung am Ortsrand. Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise und von Dachformen im Übergang zum Bestand wird sichergestellt, dass die neue Bebauung sich in die Gestaltung, Dichte und Kubatur des angrenzenden Bestandes einordnet, ohne das städtebauliche Erscheinungsbild zu beeinträchtigen. Zum Landschaftsrand werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in hinreichender Breite festgesetzt. Damit soll ein grü geprägter Übergang zum offenen Landschaftsraum geschaffen werden.

6.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

In den textlichen Festsetzungen wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten archäologischer Bodenfunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu informieren sind. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten und die Anweisungen des Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

7. Sonstige Hinweise

Kampfmittelbeseitigung

~~(*) Es existieren keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln. Eine Testsondierung hat Hinweise auf die eventuelle Existenz von Bombenblindgängern und Kampfmitteln ergeben. Eine Teilfläche wurde bereits von Kampfmitteln geräumt.~~ Dennoch sind Arbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten *weitere* Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung erfolgen, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Stellplätze

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte zwei Stellplätze nachzuweisen sind. Sollte eine weitere Wohnung im Gebäude realisiert werden, sind je nach Wohnungsgröße ein bis zwei zusätzliche Stellplätze herzustellen. Für eine zusätzliche Wohnung bis 75 m² ist 1 weiterer Stellplatz herzustellen. Für eine zusätzliche Wohnung ab einer Wohnungsgröße von 75 m² sind 2 zusätzliche Stellplätze herzustellen.

Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich gemäß der ‚Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW‘, Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 und in der Untergrundklasse R.

8. Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes A2 Hamich ‚Maarfeld‘ wird für den Bereich des Plangebietes eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Dabei ist ein Wohngebiet vorgesehen, das sich an die Bestandsbebauung angliedert. Durch das neue Wohngebiet soll dem Bedarf an Wohnbauflächen, insbesondere für Familien, Rechnung getragen und die Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen langfristig gewährleistet werden.

Die Planung entspricht dem Ziel der Wachstumsoffensive des Kreises Düren, der anstrebt bis zum Jahr 2025 Wohnraum für 30.000 Neubürger zu schaffen und diesen Wohnraum gezielt in der Region zu verteilen.

Die Planung ermöglicht die Bebauung des Plangebietes mit ca. 22 Hauseinheiten als Einzel- und Doppelhäuser. Der Bebauungsplan ermöglicht dabei qualitativ hochwertige Grundstücke mit einem flexiblen Gestaltungsspielraum für die zukünftigen Eigentümer. Die relevanten Umweltbelange wie Lärm- und Geruchsimmissionen wurden gutachterlich betrachtet und hinreichend berücksichtigt.

Eingriffe in den Naturhaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß bei einem Verfahren nach § 13b BauGB § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und bedürfen somit keines zusätzlichen Ausgleichs.

9. Flächenbilanz

●	Plangebiet	(100,0 %)	12.303 m²
●	Wohnbauflächen	(87,3 %)	10.734 m²
●	Verkehrsflächen	(12,6 %)	1.549 m²
●	Fläche für Versorgung	(00,1 %)	20 m²