



**Begründung
zum Bebauungsplan F 24
Langerwehe Seelebach II**



Lage des Plangebietes

11. August 2021

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN F 24 LANGERWEHE ‚SEELEBACH II‘

TEIL A: STÄDTENAULICHE BEGRÜNDUNG

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

5. Gestalterische Festsetzungen

6. Umweltbelange

7. Flächenbilanz

TEIL B: UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht wird zur Offenlage ergänzt.

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 Siedlungsbereich‘ dar.

Im Landschaftsplan wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als landwirtschaftliche Fläche mit dem Entwicklungsziel 2 1.2 ‚Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen‘ dargestellt. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (Stand: 06/2020) werden die Flächen vornehmlich als Wohnbauflächen dargestellt. Teilflächen im Norden werden als Fläche für die Landwirtschaft und im Bereich des Frenzer Fließ als Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses dargestellt.

Der Bebauungsplan Langerwehe F 24 ‚Seelebach II‘ überlagert Teile des Bebauungsplanes F19 Langerwehe ‚Seelebach‘. Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt für die überlagerten Bereiche ‚Öffentliche Grünfläche‘ fest.

1.2 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren nach § 8 BauGB entwickelt.

Ergänzend zum Bebauungsplan soll mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen werden. Über diesen Vertrag soll gesichert werden, dass Verpflichtungen, die sich im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ergeben, vom Vorhabenträger übernommen werden.

2. Bestehende Situation

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes F 24 Langerwehe Seelebach II liegt am nordwestlichen Ortsrand von Langerwehe und umfasst das Flurstück 34/1, Flur 18 und die Flurstücke 13, Flur 27, 73, 74, 75, 142, Flur 128, sowie teilweise die Flurstücke 5, 7, 11, 12, 24, Flur 27, und teilweise 72, 79, 132, 133, 159, 161 und 162, Flur 28.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 63.485 m². Im Süden und Osten grenzt das Plangebiet an das Baugebiet Seelebach I an, im Norden und Westen an den freien 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 nordwestlichen Ortsrand von Langerwehe. Der Ortskern von Langerwehe ist etwa 700 m entfernt und der Bahnhof an der Bahnstrecke Köln-Aachen ist in 400 m erreichbar. Langerwehe liegt ca. 8 km westlich der Stadt Düren und ca. 6 km östlich der Stadt Eschweiler. Die südlich des Plangebietes verlaufende Straße ‚Ullhaus‘ führt im weiteren Verlauf Richtung Westen nach Weisweiler und wird in diese Richtung von einem separaten Fuß- und Radweg begleitet. Die Fläche des Plangebietes wird heute als Ackerfläche genutzt. Das Gebiet fällt von Südwesten (150,55 m über NHN) nach Nordosten (126,18 m über NHN) um ca. 24 m ab.

Östlich des Plangebietes fließt das Frenzer Fließ und quert den nördlichen Teilbereich des Plangebietes. Nördlich des Plangebietes befinden sich in etwa 160 m Entfernung die Bundesstraße 264 sowie in 2 km Luftlinie das Braunkohlekraftwerk Weisweiler.

Die direkte bauliche Umgebung besteht aus dem mittlerweile fast vollständig bebauten Baugebiet Seelebach I. Dieses zeichnet sich durch eine offene Bauweise bestehend aus ein- bis zweigeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern aus.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird mit einer ringartigen Erschließung an die Straße ‚Ullhaus‘ und an die Josef-Heinrichs-Straße angebunden und damit an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Aufgrund der Nähe zum Bahnhof und Busbahnhof ist das Plangebiet optimal an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Mit den Regionalzügen RE 1 und RE 9 bestehen halbstündliche Verbindungen in Richtung Köln und Aachen. Weiterhin besteht durch die Euregiobahn ebenfalls halbstündlich eine Verbindung nach Weisweiler und Eschweiler-Tal. Am Busbahnhof verkehren die Linien 28, 96, 237, 261, 296 und 297. Es bestehen damit umsteigefreue Busverbindungen nach Düren, Inden, Schevenhütte und Eschweiler.

2.4 Soziale Infrastruktureinrichtungen

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich drei Kindergärten, Kindergarten Sonnenblume, die katholische Kindertageseinrichtung St. Martin und die KiTa Schlossmäuse. Der nächstgelegene Spielplatz befindet sich an der Josef-Heinrichs-Straße in ca. 70 m Entfernung zum Plangebiet und ist ca. 500 m² groß. In Langerwehe befinden sich weiterhin die Kath. Grundschule ‚Wehebachschule‘ sowie als weiterführende Schule die Europa-Gesamtschule im Ortszentrum.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung

Durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen in direkter Umgebung zum bereits bestehenden Baugebiet Seelebach am westlichen Ortsrand von Langerwehe wird eine bauliche Entwicklung der Flächen möglich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen diese Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Die Schaffung neuer Wohngebiete ist notwendig, da die Gemeinde Langerwehe einen hohen Bedarf an neuen Wohnraumflächen und eine hohe Nachfrage nach attraktiven Baugrundstücken vornehmlich aus der jüngeren Generation hat. Das Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW 2018-2022 mit Runderlass vom 04.02.2020 des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung konstatiert für den Eigentumsmarkt und für den Mietwohnraum in der Gemeinde Langerwehe ein überdurchschnittlich hohes Bedarfsniveau.

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.

Langerwehe ist als größter Ortsteil der Gemeinde Langerwehe einer der dargestellten Siedlungsschwerpunkte im Gemeindegebiet. Insofern dient Langerwehe als Ortsteil, in welchem Wohnbauflächen über die Eigenentwicklung hinaus ausgewiesen werden sollten. Mit der Entwicklung von Wohnbauflächen soll insbesondere die anhaltende Nachfrage nach Bauflächen für den Einfamilienhausbau für Familien mit Kindern befriedigt sowie die Eigentumsbildung weiter Teile der Bevölkerung unterstützt werden.

Aufgrund der östlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung, der Lage im Zentralort und der sehr guten verkehrlichen Anbindung an den ÖPNV durch den nahegelegenen Bahnhof bietet sich die Fläche für eine bauliche Nutzung zu Wohnzwecken an. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes F 24 Langerwehe ‚Seelebach II‘ 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 Flächen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass innerhalb der vorbereitenden Bauleitplanung bereits Wohnbauflächen dargestellt werden.

Auf eine Festlegung bzgl. eines Anteils an sozialem Wohnungsbau im Bebauungsplan F 24 wird verzichtet, da laut Aussage des Kreises Düren hierzu ein konkretes Projekt anstehen müsste, was jedoch nicht der Fall ist. Zudem ist eine pauschale, prozentuale Festsetzung von sozialem Wohnungsbau innerhalb des Kreises Düren bislang unüblich.

In der Sitzung des Ausschusses für Bau- und Planungsangelegenheiten wurde am 13.08.2020 die Anwendung des Faktor X in Baugebieten beschlossen (Vorlage VL-136/2020). Der Grundsatzbeschluss umfasst die Aussage, in künftigen Baugebieten bevorzugt den Faktor X Standard umzusetzen, Informationsveranstaltungen für Interessierte zum Thema Faktor X durchzuführen und Anreizmöglichkeiten für Bauherren zur Nutzung des Faktor X Standards aufzuzeigen.

Das Schlüsselwort Faktor X steht für besonders klima- und ressourcenschonendes Bauen. Insgesamt bezeichnet es einen ganzheitlichen Ansatz, bewährte Konzepte des energiesparenden Bauens hinsichtlich des gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes zu optimieren.

3.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Erweiterung des bereits Mitte der 2000er Jahre entwickelten Baugebiets Seelebach vor. Die Haupterschließung der Erweiterung soll über eine ca. 11,5 m breite Zufahrt entlang eines bereits bestehenden Wirtschaftsweges erfolgen, die an den bestehenden Kreisverkehr Ullhaus/Leo-Höxter-Straße anschließt. Damit werden unnötige Mehrverkehre innerhalb des bestehenden Baugebietes Seelebach vermieden. An das bestehende Baugebiet sind untergeordnete Anbindungen an die Straße ‚Seelebach‘ sowie an die Bürgermeister-Schoeller-Straße geplant. Die Flächen des Plangebietes werden über ein einfaches Erschließungsnetz in Form einer Ringstraße im Norden und einer langgestreckten verkehrsberuhigten Straße im Westen erschlossen. Um hier Durchgangsverkehr zu vermeiden, wird die Straße in zwei Teilbereiche gegliedert. Der Übergangsbereich ist nur für Fußgänger und Fahrradfahrer passierbar.

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

Das städtebauliche Konzept sieht vorrangig eine Bebauung aus Einzelhäusern vor. Die Grundstücksgrößen variieren je nach Lage und Ausrichtung des Grundstückes und entsprechen mit ihren Größen der momentan üblichen Nachfrage.

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

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

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 innerhalb der WA 2 und WA 3. Die Trauf- und Firsthöhen des WA 1 werden so festgesetzt, dass sie einer eingeschossigen Bebauung entsprechen. Dabei wird die besondere Hanglage berücksichtigt.

4. Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Diese sind in 3 Wohngebiete gegliedert, die sich bezüglich der Geschossigkeit und der GRZ unterscheiden.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet 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, Anlagen für Verwaltungen, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen. 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) innerhalb der zum Landschaftsrand hin gelegenen WA 1 und WA 2 mit 0,35 festgesetzt. Damit sollen zum einen die Einwirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche minimiert werden, zum anderen eine ausreichende Begrünung der Grundstücke zum Landschaftsraum gewährleistet werden und eine bedrängende Wirkung zur Bestandsbebauung vermieden werden. Innerhalb des mittig gelegenen WA 3 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um hier dichtere Bauformen zu ermöglichen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird eine Überschreitung der überbaubaren Grundflächen 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 die in den Baufenstern angegebene Höhen der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses. Die OKF bezieht sich auf den höchsten Punkt der endausgebauten Verkehrsfläche vor dem entsprechenden Grundstück, die zur Offenlage ergänzt werden. Der Bezugspunkt ist anhand der Höhenpunkte durch entsprechende Interpolation zu ermitteln. Zusätzlich wird innerhalb der WA 2 und WA 3 die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Innerhalb dieser beiden Wohngebiete sind maximal zwei Vollgeschosse zugelassen, da dieser Teil tiefer als die Bestandsbebauung liegt und diese somit nicht beeinträchtigen wird. Mit der Zweigeschossigkeit sollen sinnvolle A/V Verhältnisse (Außenhaut/Volumen) ermöglicht und die Grundfläche des jeweiligen Gebäudes minimiert werden. Innerhalb des WA 1 wird aufgrund der Hanglage und der teilweise starken Neigungen innerhalb der geplanten Grundstücke auf die Festsetzung einer maximalen Geschossigkeit verzichtet. Durch die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen wird gewährleistet, dass hier maximal eine Eingeschossigkeit möglich wird.

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 innerhalb der WA 2 und WA 3 auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt wird. Für das WA 1 werden nur Einzelhäu-

ser zugelassen, um die deutlich tiefer gelegene Bestandsbebauung entlang der Straßen ‚Seelebach‘ und Bürgermeister-Schoeller-Straße nicht zu bedrängen.

Um ein harmonisches und geordnetes Erscheinungsbild zu den Verkehrsflächen sicherzustellen, wird der Abstand der vorderen Baugrenze zur Verkehrsfläche der Haupteerschließung mit 3,00 m bis 5,00 m festgesetzt. Die Baufenster werden mit einer Tiefe von 14,00 m festgesetzt, um ein gleichmäßiges Erscheinungsbild zu gewährleisten.

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 südwestlichen, der nordwestlichen und der nordöstlichen Grenzen des Geltungsbereiches Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Flächen überlagern innerhalb der Baugebiete die Allgemeinen Wohngebiete. Innerhalb der privaten Flächen sind hier zweireihige Heckenpflanzungen vorzunehmen. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Gehölze zu pflanzen und je 100 m² ein bodenständiger Laubbaum. Zusätzlich werden in der öffentlichen Verkehrsfläche eine noch abzustimmende Anzahl von Straßenbäumen festgesetzt, um zu einem grü geprägtem 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 grü geprägtes Erscheinungsbild zu sichern.

Innerhalb des im Norden des Geltungsbereiches anzulegenden Regenrückhaltebeckens sind zur Einbindung in den Landschaftsraum flächige Gehölzpflanzungen insbesondere im Nordwesten und Südwesten vorgesehen. Die freibleibenden Flächen sind als extensive Wiesen anzulegen und zu unterhalten.

4.6 Erschließung

4.6.1 Verkehrsflächen

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über eine 11,50 m breite öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße E), die an den Kreisverkehrsplatz an der Straße ‚Ullhaus‘ anbindet. Nach ca. 255 m führt die Erschließungsstraße in das eigentliche Plangebiet und mündet in die 6,50 m breite Planstraße A.

Innerhalb des nördlichen Teils des Plangebietes besteht eine ringartige Erschließung durch die Planstraßen A, B, C und der Verlängerung der Josef-Heinrichs-Straße. Diese Verlängerung bildet die Anbindung an das bestehende Plangebiet Seelebach. Eine weitere, untergeordnete Anbindung an das bestehende Baugebiet erfolgt von der Straße ‚Seelebach‘ an die Planstraße A. Des Weiteren schließt ebenfalls an die Planstraße A ein Wirtschaftsweg an, der landwirtschaftliche Flächen im Bereich der Flurstücke 4, 6 und 25 (Flur 27). Die Planstraße A mündet in eine Wendeanlage, die für ein 2-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt ist. Im Süden des Plangebietes schließt mit der Planstraße D eine weitere Planstraße an die Straße ‚Ullhaus‘ sowie an die Bürgermeister-Schoeller-Straße an. Ein Fuß- und Radweg verbindet die Planstraßen A und D miteinander. Alle Verkehrsflächen mit Ausnahme der Planstraße A sollen 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 wird eine ausreichende Anzahl von Besucherstellplätzen in der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen. Im Bereich der Wendeanlage wird zur Unterbringung der öffentlichen Stellplätze eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parken festgesetzt.

Des Weiteren werden in den öffentlichen Straßenräumen eine noch abzustimmende Anzahl von Straßenbäumen festgesetzt, um ein grü geprägtes Erscheinungsbild zu unterstützen.

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 realisierbar 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 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 den öffentlichen Verkehrsflächen ist eine ausreichende Anzahl von Besucherstellplätzen vorgesehen.

4.6.3 Ver- und Entsorgung

Das Niederschlagswasser soll einem Regenrückhalte- und Hochwasserbecken im Norden des Plangebietes zugeleitet werden. Vom Becken ist ein Überlauf in das Frenzer Fließ vorgesehen.

(Hinweis: Die Entwässerungsplanung wird bis zur Offenlage fertiggestellt.)

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können über die Straßen des Baugebietes Seelebach sowie über die Straße ‚Ullhaus‘ 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 des Baugebietes auch im Zusammenhang mit dem ersten Bauabschnitt im Übergang zur angrenzenden Bestandsbebauung zu gewährleisten, sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 nur Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° - 45° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° - 20° zulässig. Innerhalb dieser Wohngebiete wird entlang der Planstraßen A und C zudem die Traufständigkeit vorgegeben. Im WA 3 sind zusätzlich zu den o.g. Dacharten auch Flachdächer zugelassen.

Damit soll eine homogene Dachlandschaft geschaffen bzw. hochaufragende Pultdächer vermieden werden.

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 Ortsgängen und zum First festgesetzt, damit die Dachaufbauten gegenüber dem Hauptdach nicht in den Vordergrund treten.

Um eine grüne geprägte 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 grüne geprägter 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

Informationen zu den Umweltbelangen sowie der Umweltbericht werden zur Offenlage ergänzt.

7. Flächenbilanz

| | | |
|-----------------------|-----------|-----------------------|
| Plangebiet | (100,0 %) | 63.397 m ² |
| Wohnbauflächen | (46,1 %) | 29.242 m ² |
| Verkehrsflächen | (16,1 %) | 10.219 m ² |
| Grünflächen | (36,6 %) | 23.221 m ² |
| - davon RRB | (31,6 %) | 20.022 m ² |
| Wasserflächen | (1,0 %) | 618 m ² |
| Fläche für Versorgung | (0,2 %) | 97 m ² |