

BEGRÜNDUNG

**Zum Bebauungsplan Nr. H06
„Auf'm Oresfeldchen“**



Gemeinde Niederzier – Ortslage Krauthausen

Februar 2022

Vorentwurf zur Frühzeitigen Beteiligung

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Gemeinde Niederzier
Rathausstraße 8
52382 Niederzier

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 – 97 31 80
F 02431 – 97 31 820
E info@vdh.com
W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Ramona Grothues

Projektnummer: 21-051

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis.....	1
1.2	Planungsziel.....	2
1.3	Beschreibung des Plangebietes.....	2
1.4	Planverfahren.....	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Regionalplan.....	3
2.2	Flächennutzungsplan.....	3
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete.....	4
2.4	Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz.....	5
3	PLANUNGSKONZEPT.....	6
3.1	Nutzungskonzept.....	6
3.2	Erschließungskonzept.....	6
3.3	Freiraumkonzept.....	7
3.4	Ver- und Entsorgungskonzept.....	7
4	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	8
4.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	8
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	8
4.3	Maß der baulichen Nutzung.....	8
4.4	Bauweise.....	9
4.5	Überbaubare Grundstücksfläche.....	10
4.6	Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen.....	10
4.7	Flächen für den Gemeinbedarf.....	11
4.8	Zulässige Zahl der Wohnungen.....	12
4.9	Verkehrsflächen.....	12
4.10	Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.....	12
4.11	Öffentliche Grünflächen.....	12
4.12	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
4.13	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	13
4.14	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	13

5	HINWEISE.....	14
6	PLANDATEN.....	15
7	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	15
	7.1 Eingriffsregelung.....	16
	7.2 Immissionen.....	16
	7.3 Artenschutz.....	16
8	RECHTSGRUNDLAGEN.....	17
9	REFERENZLISTE DER QUELLEN.....	17

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Niederzier verzeichnet in den vergangenen Jahren ein stetiges Bevölkerungswachstum. So stiegen die Einwohnerzahlen von 13.688 Einwohnern im Jahr 2013 auf 14.113 Einwohner im Jahr 2019 (IT.NRW, 2020). Im Jahr 2021 beheimatete die Gemeinde Niederzier, eigenen Angaben zufolge, bereits 14.637 Einwohner (Gemeinde Niederzier, 2021). Der zu beobachtende Trend ist jedoch nicht auf natürliche Bevölkerungsentwicklungen zurückzuführen. In den vergangenen Jahren lag die Zahl der Gestorbenen stets über der Zahl der Lebendgeborenen. Die daraus resultierende negative Bevölkerungsentwicklung wird jedoch durch Wanderungsbewegungen aufgefangen. Hier liegt die Zahl der Zugezogenen regelmäßig über der Zahl der Fortgezogenen. Zuzüge ergeben sich insbesondere aus der Stadt Düren, aber auch aus den nahegelegenen Großstädten Aachen, Mönchengladbach und Köln (IT.NRW, 2020). Unter Berücksichtigung der steigenden Mietpreise in den Städten ist eher mit einer Verstärkung dieses Trends als mit einer Abschwächung zu rechnen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass dieses Bevölkerungswachstum langfristig anhalten bzw. erheblich zunehmen wird. Zwar gehen die der Gemeinde aktuell zur Verfügung stehenden Daten von IT.NRW noch von einem Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2040 aus (vgl. (IT.NRW, 2020): 8), allerdings ist aufgrund der Effekte des Prozesses Region+ mit einem erheblichen Bevölkerungszuwachs zu rechnen (Bezirksregierung Köln, 2019). Aktuelle Hochrechnungen der Bezirksregierung Köln ergeben für die Gemeinde Niederzier einen Gesamtbedarf an 61 ha zusätzlicher Wohn- und Mischbaufläche bis 2040, der aus einem prognostizierten Bevölkerungswachstum resultiert. Der Kreis Düren verfolgt zudem derzeit eine Wachstumsoffensive, durch die im gesamten Kreis eine Bevölkerungszunahme von etwa 30.000 Einwohnern bis zum Jahr 2025 angestrebt wird (vgl. Kreis Düren, 2018). Besonders vor dem Hintergrund der stetig steigenden Mietspiegel in den umliegenden Städten wird ein Anstieg des Wanderungssaldos erwartet. In Niederzier und der direkten Umgebung ist aufgrund bedeutender struktureller Veränderungen – insbesondere im Rahmen der Reaktivierungsmaßnahmen der Tagebaulandschaften Hambach und Inden – mit einem signifikanten Bevölkerungszuwachs der Gesamtgemeinde zu rechnen.

Der vorliegend hohe Bedarf an Wohnbauflächen kann nicht allein über die im Regionalplan als Allgemeine Siedlungsbereiche festgelegten Ortslagen erfolgen, sondern muss auch über die kleineren Ortschaften gedeckt werden. Die Ortslage Krauthausen erweist sich dabei als attraktiver Wohnstandort. Durch die Lage an der B56 und der Bahnhofstestelle Krauthausen bietet sich die Ortslage für Pendler an. Durch eine ruhige Wohnlage ist Krauthausen außerdem für junge Familien attraktiv.

Innerhalb der Ortslage befinden sich keine ausreichend großen Flächenpotenziale, die zur Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland geeignet wären. Daher wird die Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft notwendig. Aus städtebaulichen Gründen bietet sich eine Erschließung der verfahrensgegenständlichen Flächen besonders an. Die Entwicklungsmöglichkeiten der Ortslage werden durch die Lage zwischen der Trasse der Rurtalbahn und der dahinterliegenden Hochspannungsfreileitung im Osten sowie den Landschaftsschutzgebieten und der dahinterliegenden B56 im Westen eingegrenzt. Im Süden der Ortslage befinden sich gewerbliche Betriebe, sodass eine wohnbauliche Entwicklung aufgrund des Trennungsgrundsatzes dort ebenfalls nicht umsetzbar wäre. Durch diese beengte Lage bieten sich weitere Siedlungsentwicklungen lediglich gen Norden an.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnittes sind die Flächen als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten. In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. H06 „Auf'm Oresfeldchen“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Baugebietes durch Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes. Weitere wesentliche Planungsziele bestehen in der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und der Ausbildung eines städtebaulich geordneten Landschaftsrandes sowie eines harmonischen Übergangs zu den bestehenden Siedlungs- und Freiraumstrukturen. Ein weiteres Planungsziel ist die Schaffung eines attraktiven Wohnflächenangebotes für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

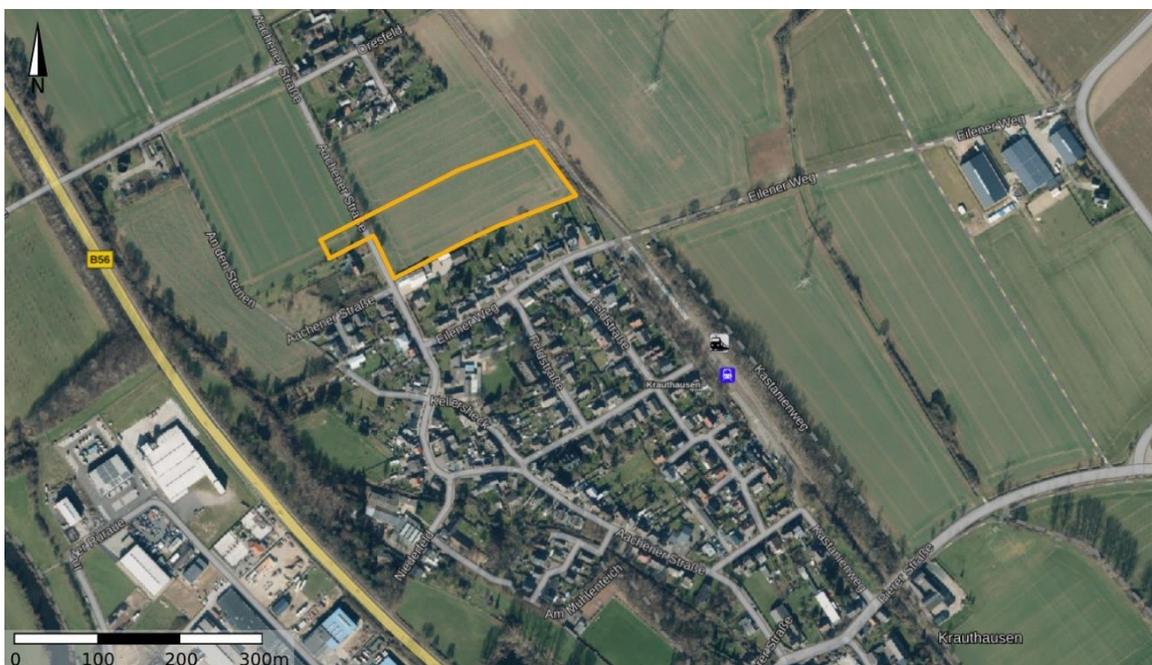


Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelbe Linie) (Land NRW, 2020)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Selhausen, Flur 007, Flurstück 3 sowie Teile der Flurstücke 1/3 und 323 sowie Flur 008, Teile der Flurstücke 23, 98 und 113 und somit eine Fläche von ca. 2,1 ha. Derzeit wird das Plangebiet überwiegend ackerbaulich genutzt. Im Westen verläuft ein Stück der Aachener Straße in Nord-Süd Richtung durch das Plangebiet. Entlang der Aachener Straße befinden sich beidseitig Baumreihen. Im Osten des Plangebietes ist zudem ein mit Kräutern und Sträuchern bewachsener Entwässerungsgraben entlang der Bahntrasse vorzufinden.

Im Umfeld bestehen unterschiedliche Nutzungen. Südlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich die Siedlungsstrukturen der Ortslage Krauthausen, die sich hauptsächlich durch kleinteilige Wohngebiete auszeichnen. Im Osten schließt sich die Trasse der Rurtalbahn an das Plangebiet an. Im Norden und Nordwesten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Dahinter

befindet sich eine Splittersiedlung. Im erweiterten Umfeld befindet sich westlich des Plangebietes die B56. Wiederum westlich hiervon verläuft die Rur. Zwischen Rur und B56 sind zudem Gewerbebetriebe angesiedelt. Im Norden und Nordosten schließt sich in weiterer Entfernung die freie Feldflur an.

1.4 Planverfahren

Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage sowie der Erstellung eines Umweltberichtes durchzuführen. Ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB oder ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a bzw. 13b BauGB entfallen, da die jeweiligen Zugangsvoraussetzungen nicht vorliegen.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan



Abbildung 2: GEP Region Aachen mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (grünes Oval) (Bezirksregierung Köln, 2016)

Bei der Beurteilung, ob das Plangebiet als im ASB liegend betrachtet werden kann, ist die zeichnerische Darstellung des Regionalplans Köln, Teilabschnitt Region Aachen zu berücksichtigen (Bezirksregierung Köln, 2016). Diese legt die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches, ebenso wie die gesamte restliche Ortslage, als Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich (AFAB) fest.

Der AFAB kann neben landwirtschaftlichen und freiraumbezogenen Nutzungen auch Siedlungs- und Verkehrsflächen umfassen, sofern diese unter der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle liegen. Krauthausen bleibt mit einer derzeitigen Bevölkerungszahl von 721 Einwohnern deutlich hinter der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle von 2.000 Einwohnern zurück, sodass die Festlegungen des Regionalplans der Planung nicht entgegenstehen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier stellt die Flächen des Geltungsbereiches vollständig als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Um den geplanten Bebauungsplan im

Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, müssen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu großen Teilen in „Wohnbaufläche“ geändert werden. Außerdem soll ein Teilbereich im Südwesten als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt werden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes stellt die Flächen des räumlichen Geltungsbereichs bereits entsprechend der gewünschten Nutzungen dar. Ein gesondertes Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans wird somit nicht erforderlich. Eine Vorabstimmung der gewünschten Änderungen mit der Bezirksregierung hat im Rahmen der Neuaufstellung bereits stattgefunden. Somit sind keine Konflikte mit den Zielen des Flächennutzungsplans erkennbar.

2.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Kreise und kreisfreien Städte festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG)

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes II „Ruraue“. Dieser befindet sich derzeit in der Neuaufstellung und soll künftig unter dem Namen „Rur- und Indeau“ neu gefasst werden. Im Entwurf des neuen Landschaftsplanes wird für die Plangebietsflächen das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ festgesetzt. Dies soll „unter Berücksichtigung der Lebensraumfunktionen der agrarisch geprägten, offenen Bördelandschaft und Erhalt der vorhandenen Strukturelemente“ erfolgen. Bei den verfahrensgegenständlichen Flächen handelt es sich um überwiegend ackerbaulich genutzte Flächen. Lediglich entlang der Bahnlinie sowie entlang der Aachener Straße bestehen vereinzelte Gehölzstrukturen. Diese können aller Voraussicht nach im Zuge der Planung erhalten bleiben. Eine Anreicherung der Landschaft kann über verschiedene, grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen. Zudem hatte die Gemeinde im Rahmen des Beteiligungsprozesses zur Neuaufstellung des Landschaftsplanes ihre Entwicklungsabsichten für den Bereich des Plangebietes mitgeteilt.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Naturparken oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparken, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020). Eine Überlagerung mit entsprechenden Gebieten besteht demnach nicht.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Beim nächstgelegenen Natura-2000-

Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Rur von Obermaubach bis Linnich“, dass sich ca. 800 m südlich des Plangebietes befindet. „Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/§ 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden.“ (MKULNV NRW, 2016) Damit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, z.B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß erwarten, die zur Annahme führen, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen ist.

Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; z.B. durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Vorhaben mit Barrierewirkung. Weitere FFH-Gebiete befinden sich entlang der Rur. Im Norden befindet sich das Gebiet „Indemuendung“ und im Südwesten das Gebiet „Nörvenicher Wald“. Das Plangebiet befindet sich zwischen den vorgenannten Gebieten, sodass die Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der eher geringwertigen, ökologischen Ausprägung der im Plangebiet vorhandenen Biotope und anthropogener Störung durch angrenzende Siedlungsnutzungen ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Denn im Umfeld des Plangebietes, beispielsweise in der Nähe vorhandener Bachtäler, bestehen Ausweichmöglichkeiten, die für ziehende Arten deutlich attraktiver sein sollten. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

Zusammenfassend sind Konflikte mit den vorliegend relevanten, naturschutzfachlichen Schutzgebieten nicht ersichtlich.

2.4 Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen. Die diesbezügliche Auswertung erfolgt auf Basis der Datenbank ELWAS NRW (MULNV NRW, 2020b).

Auf Grundlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) werden zudem die Starkregenhinweiskarte, die Hochwasser-Risikokarte und die Hochwasser-Gefahrenkarte in die Betrachtung einbezogen. Diesbezüglich wird auf das Fachinformationssystem Klimaanpassung NRW (LANUV NRW, 2020) zurückgegriffen.

Trinkwasser und Heilquellen

Eine Überlagerung mit Heilquellen und festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebieten besteht nicht.

Hochwasser und Starkregenschutz

Das Plangebiet wird von keinen festgesetzten Überschwemmungsgebieten überlagert.

Gemäß der Starkregenhinweiskarte ist das Plangebiet bei seltenen und extremen Wetterereignissen von Wasseransammlungen betroffen. Insbesondere im westlichen Teil des Plangebietes, ist bei Starkregenereignissen mit Wasseransammlungen zu rechnen. Das Entwässerungskonzept sieht jedoch vor, das anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und dieses über ein Muldensystem entlang der Hupterschließung in den Entwässerungsgraben entlang der Bahntrasse zu leiten. Durch die Umsetzung dieser Maßnahmen sollen starkregenbedingte Schäden an der geplanten Bebauung vermieden werden. Die Machbarkeit der geplanten Entwässerung wird im weiteren Verlauf des Verfahrens geprüft.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept

Geplant ist die Umsetzung eines Konzeptes, das sich in den Bestand der übrigen Wohngebiete einfügt und einen ortstypischen Charakter aufweist. Es soll vor allem die Entstehung von Einzel- und Doppelhäusern gefördert werden. Ergänzend dazu sollen jedoch auch im Rahmen von Mehrfamilienhäusern weitere Wohnformen geschaffen werden. Die Grundstücksgrößen der Ein- und Zweifamilienhäuser liegen durchschnittlich zwischen ca. 260 m² und 510 m². Für den Bereich der Mehrfamilienhäuser sind derzeit Grundstücksgrößen von ca. 1.000 m² vorgesehen. Die Grundstücksgrößen sind an die Bedürfnisse unterschiedlicher Grundstückseigentümer angepasst. Somit kann unterschiedlichsten Wohnwünschen nachgekommen werden. Weiterhin ist im südwestlichen Bereich des Plangebietes eine Fläche vorgesehen, die für soziale Zwecke genutzt werden soll. Die Festlegung auf konkrete Nutzungen erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens. Größe und Zuschnitt aller genannten Baugebiete werden für die Umsetzung der vorgenannten Nutzungen optimiert.

Die Bauweise orientiert sich an den umliegenden Wohngebieten, sodass eine aufgelockerte Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7,50 m im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung entstehen soll. Somit wird das Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen gefördert. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sowie der Gebäude für soziale Nutzungen soll eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m nicht überschritten werden.

3.2 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Aachener Straße, die im Westen durch das Plangebiet verläuft. Auf eine unmittelbare Erschließung der einzelnen Grundstücke über die Aachener Straße kann durch die Errichtung einer Planstraße größtenteils verzichtet werden. Von der in östlicher Richtung verlaufenden Planstraße zweigen drei gen Süden verlaufende Stichstraßen ab, die der Erschließung weiterer Grundstücke dienen. Ergänzend wird ein Stich in nördlicher Richtung vorgesehen, damit die Option einer zukünftigen Erschließung der nördlich angrenzenden Flächen besteht und nicht

Die Hupterschließungsstraße wird in einer Breite von 7,60 m ausgebaut. Hiermit ist die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit gewährleistet. Dies ermöglicht grundsätzlich den getrennten Ausbau von Fahrbahnen und Gehwegen sowie den Begegnungsverkehr PKW-LKW. Die Stichstraßen werden mit einer verminderten Breite von 6,0 m ausgebaut, da in diesen Bereichen jedenfalls

Mischverkehrsflächen entstehen sollen. Die gewählte Ausrichtung und Lage der Verkehrsflächen trägt ferner zu einer Optimierung der Aufteilungsmöglichkeiten angrenzender Grundstücke bei.

Der ruhende Verkehr wird vorwiegend auf den privaten Grundstücken des Plangebietes bewältigt. Pro Grundstück sind ortsüblich zwei Stellplätze nachzuweisen. Auf den Baugrundstücken haben die Vorderseiten von Garagen (Garagentore) einen Abstand von 6,0 m zu der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, sodass davor ausreichend Raum für einen Stellplatz vorhanden bleibt. Aufgrund des erhöhten Stellplatzbedarfes im Bereich der Mehrfamilienhäuser wird zudem eine Tiefgarage vorgesehen. Um im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen eine größere Flexibilität zu erhalten, setzt der Bebauungsplan zeichnerisch keine Bereiche für Stellplätze oder Baumscheiben innerhalb des öffentlichen Straßenraumes fest. Deren konkrete Anordnung erfolgt auf der späteren Ebene der Ausführungsplanung.

Die Anbindung des Plangebietes an das ÖPNV-Netz erfolgt über die Aachener Straße bzw. die hierüber verlaufende Linie 223 der Aachener Verkehrsverbund GmbH (AVV). Eine weitere Haltestelle befindet sich an der Feldstraße. Hier verkehren die Linien R234 und SB38. Nur 300 m südlich des Plangebietes befindet sich zudem der Bahnhofsteilpunkt Krauthausen, der von der Linie RB21 bedient wird.

3.3 Freiraumkonzept

Ein Ziel des Freiraumkonzeptes besteht darin, einen ansprechenden Übergang zur nördlich angrenzenden freien Feldflur auszubilden und somit einen attraktiven und deutlich sichtbaren Ortsrand zu gestalten.

Ferner soll eine deutliche Abgrenzung zu der im Osten verlaufenden Bahntrasse der Rurtalbahn geschaffen werden. Aus diesem Grund ist die Anlage einer öffentlichen Grünfläche entlang der östlichen Plangebietsgrenze vorgesehen. Zudem werden parallel zur Haupteinschließung weitere öffentliche Grünflächen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist sowohl die Sammlung von Niederschlagswasser sowie die Anlage von Straßenbäumen vorgesehen.

Aufgrund der südlich sowie östlich angrenzenden, freien Landschaft werden im Plangebiet und dessen Umfeld keine weiteren Grünflächen festgesetzt, da auch nach Umsetzung der Planung ausreichende Freiflächenpotentiale und Naherholungsmöglichkeiten bestehen. Im Übrigen wird aufgrund der festgesetzten, offenen Bauweise und der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO um maximal 0,1 ein eher geringer Versiegelungsgrad erwartet. Damit bleiben ausreichende Flächen des Baulandes unversiegelt und stehen daher ebenfalls für Bepflanzungen zur Verfügung.

3.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Zur Vermeidung nicht erforderlicher Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu bevorzugen. Gemäß der Bodenkarte des Geologischen Dienstes sind die Böden innerhalb des Plangebietes jedoch nicht für eine Versickerung geeignet, sodass das Niederschlagswasser gesammelt und über ein Muldensystem entlang der Haupteinschließung in den Entwässerungsgraben entlang der östlich gelegenen Bahntrasse eingeleitet werden soll. Möglichkeiten hierzu werden derzeit geprüft. Verbindliche Aussagen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens in die Plankonzeption eingefügt. Die Entsorgung des Schmutzwassers sowie die Versorgung des Plangebietes erfolgt über Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Selhausen, Flur 007, Flurstück 3 sowie Teile der Flurstücke 1/3 und 323 sowie Flur 008, Teile der Flurstücke 23, 98 und 113. Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung oder deren Erschließung erforderlich sind.

4.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, da diese Flächen vorwiegend dem Wohnen dienen sollen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben, Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes wird, da sich die damit einhergehende Baustruktur nicht in die Struktur des Ortsbildes und die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen würde:

1. *In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:*
 - *Betriebe des Beherbergungsgewerbe*
 - *Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe*
 - *Anlagen für Verwaltungen*
 - *Gartenbaubetriebe*
 - *Tankstellen*

4.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Die geplante Bebauungsstruktur soll sich am Bestand orientieren. In Anlehnung an die angrenzenden Wohngebiete soll die Errichtung von Gebäuden mit maximal 2 Vollgeschossen zugelassen werden.

Im Übrigen wird aus Gründen der planerischen Zurückhaltung und in Orientierung an den umliegenden Bestand in dem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 eine GRZ von 0,4 und in dem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 sowie der Fläche für den Gemeinbedarf eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen einerseits dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und ermöglichen andererseits eine ortstypische Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen, wodurch auch flächenintensiveren Wohnwünschen entsprochen werden kann.

Darüber hinaus wird in die Plankonzeption aufgenommen, dass die jeweils festgesetzte GRZ innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ WA1 sowie der Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO nur um bis zu 0,1 statt um bis zu 0,2 überschritten werden darf:

- 2.1 *Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ WA1 darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden (i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).*
- 2.2 *Innerhalb der „Flächen für den Gemeinbedarf“ darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden (i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).*

Aufgrund der geplanten Errichtung einer Tiefgarage innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ WA2 wird zumindest durch unterirdische Anlagen eine Ausschöpfung der GRZ nötig, sodass die zulässige Überschreitung der GRZ-Werte hier nicht beschränkt werden soll.

Die Festsetzungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen von 7,50 m in dem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 und von 9,50 m in dem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 und den „Flächen für den Gemeinbedarf“ dienen dem Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen. Dies trägt zu einer Harmonisierung des Siedlungsbildes und einem vertraglichen Übergang zur angrenzenden Landschaft bei.

- 2.3 *Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH).*
- 2.4 *Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als die Oberkante der Dachhaut. Dies ist bei geneigten Dächern der Dachfirst, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.*

Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen werden im Hinblick auf die Ausbauplanung in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbarer Bezugspunkte definiert. Zugleich wird festgesetzt, dass auch die mittlere Wandhöhe von Garagen und Carports anhand dieses Bezugspunktes zu bestimmen ist. Bei Verzicht auf eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan würden die Regelungen der BauO NRW greifen, wonach der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Nebenanlagen der mittleren Höhe des bestehenden Geländes entspricht. Da die Planstraßen z.T. über dem bestehenden Geländeniveau liegen, würden auf Straßenniveau errichtete Garagen und Carports eine mittlere Wandhöhe von 3,0 m regelmäßig überschreiten und Abstandsflächen auslösen. Somit wären sie auf den Grundstücksgrenzen zumindest nicht ohne weiteres zulässig. Im Hinblick auf eine angemessene Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird die grenzständige Errichtung entsprechender Anlagen jedoch als wünschenswert erachtet. Vor diesem Hintergrund wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

- 2.5 *Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Garagen und Carports ist die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend*

4.4 Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ WA1 wird lediglich die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zugelassen, um die Struktur der bereits bestehenden, umliegenden Wohngebiete aufzugreifen.

Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ WA2 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dabei werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Errichtung von Einzel-, Doppel- oder

Reihenhäusern ist ebenso zulässig wie die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, solange die Gebäude der unterschiedlichen Hausformen maximal 50 m lang sind.

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und halten überall einen Regelabstand von mindestens 3,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein. Ein Abstand von 3,0 m entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß der Abstandsflächen. Somit können auch in denjenigen Bereichen, die einen Abstand von 3,0 m unterschreiten, bauliche Hauptanlagen nicht ohne weiteres näher als 3,0 m an die öffentlichen Verkehrsflächen heranrücken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen in dem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 verfügen über eine Regeltiefe von 14,0 m. Die überbaubaren Grundstücksflächen in dem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 verfügen über eine Tiefe von 20,0 m bzw. 15,50 m. Mit den gewählten Tiefen wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum gewährleistet; zugleich erfolgt eine hinreichende Orientierung der Hauptgebäude zum Straßenraum. Außerdem orientieren sich die Tiefen an bauleitplanerischen Festsetzungen der jüngsten Bebauungspläne im Gemeindegebiet.

In den rückwärtigen Bereichen kann eine Überschreitung der Baugrenze durch Nebenanlagen durch die nachfolgende Festsetzung ausnahmsweise zugelassen werden.

3. *Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze in den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 ist durch Anbauten untergeordneter Bauteile wie z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Kellerersatzräume bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften oder andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.*

Um im Bereich der Gemeinbedarfsflächen eine größtmögliche Flexibilität zu erhalten, wird ein großes Baufenster angelegt, bei dem die Baugrenzen den Mindestabstand von

4.6 Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Um den öffentlichen Straßenraum von parkenden Fahrzeugen möglichst freizuhalten, sind in dem „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Diese können einer Garage vorgelagert sein. Um den Hauptbaukörper visuell zu betonen und ausreichend Raum für Stellplätze zu schaffen, sollen die Garagen einen Mindestabstand von 6,0 m zur Straße einhalten.

- 4.1 *In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.*
- 4.2 *Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen.*

Die Anzahl der Wohneinheiten ist innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ WA2 aufgrund der vorgesehenen Mehrfamilienhäuser erhöht. Daraus ergibt sich ein höherer Stellplatzbedarf, der mit einem erhöhten Flächenbedarf einhergeht. Um die Errichtung einer großflächigen, oberirdischen Stellplatzanlage und somit großflächige Versiegelungen zu vermeiden, ist die Errichtung einer Tiefgarage

für unterirdische Stellplätze vorgesehen. Oberirdisch können ergänzend weitere Stellplätze angelegt werden.

- 4.3 *Unterirdische Stellplätze sind nur innerhalb der der „Flächen für Tiefgaragen“ zulässig. Die Erschließung dieser Tiefgarage ist dabei über eine Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche sicherzustellen.*

Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Regelungen der Landesbauordnung NRW bleiben von der Festsetzung unberührt. Demgemäß dürfen die Grundstücksgrenzen in Summe nicht mehr als 15,0 m bebaut werden, wobei je Grundstücksgrenze nicht mehr als 9,0 m bebaut werden dürfen. Eine Bebauung der Grundstücksgrenzen ist ausschließlich mit solchen Gebäudeteilen zulässig, die als Garage genutzt werden.

- 4.4 *Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Garagen“ zulässig. Ebenerdige Stellplätze auf den Garagen-/Stellplatzzufahrten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.*

Die Festsetzungen dienen zudem der Förderung der städtebaulichen Ordnung. So wird einerseits der öffentliche (Straßen-)Raum nicht durch zu nahes Heranrücken der Garagen beeinträchtigt. Andererseits tragen die Festsetzungen dazu bei, dass die privaten Gartenbereiche nicht als Garagenstellplatzfläche beansprucht werden. Der optische Eindruck einer „Hinterhofgarage“ soll aus Gründen des Nachbartschutzes und Ortsbildes vermieden werden, insbesondere da die Gartenbereiche zum Teil an bestehende Bebauung, die freie Landschaft oder das Öffentliche Wegenetz anschließen. Ferner sollen Garagen den Hauptgebäuden räumlich zugeordnet werden.

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung sind weitere Nebenanlagen, z.B. Gartenhäuser gem. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht im Bereich der Vorgärten, zulässig.

- 4.5 *Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in dem Bereich zwischen der vorderen bzw. seitlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) unzulässig.*
- 4.6 *Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind, soweit andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes oder landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Wärmetauscher sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der rückwärtigen oder seitlichen Gebäudeseite anzubringen.*

4.7 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die südwestlich gelegenen Plangebietsflächen werden als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Da zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht näher festgelegt ist, welche Nutzungen dort verfolgt werden sollen, erfolgt die Festsetzung der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind die mit dem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen zulässig. Die Nutzungen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens weiter spezifiziert.

5. *Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sind die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen und*

Nutzungen zulässig, die sozialen Zwecken dienen und diesen Nutzungen räumlich und funktional zugeordnet werden können.

4.8 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um den Charakter einer ortstypischen Siedlung zu schaffen, wird die Zahl der Wohneinheiten in dem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Hierdurch kann die kleinteilige Bebauungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete fortgesetzt werden. In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

6.1 *In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.*

6.2 *In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 sind je Wohngebäude höchstens 8 Wohnungen zulässig.*

Klarstellend wird definiert, dass Doppelhaushälften als jeweils ein Wohnhaus zu betrachten sind.

6.3 *Doppelhaushälften gelten jeweils als ein Wohngebäude.*

4.9 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Um im Bereich der „Öffentlichen Verkehrsflächen“ eine größere Flexibilität bei der späteren Ausbauplanung der Parkplätze zu erhalten, setzt der Bebauungsplan zeichnerisch keine Bereiche für Stellplätze oder Baumscheiben innerhalb des öffentlichen Straßenraumes fest. Deren konkrete Anordnung erfolgt auf der späteren Ebene der Ausführungsplanung.

4.10 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 3 BauNVO)

Um den Betrieb von Photovoltaikanlagen innerhalb des Plangebietes mit geringem Aufwand zu ermöglichen, wird folgende Festsetzung in die Plankonzeption aufgenommen:

7. *Bei der Errichtung der Wohnbauten sind bauliche Maßnahmen wie Leitungsstränge, Schächte oder statische Aufwendungen im Dachbereich für den Einsatz von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorzusehen.*

4.11 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im südlichen Verlauf der zu errichtenden Planstraße sowie entlang der östlichen Plangebietsgrenze werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese Flächen sollen sowohl für Begrünungsmaßnahmen als auch für Zwecke der Entwässerung genutzt werden. Zudem tragen sie zu einem ansprechenden Orts- und Straßenbild bei.

4.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um den Eindruck einer durchgrünten Siedlung insbesondere am Landschaftsrand zu stärken und aus Gründen des ökologischen Ausgleichs sind die privaten Gartenflächen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kies- oder Splittflächen außerhalb von Wegen ist im Rahmen der naturnahen Gartengestaltung nicht zulässig. Das Unterbinden von Grünaufwuchs auf diesen Flächen gilt als vermeidbarer Eingriff in Natur- und Landschaft gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG. Der hohe Versiegelungsgrad solcher Gärten führt in der Summe zu einer stärkeren Erwärmung der besiedelten Bereiche im Hochsommer, zu höheren Wasserabflüssen bei Starkregen, zu einer geringeren Bindung von Feinstäuben und zum Verlust von Lebensräumen u.a. zahlreicher Singvogelarten. Zumutbare Alternativen im Sinne des § 15 BNatSchG sind die Anlage von Rasenflächen oder die Bepflanzung mit pflegeextensiven Bodendeckern wie Storchschnabel, Pachysandra, Efeu oder Stauden.

8. *Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.*

Zugleich wird ein Teil der zugehörigen Festsetzung klarstellend in das Kapitel 4.13 übernommen.

4.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Rahmen der Maßnahmen zur Vermeidung von Steingärten wird ferner die nachfolgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

9. *Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten im Sinne dieses Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Die Regelungen unter 8. bleiben hiervon unberührt.*

4.14 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Die gestalterische Freiheit bei der Bebauung der Grundstücke wird – im Sinne der planerischen Zurückhaltung – nur in einem Mindestmaß eingeschränkt, das erforderlich ist, um ein harmonisches Ortsbild im Zusammenwirken mit den umliegenden bestehenden Wohngebieten zu gewährleisten. Um dennoch ein einheitliches, an dem Bestand orientiertes Ortsbild, insbesondere im empfindlichen Bereich des Ortsrandes zu gewährleisten, wird die folgende Festsetzung getroffen:

- 10.1 *Doppelhauseinheiten sowie Hausgruppen sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.*

- 10.2 *Die Einfriedung von Vorgärten zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit einer maximalen Höhe von 0,6 m zulässig. Einfriedungen von privaten Flächen zu öffentlichen Verkehrsflächen, die kein Vorgarten sind, sind mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Bezugspunkt (gem. § 18 BauNVO) für die festgesetzten Höhen ist die Höhenlage der fertig ausgebauten, an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.*
- 10.3 *Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist bei der Errichtung von geneigten Dächern eine Ausrichtung nach Süden vorzusehen.*
- 10.4 *Die ebenerdigen Stellplätze sowie die sonstigen, befestigten Flächen wie Zufahrten und Zuwegungen innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete“ WA1 und WA2 sowie innerhalb der „Flächen für Gemeinbedarf“ sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen. Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.*

5 HINWEISE

Der nachfolgende Hinweis bezieht sich auf die Einsichtnahme von Vorschriften und wird aus Gründen der Rechtssicherheit in den Bebauungsplan aufgenommen.

1. *Einsichtnahme von Vorschriften*

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Niederzier zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

6 PLANDATEN

Bedarf an Grund und Boden			
Nutzung	Fläche in m ² (ca.)		
	Gesamt	Teilfläche	Voraussichtliche Versiegelung
Bestand			
Acker	21.053	-	-
Versiegelte und teilversiegelte Flächen	-	151	151
Summe	21.053	-	151
Planung			
Allgemeines Wohngebiet WA1 (GRZ 0,4 bzw. 0,5 mit Nebenflächen)	12.210	-	-
davon versiegelte Fläche (40% bzw. 50% mit Nebenflächen)	-	6.105	6.105
davon Gartenfläche	-	6.105	-
Allgemeines Wohngebiet WA2 (GRZ 0,6 bzw. 0,8 mit Nebenflächen)	3.023	-	-
davon versiegelte Fläche (60% bzw. 80% mit Nebenflächen)	-	2.418	2.418
davon Gartenfläche	-	605	-
Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“	2.017	-	-
davon versiegelte Fläche (60% bzw. 70% mit Nebenflächen)	-	1.412	1.412
davon Gartenfläche	-	605	-
Grünflächen öffentlich	1.027	-	-
Straßenverkehrsflächen öffentlich	2.776	-	2.776
Summe	21.053	-	12.711

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden

7 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden in einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

7.1 Eingriffsregelung

Durch die Planung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Sinne des § 15 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB wird der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Das entstehende ökologische Defizit wird im weiteren Verlauf des Verfahrens anhand eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags ermittelt und soll anschließend über geeignete Maßnahmen abgegolten werden.

7.2 Immissionen

Die Plangebietsflächen befinden sich im Nahbereich der Trasse der Rurtalbahn. Inwiefern Immissionsschutzrechtliche Belange im Rahmen der Planung berücksichtigt werden müssen, wird im weiteren Verlauf des Verfahrens fachgutachterlich untersucht. Sofern immissionsschutzrechtliche Maßnahmen notwendig werden, erfolgt eine Zusammenfassung der erforderlichen Maßnahmen sowie eine Beschreibung der planungsrechtlichen Berücksichtigung im Rahmen dieser Begründung.

7.3 Artenschutz

Inwiefern artenschutzrechtliche Belange durch die vorliegende Planung berührt werden, wird im weiteren Verlauf des Verfahrens durch einen Fachgutachter geprüft. Sofern Maßnahmen zum Artenschutz erforderlich sind, werden diese verbindlich in die Plankonzeption aufgenommen.

8 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 01. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1346)

9 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (2016). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Zeichnerische Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2019). Region+ Wohnen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Gemeinde Niederzier. (2021). Einwohnerdaten. Niederzier. Abgerufen am 02. Februar 2022 von <https://www.niederzier.de/unsere-gemeinde/daten.php>
- IT.NRW. (29. Oktober 2020). Kommunalprofil Niederzier. Düsseldorf: Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Geschäftsbereich Statistik.
- Land NRW. (2020). TIM Online 2.0. Von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> abgerufen
- LANUV. (2020). FIS Klimaanpassung Nordrhein-Westfalen. Recklinghausen: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV). Abgerufen am 08. Februar 2022
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.
- MULNV NRW. (2020). NRW Umweltdaten vor Ort. Abgerufen am 19. 11 2018 von <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>

