BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr. 41
‚Höllerfeldchen‘

Gemeinde Titz – Ortslage Rödingen

Vorentwurf
zur Frühzeitigen Beteiligung

Stand 11. September 2020

INHALT DER BEGRÜNDUNG

TEIL A: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. Ausgangssituation 3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich 3
1.2 Heutige Situation 3
1.3 Planungsvorgaben 4
1.4 Bebauungsplanverfahren 7

2. Ziel und Zweck der Planung 7
2.1 Anlass und Ziel der Planung 7
2.2 Städtebauliches Konzept 7
2.3 Erschließungskonzept 8

3. Inhalte des Bebauungsplanes 9
3.1 Art der baulichen Nutzung 9
3.2 Maß der baulichen Nutzung 10
3.3 Beschränkungen der Zahl der Wohnungen 10
3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 11
3.5 Stellplätze und Garagen 11
3.6 Nebenanlagen 12
3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 12
3.8 Grünordnerische Festsetzungen 12
3.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 13

4. Erschließung 14
4.1 Verkehrserschließung 14
4.2 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung 14

5. Umweltbelange 15
5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 15
5.2 Artenschutz 15
5.3 Wasser- und Bodenschutz 16

6. Sonstige Hinweise 16

7. Städtebauliche Kennwerte 17

TEIL A: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. Ausgangssituation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Stadtteiles Rödingen der Gemeinde Titz.

Im Norden und im Osten grenzt das Plangebiet an die Gärten der bestehenden Wohnbebauung der Straße ‚Krumme Eiche' und der Frankenstraße. Im Süden wird das Plangebiet von Ackerflächen begrenzt. Im Westen grenzt das Plangebiet an den freien Landschaftsraum.

Im Nordwesten wird die Anbindung des heutigen Wirtschaftsweges an die Straße ‚Krumme Eiche' in das Plangebiet einbezogen. Im Südwesten wird die Anbindung des Wirtschaftsweges am die L 213 in notwendiger Breite und der Knotenpunkt in den Geltungsbereich aufgenommen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 8,4 ha auf und umfasst die Flurstücke 46, 49, 50, 51, sowie Teile der Flurstücke 36, 47, 52, 53, 54 und 55, Flur 28 außerdem die Flurstücke 71 und 260/200, Flur 12, alle Gemarkung Rödingen.

1.2 Heutige Situation

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit mit Ausnahme der bestehenden Wirtschaftswege als Ackerflächen genutzt und weisen keinerlei Gehölzstrukturen auf.

Die nördliche Grenze des Plangebietes bildet der Finkelbach, der im weiteren Verlauf Richtung Osten verrohrt weiter geführt wird.

Die an das Plangebiet im Norden und Osten angrenzende Bebauung stellt sich größtenteils als ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit Satteldach teilweise in geschlossener Bauweise dar. Des Weiteren befinden sich dort mehrere Hofanlagen. Im Nordosten des Plangebietes grenzen Pferdewiesen sowie ein Reitplatz an. Im Westen grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen bzw. den freien Landschaftsraum.

Das Gelände fällt von Südwesten Richtung Nordosten gleichmäßig um ca. 1,50 m ab.

Das Gebiet wird heute zum einen von Norden über einen an die Straße ‚Krumme Eiche' anschließenden Wirtschaftsweg erschlossen der in Nord-Süd-Richtung verläuft und im Süden an die L 213 anschließt. Zum anderen verläuft östlich des Plangebietes, entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung der Frankenstraße, ebenfalls in Nord-Süd-Richtung ein weiterer Wirtschaftsweg, der im Norden über einen ca. 63 m langen Fußweg an die Straße ‚Krumme Eiche' anschließt und im Süden an das bestehende Wirtschaftswegenetz anbindet.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage am Ortsrand des stetig wachsenden Ortsteiles Rödingen und der Nähe zur B 55 und der A 44 besonders gut für eine

Wohnbaunutzung geeignet.

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV erfolgt derzeit über die Bushaltestellen ‚Titz Rödingen Hohe Straße' in ca. 250 m und , Titz Höllen' in ca. 480 m und ‚Titz Rödingen Markt' in ca. 560 m Entfernung.

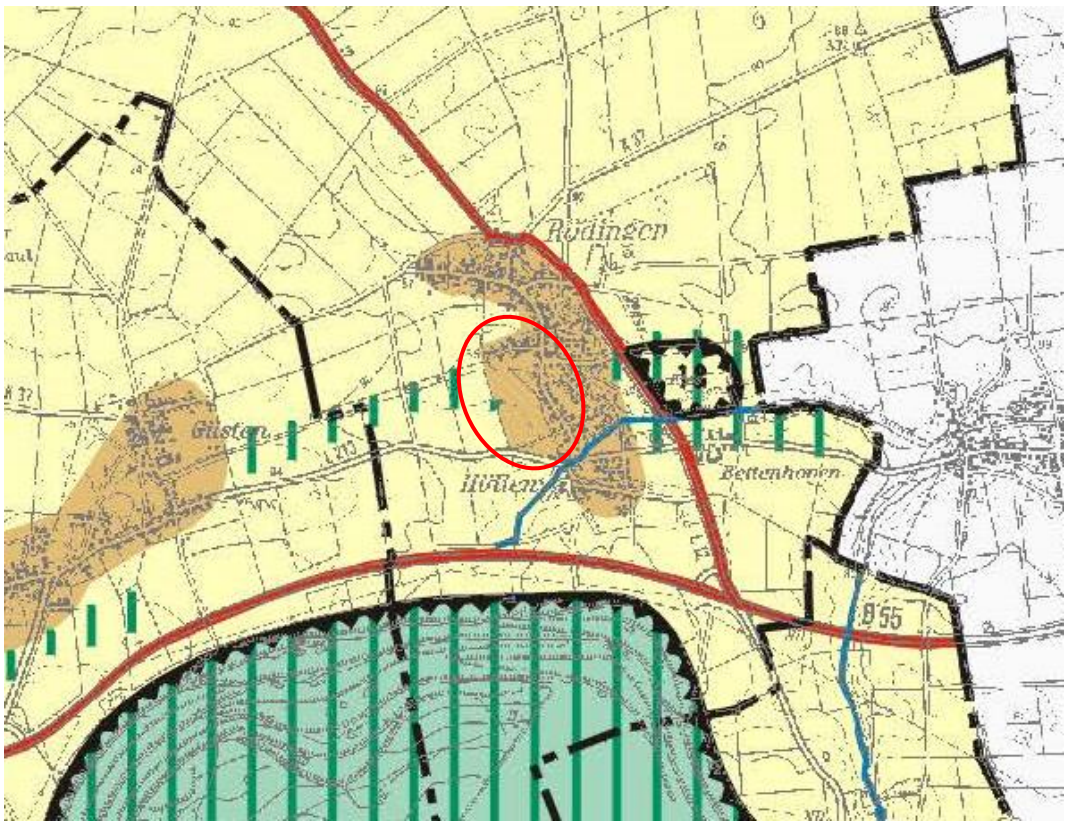
Der Hauptort Titz mit den ihm zukommenden Versorgungsfunktionen liegt in etwa 5,4 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt und ist in etwa 10 Fahrminuten erreichbar. In Rödingen selbst befindet sich in ca. 450 m Entfernung ein Netto-Markt.

Im Hauptort Titz befindet sich die Modellschule ‚Primus-Schule'. Weitere Schulformen und Kindergärten befinden sich im Hauptort Titz sowie den Ortsteilen Hasselsweiler, Müntz, Jackerath und Rödingen.

1.3 Planungsvorgaben

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.



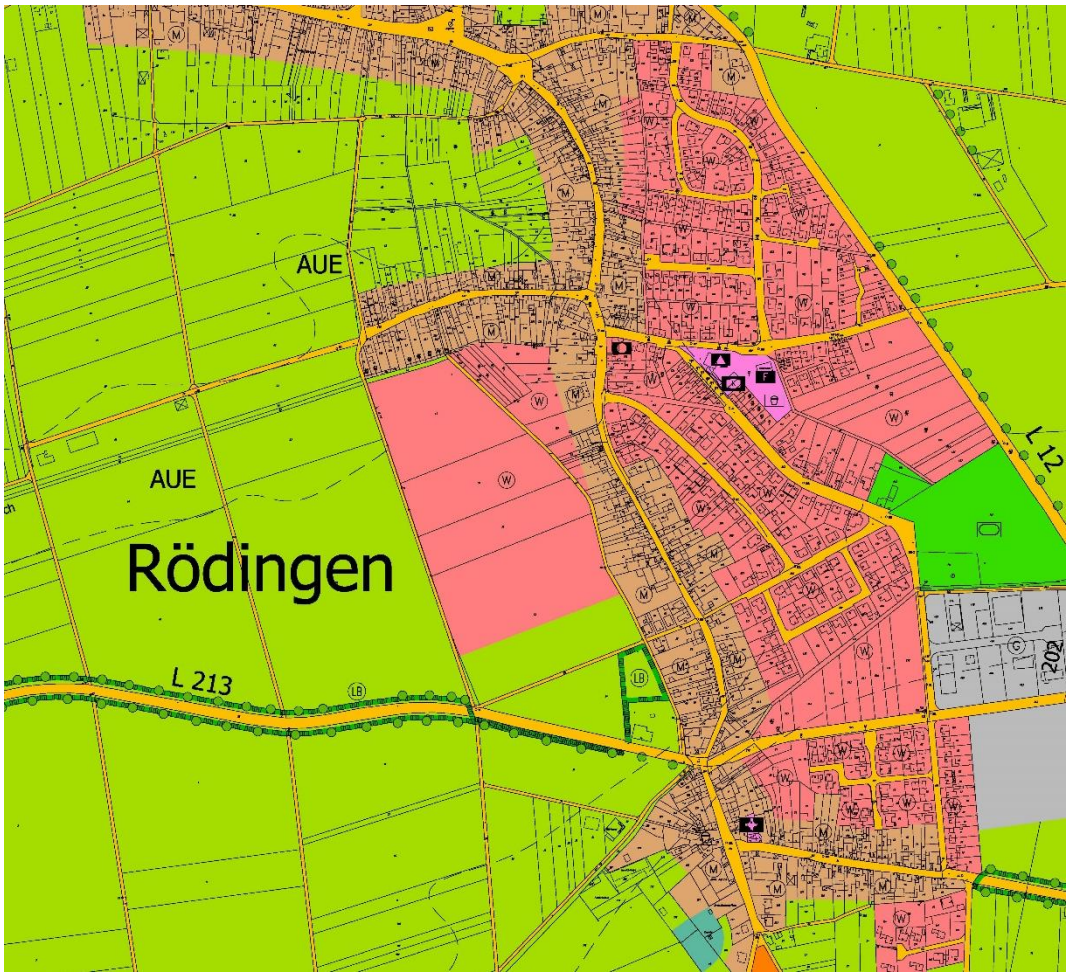
Auszug aus dem Regionalplan

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Titz stellt die Flächen des Plangebietes als Wohnbauflächen dar. Die am östlichen und westlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Wirtschaftswege werden ebenso wie die im Süden gelegene L 213 als überörtliche bzw. örtliche Verkehrstrassen dargestellt.

Der entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes verlaufende Finkelbach wird wie die im Westen an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen als Grünfläche dargestellt.

Östlich des Plangebietes schließen sich in der Ortslage Rödingen gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen an.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Titz

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplanes 11 Titz/Jülich Ost.

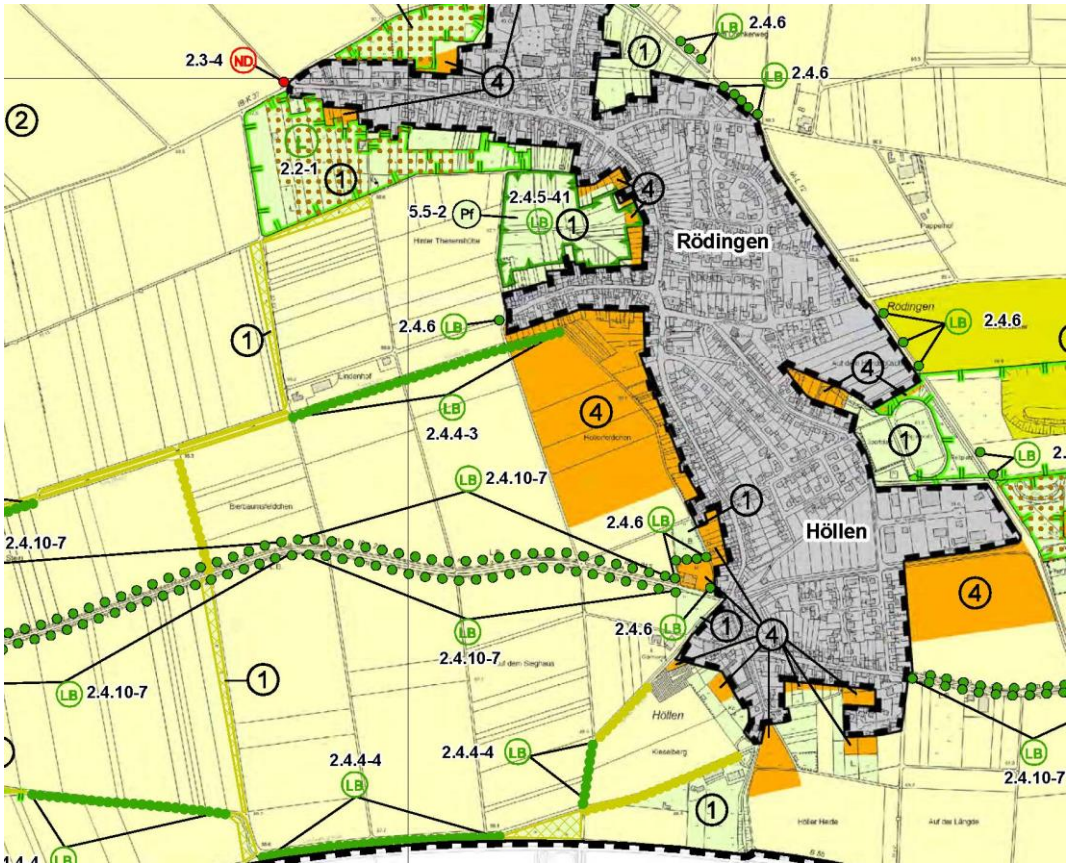
Der Landschaftsplan formuliert für den Großteil des Plangebietes das Entwicklungsziel 4: 1.4 ‚Temporäre Erhaltung der Naturraumpotentiale bis zur Realisie-

rung einer den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Bauleitplanung oder fachplanerischen Festsetzung‘ sowie 1.5 ‚Ausbau der Landschaft für die Erholung außerhalb der schutzwürdigen Bereiche nach § 23 BNatSchG, wenn bzw. wo der Schutzzweck des jeweiligen Schutzgebietes dies zulässt. Das Entwicklungsziel ist kartographisch nicht dargestellt.‘

Die nördlich und östlich angrenzenden Flächen sind Teil der Ortslage Rödingen und nicht Bestandteil des Landschaftsplanes. Westlich und südlich grenzen Flächen mit dem Entwicklungsziel 2: 1.2 ‚Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen unter Berücksichtigung der besonderen ökologischen Funktionen in der agrarisch geprägten, offenen, unzersiedelten Bördelandschaft und der Erhalt der vorhandenen Strukturelemente.‘

Die Flächen des Plangebietes liegen außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

Die Allee entlang der südlich gelegenen L 213 sowie der Baumbestand entlang des Finkelbaches im Norden des Plangebietes sind als geschützter Landschaftsbestandteil eingetragen. Die Allee ist Teil des Alleenkatasters.



Auszug aus dem Landschaftsplan 11 Titz/Jülich Ost

1.4 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird aufgrund der Größe der voraussichtlich überbaubaren Flächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO in einer Größenordnung von ca. 25.630 m^2 und aufgrund der Lage des Plangebietes im Normalverfahren aufgestellt. Entsprechend sind eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich der artenschutzrechtlichen Prüfungen durchzuführen sowie ein Umweltbericht und die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen bzw. die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Der Rat der Gemeinde Titz hat im Sommer 2017 ein Konzept zur Wohnbaulandentwicklung beschlossen. Entsprechend dieses Konzepts sollen Flächen für eine Wohngebietsentwicklung u.a. in der Ortslage Rödingen planungsrechtlich realisiert werden. Die südlichen Ortsteile der Gemeinde sollen aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken infrastrukturell gestärkt werden, weil sie über Standortvorteile gegenüber den anderen Ortsteilen wie z.B. die Nähe zur B 55 oder zur BAB A 61 verfügen.

Für die Gemeinde Titz wird eine entsprechende Nachfrage nach attraktiven Baugrundstücken vornehmlich aus der jüngeren Generation gesehen. Das Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW 2018-2022, Förderjahr 2019, mit Runderlass vom 15.02.2019 des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung konstatiert für den Eigentumsmarkt und für den Mietwohnraum in der Gemeinde Titz ein überdurchschnittlich hohes Bedarfsniveau.

Rödingen ist als zweitgrößter Ortsteil der Gemeinde Titz einer der beiden landesplanerisch dargestellten Siedlungsschwerpunkte im Gemeindegebiet. Insofern dient Rödingen als Ortsteil, in welchem Wohnbauflächen über die Eigenentwicklung hinaus ausgewiesen werden sollten. Dem vom Rat der Gemeinde Titz beschlossenen Konzept folgend, soll deshalb in der Ortschaft Rödingen ein entsprechendes neues Wohnbaugebiet ausgewiesen werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 ‚Höllerfeldchen' soll die Bebaubarkeit des Plangebietes ermöglicht und eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

2.2 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet schließt im Norden an die Straße ‚Krumme Eiche' und im Süden an die L 213 an. Die Flächen werden über ein einfaches Erschließungsnetz in Form einer dreifachen Ringstraße erschlossen. Das Straßennetz symbolisiert die Hierarchie innerhalb des zukünftigen Wohngebietes und schafft eine dorfähnliche Erschließung auf Wohngebietsebene.

Im Schwerpunkt des Plangebietes ist als sozialer Mittelpunkt des zukünftigen Wohngebietes ein Platz vorgesehen, der über drei kurze Straßen an die außenliegende Ringstraße angebunden wird. Nördlich des Platzes schließt sich ein

grüngeprägter Anger an, der in die nördliche zweigeteilte Ringstraße einmündet. Der östlich gebogene Verlauf der Ringstraße wird durch zwei dreiecksförmige baumbestandene Straßenaufweitungen gegliedert. Der westliche Verlauf wird durch zwei kleine Versätze innerhalb der Straße rhythmisiert. Auf Höhe der Versätze und im Zufahrtsbereich der Anbindungen grenzen jeweils kleine Grünflächen an, die den Blick in den Landschaftsraum freigeben.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Mischung vorrangig aus Einzel- und Doppelhäusern vor. Die Grundstücksgrößen variieren je nach Lage und Ausrichtung des Grundstückes und entsprechen mit ihren Größen der momentan üblichen Nachfrage. Die Lage und Ausrichtung der Grundstücke orientiert sich an einer möglichst guten Ausrichtung der Gartenflächen zur Sonne. In Anlehnung an den Bestand werden kurze Abschnitte einer jeweils homogenen Bebauung durch einzelne Sonderformen der Bebauung abgeschlossen. So sind an der östlichen Ringstraße insgesamt drei kurze Hausgruppen vorgesehen. Diesen Hausgruppen ist jeweils eine Garagenzeile vorgelagert. Die Garagen werden vom Grundstück aus angefahren, so dass die Zeile zur Straße als begrünte Mauer erscheint. An der westlichen Ringstraße sind als Sonderform drei Doppelhäuser vorgesehen, die einen gemeinsamen Zufahrtsbereich haben. Die Garagen sind jeweils mit ihrer Längsseite zur Straße hin orientiert und wirken deshalb ebenfalls als Mauer.

Für Einzel- und Doppelhäuser sowie für Hausgruppen sollen innerhalb der WA 1 und 2 maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt werden. Um einen harmonischen Übergang zur Bestandsbebauung im Osten zu ermöglichen wird innerhalb des WA 3 für die Einzel- und Doppelhäuser maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt. Gemäß dem städtebaulichen Konzept sind insgesamt ca. 113 Hauseinheiten innerhalb des Plangebietes möglich.

Im Norden des Plangebietes ist direkt an den Finkelbach angrenzend ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, das naturnah ausgebaut und nach Möglichkeit nicht eingezäunt werden soll. Entlang der westlichen Ringstraße (Planstraße 1) ist im nördlichen Abschnitt ein Zulauf in Form eines Grabens geplant.

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind insbesondere im westlichen Abschnitt der Ringstraße eine Vielzahl von Straßenbäumen vorgesehen, um die Straßen zu unterscheiden und um einen grüngeprägten Übergang zum Landschaftsraum zu schaffen. Die Privatgrundstücke sollen Richtung Westen und Süden zusätzlich durch Heckenpflanzungen eingefasst werden. Um einen ebenfalls grüngeprägten Übergang zu der Bestandsbebauung im Osten zu schaffen sollen die Privatgrundstücke dort ebenso durch Heckenpflanzungen eingefasst werden.

2.3 Erschließungskonzept

Das Plangebiet soll über einen neu geplanten Knotenpunkt ca. 320 m westlich vor dem Ortseingang Rödingen an die L 213 angebunden werden. Im Kreuzungsbereich der bestehenden Wirtschaftswege soll ein entsprechend dimensionierter Kreisverkehrsplatz entstehen. Der nach Nordwesten verlaufende Wirtschaftsweg wird im südlichen Abschnitt als Zufahrt zum Plangebiet ausgebaut.

Diese Anbindung führt mit einem Bogen in das Plangebiet hinein und gabelt sich in zwei Erschließungsstraßen auf. Die östliche Erschließungsstraße wird zu-

nächst parallel zum südlichen Plangebietsrand geführt und folgt dann Richtung Norden in einem Bogen dem bisherigen Ortsrand, die westliche Erschließungsstraße verläuft mit zwei Versätzen parallel zum westlichen Rand des Plangebiets.

Eine zweite Anbindung des Plangebietes erfolgt im Norden des Plangebietes über die Straße ‚Krumme Eiche'. Diese Straße mündet in der Ortsmitte in die Gerade Eiche, nur 45 m nördlich der Einmündung der Hohe Straße. Die beiden versetzten Einmündungen sind nicht für eine erhöhte Belastung ausgelegt. Deshalb wird das Straßennetz innerhalb des Plangebietes so entwickelt, dass das Plangebiet nicht als Schleichweg zwischen Ortsmitte und der L 213 genutzt werden kann. Diese Forderungen entsprechen der Verkehrstechnischen Stellungnahme des Ingenieurbüros Geiger/Hamburgier GmbH, Herne Februar 2020, die für das Plangebiet vorgelegt wurde.

Der nördliche Teil des Plangebietes wird über eine doppelte Ringstraße erschlossen. Im südlichen Teil sollen im zentralen Bereich des Plangebietes eine Platzsituation sowie eine angerartige langgestreckte Grünfläche entstehen, die an die außen liegende Ringstraße angebunden werden.

Die am westlichen und östlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Wirtschaftswege werden erhalten und um das Plangebiet an den angrenzenden Landschaftsraum und die bestehende Bebauung anzubinden durch Fuß- und Radwege mit dem internen Straßennetz verknüpft.

Der ruhende Verkehr der Anlieger und Grundstücksbesitzer soll grundsätzlich auf den Grundstücken untergebracht werden. Die Besucherparkplätze der Wohnbebauung sind im öffentlichen Verkehrsraum vorgesehen.

Zur Überprüfung der Anbindung des Plangebietes an die L 213 kommt die verkehrstechnische Stellungnahme zu dem Fazit, dass der geplante Kreisverkehr die günstigste Lösung für die Erschließung des Plangebietes darstellt. Die nördliche Anbindung an die Krumme Eiche ist aufgrund des bestehenden Ausbaus der Straßen nicht für ein höheres Verkehrsaufkommen geeignet.

Die Versorgung des Plangebietes sowie die Entsorgung des durch die Planung hervorgerufenen Schmutzwassers sollen über Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz erfolgen.

Da auf den Flächen des Plangebietes aufgrund der Bodenverhältnisse keine Versickerung möglich ist, soll das Niederschlagswasser einem Regenrückhaltebecken im Norden des Plangebietes zugeführt werden.

3. Inhalte des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden als ‚Allgemeine Wohngebiete' (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Ziel, die vorhandene Nutzungsart der angrenzenden Bebauung innerhalb des Plangebietes fortzusetzen und hier ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu schaffen, das sich an dem vorhandenen Bedarf orientiert. Die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulassungsfähigen Nutzungsarten ‚Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebe-

triebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen' werden ausgeschlossen, weil sie in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen. Mögliche Störungen durch diese Nutzungen werden damit vorsorglich ausgeschlossen.
Im zentralen Bereich wird zusätzlich eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Ziel durch die mögliche Realisierung einer Kita der hohen Nachfrage nach Kita-Plätzen Rechnung zu tragen. Die Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf würde auch eine potenzielle Nutzung als Familienzentrum abdecken.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Schaffung eines homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes wird die dichtebestimmende Grundflächenzahl innerhalb der WA 1 und WA 3 mit 0,3 als Höchstmaß festgesetzt. Dieser Wert ermöglicht einerseits eine angemessene Nutzung der Grundstücke, andererseits wird die Versiegelung minimiert. Innerhalb des WA 2 wird die Grundflächenzahl mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt, um hier Doppelhäuser und Hausgruppen realisieren zu können. Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,4 normiert, weil hier aufgrund der Stellplatzflächen und eventuell notwendiger Spielflächen ein höherer Versiegelungsbedarf besteht. Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Garagen und Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen ist nach § 19 BauNVO generell bis zu 50 % zulässig.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird über die Festsetzung der maximalen Firsthöhen geregelt.
Die festgesetzten Höhen geben jeweils den Abstand zwischen dem definierten Punkt und dem Bezugspunkt der endausgebauten Straßenverkehrsfläche in der Mitte der angrenzenden Grundstücksgrenze wieder. Die konkrete Höhe des Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenpunkte zu ermitteln. Diese Höhenpunkte werden nach Vorlage der Verkehrsplanung zur Offenlage ergänzt.

Die maximalen Firsthöhen dürfen durch technische Anlagen und Aufbauten wie Kamine, Solar-, Klima-, Aufzugs- und Empfangsanlagen überschritten werden.

3.3 Beschränkungen der Zahl der Wohnungen

Zur Sicherstellung einer kalkulierbaren Dichte und der entsprechenden Einwohnerzahl soll die Zahl der Wohneinheiten innerhalb der WA 1 - 3 auf maximal zwei beschränkt werden. Damit soll innerhalb dieser Wohngebiete einerseits eine Mehrfamilienhausbebauung vermieden, andererseits entsprechend der demographischen Entwicklung aber ermöglicht werden, dass zum Beispiel ein Elternteil nach dem Tod des Ehepartners eine separate kleine Wohnung innerhalb des Hauses der Kinder bezieht. Damit wird die Eigenständigkeit unterstützt und betreutes Wohnen im hohen Alter ermöglicht. Die Festsetzung dient auch dem Charakter eines Wohngebietes für junge Familien, weil dadurch das Verkehrsaufkommen und der Stellplatzbedarf reduziert werden.

3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß der angrenzenden Bebauung und der Lage am Landschaftsrand wird für das Neubaugebiet insgesamt eine offene Bauweise festgesetzt. Dadurch werden eine aufgelockerte Bauweise und eine standortentsprechende Durchgrünung sichergestellt.
In den WA 1 und WA 3 werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Im WA 2 hingegen sind sowohl Doppelhäuser als auch Hausgruppen zulässig. Damit soll die Mischung unterschiedlicher Wohnformen entsprechend dem städtebaulichen Konzept unterstützt werden. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wird auf die Regelung gemäß § 22 BauNVO zurückgegriffen, dass eine Bauweise nicht zwingend festgesetzt werden muss. Da innerhalb der überbaubaren Flächen lediglich ein Gebäude realisiert wird, wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Die überbaubaren Flächen werden vorrangig in einem Abstand von 4,00 m parallel zu den Verkehrsflächen angeordnet. Die Baufenster werden derartig platziert, dass neben Straßenräumen eindeutige Gartenbereiche entstehen. Die festgesetzte Anordnung der Baufenster dient u.a. dem Ziel, energetische Aspekte bei der Hochbauplanung berücksichtigen zu können. So wird durch die Lage der Grundstücke und durch die Gebäudestellung die Verschattung minimiert. Zudem bezweckt die Anordnung der überbaubaren Flächen eine homogene, straßenbegleitende Bebauung.

Die Tiefe der überbaubaren Flächen in den WA 1 – WA 3 wird mit 14,00 m festgesetzt. Diese Tiefe ermöglicht einerseits eine ausreichende Flexibilität der zukünftigen Haustiefen, andererseits wird zu den Verkehrsflächen ein harmonisches und geordnetes Erscheinungsbild sichergestellt. Für Wintergärten, Terrassen, deren Überdachungen und Garagen wird die Möglichkeit eröffnet, die rückwärtigen Baugrenzen um maximal 2,00 m zu überschreiten.

In der Fläche für Gemeinbedarf müssen nicht zwingend überbaubare Flächen festgesetzt werden. Um einen Mindestabstand der Bebauung von drei Metern zur Straße und einen sozial verträglichen Abstand zur angrenzenden Bebauung zu sichern, werden hier jedoch ebenfalls Baugrenzen vorgegeben.

3.5 Stellplätze und Garagen

Zur Unterstützung der Durchgrünung und zur Gewährleistung der Wohnruhe sollen Garagen in den rückwärtigen Grundstücksflächen ausgeschlossen werden. Garagen sind deshalb nur innerhalb der überbaubaren Flächen in den rückwärtigen Überschreitungen der Baugrenzen durch Garagen um 2,00 m und in den seitlichen Verlängerungen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenverkehrsfläche zulässig.

Um die optimale Trennung von Stellplätzen, Garagen, deren Zufahrten und angrenzenden öffentlichen Flächen zu sichern, wird festgesetzt, dass zwischen Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen, die seitlich an öffentliche Grün- oder Verkehrsflächen grenzen, ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten ist. Die Abstandsfläche ist zu bepflanzen.

Um auf der Garagenzufahrt einen weiteren Stellplatz zu ermöglichen sind Garagen mit ihren Zufahrtsseiten mindestens 5,00 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen.

3.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen werden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - 3 zur Sicherstellung der Durchgrünung und zur Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung in den Bereichen zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze eingeschränkt. Aus dem gleichen Grund sind Abfallbehälter einzuhausen und zu begrünen.

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

Der Finkelbach inklusive Gewässerrandstreifen soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden. Das vorhandene Gewässer des Finkelbaches ist langfristig zu sichern und zu pflegen. Innerhalb dieser Fläche sind in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde Ufergehölze zu pflanzen.

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft soll ein naturnahes Regenrückhaltebecken angelegt werden. Des Weiteren sind hier standortverträgliche Gehölzanpflanzungen in einer Gesamtfläche von 200 m^2 vorgesehen. Damit soll ein grüngeprägter Trittstein innerhalb des nordwestlichen Plangebietes geschaffen werden. Außerdem dient die so entstehende Grünverbindung von den Grünflächen am bisherigen Ortsrand im Osten und dem freien Landschaftsraum im Westen als Flugkorridor für verschiedene Vogelarten.

3.8 Grünordnerische Festsetzungen

Anpflanzung von Straßenbäumen

Zur Aufwertung des öffentlichen Raumes und zur Einbindung des Plangebietes in das grüngeprägte Gesamtbild sollen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gemäß textlicher Festsetzung 44 Hochstammbäume einer Art mit Unterpflanzungen gepflanzt werden. Im Rechtsplan erfolgt keine Standortfestsetzung der einzelnen Bäume, sondern gemäß Legende lediglich ein Standortvorschlag. Somit bleiben die konkreten Baumstandorte der Detailplanung vorbehalten. Damit kann auf die konkrete Oberflächengestaltung, öffentliche Parkplätze und Rinnenführung der Straße reagiert werden.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes und dienen der Strukturierung des Plangebietes und dessen Gliederung in einzelne Abschnitte. Die Grünflächen verdeutlichen die zukünftigen Verbindungen und Zugänge zum Landschaftsraum.
Die mit 1 gekennzeichneten Flächen sind in einer Fläche von ca. 200 m² mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Innerhalb der Grünflächen ist in Richtung Landschaftsraum je-

weils ein 3,00 m breiter Fuß- und Radweg in wassergebundener Decke herzustellen.

Die mit 2 gekennzeichnete Fläche soll als grüner Mittelpunkt des Plangebietes fungieren und ist daher mit 7 Einzelbäumen und auf mindestens 200 m² Fläche mit Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Zusätzlich sind 500 m² Spielfläche anzulegen. Nicht bepflanzte und genutzte Flächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen.

Zur Schaffung eines homogenen und grüngeprägten Übergangs zum Landschaftsraum werden entlang der westlichen und südlichen Grenze der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die mit zweireihigen Hecken zu bepflanzen sind. Um einen ebenfalls grüngeprägten Übergang zu der Bestandsbebauung im Osten zu schaffen werden innerhalb der WA 2 und WA 3 entlang der östlichen Grenzen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die mit zweireihigen Hecken zu bepflanzen sind.

3.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Baukörper- / Dachgestaltung

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Ziel, Verunstaltungen im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen. Aus dieser Absicht resultieren Festsetzungen zur Baukörper- und zur Dachgestaltung innerhalb des Plangebietes.

Es wird festgesetzt, dass bei Doppelhäusern und Hausgruppen eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe, Firstrichtung und Dachneigung einzuhalten ist. Außerdem sind Doppelhäuser jeweils als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden.

Innerhalb des gesamten Plangebietes dürfen für die Dacheindeckung nur nicht hochglänzende Materialien in einheitlichen Farbtönen verwendet werden. Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

Um einen harmonischen Ortsrand zum Landschaftsraum zu schaffen, sind innerhalb der überbaubaren Flächen mit vorgegebener Firstlinie nur Sattel- und Pultdächer zulässig.

Innerhalb des Plangebietes sind geneigte Dächer sind nur als Zeltdächer, Satteloder Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° - 40° zulässig. Zusätzlich sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° - 25° zulässig. Der Hochpunkt des Pultdaches muss zur Erschließungsseite orientiert sein. Damit soll vermieden werden, dass das Dach zum Landschaftsraum ansteigt.

Einfriedungen

Zur Ergänzung des grüngeprägten Erscheinungsbildes sind Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nur als Heckenpflanzungen zulässig. Auf der jeweils straßenabgewandten Seite dürfen die Hecken durch transparente Zäune ergänzt werden.

Freiflächen

Zur Aufwertung des Wohnumfeldes wird festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen nicht zulässig sind. Als vorgenannte Gärten werden zusammenhängende Flächen definiert, die auf mehr als 10 % der Fläche entsprechende Materialien aufweisen.

4. Erschließung

4.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über eine 14,00 m breite alleeartig ausgebaute Haupterschießung an die L 213 angebunden. Die beiden Erschließungsspangen innerhalb des Plangebietes sollen in 10,00 m bzw. 8,00 m Breite ausgebaut werden. Die Verbindungsstraßen weisen je nach Anzahl der erschlossenen Grundstücke Breiten zwischen 6,00 m und 8,00 m auf. Die festgesetzten Breiten der Straßenverkehrsflächen ermöglichen die Anlage von Längsparkplätzen. Weitere Besucherparkplätze sind jeweils an den kurzen Seiten der einzelnen Cluster vorgesehen. An den vorgenannten Seiten sind gemäß städtebaulichem Konzept keine Grundstückszufahrten geplant und werden durch die planungsrechtliche Beschränkung von Zu- und Ausfahrten zusätzlich ausgeschlossen. Das Straßensystem wird durch einzelne Fuß- und Radwege an die angrenzenden Wirtschaftswege angebunden. Teilweise sind diese Wege innerhalb von Grünflächen ohne Vorgabe der konkreten Lage anzulegen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die erforderlichen Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert. Die konkrete Verkehrsflächengliederung und -ausgestaltung bleibt der Ausführungsplanung überlassen. Zur Sicherung des Straßenausbaus wird planungsrechtlich festgesetzt, dass für den Straßenausbau notwendige Böschungen, Randsteine und Rückenstützen bis zu 0,50 m vom Fahrbahnrand auf den Grundstücken zu dulden sind. Des Weiteren sind Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel innerhalb der vorgenannten Fläche zulässig.-

4.2 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Regenwasser

Gemäß § 44 Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Da auf den Flächen des Plangebietes aufgrund der Bodenverhältnisse gemäß der geotechnischen Untersuchung durch das Büro Dipl.-Geol. M. Eckhardt, Aachen, März 2020 keine Versickerung möglich ist, soll das Niederschlagswasser einem Regenrückhaltebecken im Norden des Plangebietes zugeführt werden. Das Rückhaltebecken soll über einen Überlauf an den Finkelbach angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser soll im nördlichen Bereich des Plangebietes über einen offenen Entwässerungsgraben dem Rückhaltebecken zugeführt werden.

Im weiteren Verfahren wird bis zur Offenlage ein detailliertes Entwässerungskonzept erstellt.

Schmutzwasser

Die Versorgung des Plangebietes sowie die Entsorgung des durch die Planung hervorgerufenen Schmutzwassers sollen über Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz erfolgen.

5. Umweltbelange

Im weiteren Verfahren sind die landschaftsökologischen Ausgleichsmaßnahmen konkret zu ermitteln und ein Umweltbericht zu erstellen. Innerhalb eines noch zu erstellenden Umweltberichtes werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im heutigen Zustand auf die jeweiligen Schutzgüter bezogen detailliert dargestellt. Damit werden die eventuellen Empfindlichkeiten von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herausgestellt und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen gegeben.

Die mit der Planung verbundenen Umweltveränderungen und -auswirkungen werden herausgestellt, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Zur Ermittlung des Eingriffes in den Naturhaushalt wurde eine Ausgleichsbilanzierung erstellt. Da das Plangebiet aktuell lediglich als Ackerfläche genutzt wird und die Planung ein grüngeprägtes Konzept mit einem geringen Versiegelungsgrad vorsieht, können 86,4 % des Ausgleichsbedarfs innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Aufgrund des verbleibenden Defizites von ca. 22.084 Wertpunkten wird ein externer Ausgleich außerhalb des Plangebietes notwendig. Der Ort und die Art der Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren abgestimmt.

5.2 Artenschutz

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben wurde in einer Artenschutzvorprüfung Stufe I durch das Büro für Umweltplanung Dipl. Ing. U. Haese Stolberg, Juli 2020 untersucht, ob von der geplanten Flächeninanspruchnahme schützenswerte planungsrelevante Arten betroffen sind und ob gegebenenfalls Präventionsmaßnahmen erforderlich sein können.

Bei vielen der 23 planungsrelevanten Arten kann ein Vorkommen im Plangebiet von vornherein aus Plausibilitätsgründen ausgeschlossen werden, oder es wird zumindest keine Gefährdung lokaler Vorkommen befürchtet. Bei mehreren Fledermausarten und Eulen (Steinkauz und Schleiereule) könnten z.B. Vorkommen am bisherigen Ortsrand bestehen, da hier große Gärten mit geringer Nutzungsintensität in Verbindung mit Grünlandflächen und einzelnen Gehölzen einen strukturreichen Lebensraum bieten, der interessanter ist als die Agrarflächen im engeren Plangebiet. Dieser Bereich wird durch die Planung aber nicht direkt berührt. Es ist jedoch erforderlich, ihn vor nächtlicher Beleuchtung zu schützen. Außer-

dem soll eine unbebaute Verbindung zur freien Landschaft am Nordrand des Plangebietes in Form eines Rückhaltebeckens am Finkelbach erhalten bleiben.

Ein artenschutzrechtlicher Tatbestand wird durch die Bebauung im Plangebiet nur im Hinblick auf den direkten Verlust von Lebensraum für Feldlerche und Rebhuhn ausgelöst. Hierfür ist eine Kompensation erforderlich. Dazu muss eine geeignete externe Ackerfläche von 1 ha Größe gefunden werden, auf der nach vorgegebenen Richtlinien über einen längeren Zeitraum die Intensität der Bewirtschaftung so reduziert wird, dass für diese Vogelarten deutlich bessere Lebensbedingungen entstehen als im intensiv genutzten Plangebiet. Nur so ist ein 1:1 – Ausgleich bezogen auf die Brutreviere auf einer wesentlich kleineren Fläche (1:10) möglich.

Es wird kein Erfordernis gesehen, im Rahmen der Stufe II der Artenschutzprüfung weitere Untersuchungen zu veranlassen.

Insgesamt ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Höllerfeldchen“ im Westen von Rödingen somit auf den Schutz der Grünflächen am bisherigen Ortsrand zu achten und eine Kompensationsmaßnahme für Feldvögel durchzuführen.

5.3 Wasser- und Bodenschutz

Generell ist mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit wurde durch das Büro für Ingenieur- und Hydrogeologie Boden- und Felsmechanik und Umweltgeotechnik von Dipl.-Geol. Michael Eckardt eine Geotechnische Untersuchung durchgeführt.

Gemäß dieser Untersuchung scheidet eine Versickerung im nördlichen und östlichen Abschnitt wegen der großen Mächtigkeit der für eine Versickerung ungeeigneten lehmigen Deckschicht aus. Ausreichend durchlässige Schichten können im Südwestteil des Plangebietes nachgewiesen werden. Dieser Bereich ist jedoch aufgrund der Topographie und der größeren Entfernung zum Finkelbach ungünstig für eine Versickerung. Deshalb ist vorgesehen, das Niederschlagswasser im Norden zu sammeln und sukzessive über einen Überlauf dem Finkelbach zuzuführen. Zur Klärung der Entwässerung wird im weiteren Verfahren bis zur Offenlage ein detailliertes Entwässerungskonzept erstellt.

6. Sonstige Hinweise

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten archäologischer Bodenfunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren ist.

Des Weiteren erfolgt der Hinweis, dass sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T befindet und dass die entsprechenden DIN-Normen zu berücksichtigen sind.

7. Städtebauliche Kennwerte

•	**Plangebiet insgesamt**		**84.543 m²**
	- Erschließung Bestand		5.325 m²
•	**Bruttobauland**	**100,0 %**	**79.218 m²**
	- Wohnen	67,2 %	53.297 m²
	- Öffentliche Grünflächen	2,9 %	3.501 m²
	- Fläche Gemeinbedarf	2,6 %	2.051 m²
	- Regenrückhaltebecken	6,7 %	4.175 m²
	- Verkehrsflächen	20,6 %	16.194 m²