

BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan Nr. 50
„Im Kamp“**



Landgemeinde Titz – Ortslage Kalrath

November 2023

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung

IMPRESSUM

Auftraggeber:

LiVe Wohnungsbau GmbH
Heerstraße 7
41812 Erkelenz

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 973180
E info@vdh.com
W www.vdh.com

A handwritten signature in black ink, reading "Döring". The signature is written in a cursive style with a small mark above the 'i'.

i. A. M. Sc. Jens Döring

Projektnummer: 22-101

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis	1
1.2	Planungsziel	2
1.3	Beschreibung des Plangebiets.....	2
1.4	Planverfahren.....	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Regionalplan	3
2.2	Flächennutzungsplan.....	4
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 und Bauweise	8
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	9
4.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	9
4.6	Zulässige Zahl der Wohnungen.....	10
4.7	Verkehrsflächen.....	10
4.8	Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung.....	10
4.9	Öffentliche Grünflächen.....	11
4.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
4.11	Sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien	12
4.12	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	13
4.13	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	15

5	HINWEISE.....	15
6	PLANDATEN.....	15
7	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	16
7.1	Ausgleich.....	16
7.2	Artenschutz.....	16
8	REFERENZLISTE DER QUELLEN	17

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

In der Landgemeinde Titz besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland. Neben Anfragen aus der Bevölkerung selbst weisen auch statistische Daten hierauf hin. Die Zahl der Einwohner stieg von 7.904 im Jahr 1991 auf 8.569 im Jahr 2021 an (IT.NRW , 2022). Dies entspricht einem Anstieg von 7,8% bzw. einem Zuwachs von 665 Personen. Damit liegt die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde im Durchschnitt des Kreises Düren mit rund 7.2% (IT.NRW , 2022). Aufgrund einer stabil steigenden Geburtenrate und einem positiven Wanderungssaldo in der Gemeinde ist davon auszugehen, dass der vorgenannte Trend bezüglich eines Anstiegs der Bevölkerungszahlen anhalten wird (IT.NRW , 2022).

Bevölkerungsstrukturelle Daten weisen auf eine leicht überdurchschnittlich alte Bevölkerung hin. Der Anteil der Personen im Alter ab 50 Jahren liegt mit 47,7% über dem des Kreises Düren mit 46% sowie dem des Landes NRW mit 44,6%. Zugleich besteht in der Gemeinde ein geringer Anteil an Personen im typischen, baufähigen Alter zwischen 25 und 40 Jahren. Dieser beläuft sich mit 1.478 Personen auf 17,2% der Gesamtbevölkerung in Titz. Im Kreis Düren liegt er bei 18,1% und in NRW bei 18,9% der Gesamtbevölkerung. Diese Disproportionalität kann hinsichtlich bestehender Altersstrukturen zu einer zunehmenden sozialen Ungleichheit führen (IT.NRW , 2022). Um einer Verschärfung der vorgenannten Problematik mittel- und langfristig entgegenzuwirken und z.B. junge Familien anzuziehen, bedarf es der Schaffung von Wohnraum innerhalb des Gemeindegebietes.

Um reibungslos zu funktionieren, bedarf der Wohnungsmarkt ferner einer Fluktuationsreserve in Form eines gewissen Leerstandes. Bei Leerständen von drei und fünf Prozent sind Wohnungswechsel möglich, sodass sich Haushalte frei auf dem Markt verteilen können. Leerstände von unter drei Prozent lassen auf einen angespannten Markt schließen, bei dem keine optimale Zuordnung der Haushalte zu Wohnorten möglich ist und die Umzugskette ins Stocken gerät. (vgl. MIR [Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg], 2005: 2f.) In Titz besteht ein geringer Leerstand. Im dritten Quartal 2018 standen 36 von 2.992 Wohngebäuden leer, wodurch sich eine Leerstandsquote von 1,2% ergibt (vgl. Gemeinde Titz, 2018: 20). In der Ortslage Kalrath beträgt die Quote 0 %, da keines von 60 Wohngebäuden als leerstehend identifiziert wurden. Ein Wohnungswechsel ist kaum möglich (HJPplaner, 2018). Es ergibt sich der Rückschluss, dass die Ortslage einen besonders attraktiven Wohnstandort darstellt und die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen erforderlich ist.

Dem vorgenannten Bedarf an Wohnraum kann grundsätzlich auf zwei Wegen begegnet werden, mit- hin durch den Schluss von Baulücken sowie der Entwicklung vorrangig arrondierender Wohnentwicklungen. Zur Reduzierung des Flächenverbrauchs sollte die Wohnraumversorgung zunächst im Gebäudebestand oder durch Schließung von Baulücken erfolgen. Gemäß dem Integrierten kommunalen Entwicklungskonzept (IKEK) der Gemeinde Titz aus dem Jahre 2018 lässt sich im Hinblick auf innerörtliche Baulandpotenziale eine geringe Anzahl an zur Verfügung stehenden Baulücken konstatieren. Bestehende Baulücken werden als Gartenbereiche bereits bebauter Grundstücke genutzt oder Reserveflächen für die Eigennutzung bewahrt. Somit sind sie dem freien Markt vorenthalten und stehen kurz- und mittelfristig nicht für eine Baulandentwicklung zur Verfügung. (vgl. Gemeinde Titz, 2018: 46)

Daraus folgt, dass aufgrund der fehlenden Baulücken der Bedarf über arrondierende Wohngebietsentwicklungen gedeckt werden muss. In der Ortslage Kalrath bieten sich die

verfahrensgegenständlichen Flächen besonders für die Ausweisung von Wohnbauflächen, da im Westen ein direkter Anschluss an die bestehende Ortslage besteht. So arrondiert das Baugebiet die bestehende Ortslage und eine bandartige Entwicklung ist nicht absehbar.

Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts ist die Umsetzung des Vorhabens nicht möglich. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Eine Satzung nach § 34 Abs. 3 BauGB liegt ebenfalls nicht vor. In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Im Kamp“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Das Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Baugebiets durch die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans. 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 Plangebiets



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

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Rödingen Flur 3, Flurstücke 292 und 293 und 291 tlw. Er umfasst damit eine Fläche von ca. 0,7 ha. Derzeit wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt.

Im Umfeld bestehen unterschiedliche Nutzungen. Im Norden und Osten befinden sich Wohngebäude der Ortslage. Im Südosten befindet sich zudem noch landwirtschaftlich genutztes Dauergrünland

sowie ein Reitplatz. Dahinter schließt die freie Feldflur an. Im Westen grenzt das Plangebiet an einen Wirtschaftsweg, dahinter beginnt ebenfalls die freie Feldflur.

1.4 Planverfahren

Um das Verfahren zu beschleunigen, soll die Aufstellung der 26. Flächennutzungsplanänderung „Im Kamp“ und des Bebauungsplanes Nr. 50 „Im Kamp“ im Parallelverfahren erfolgen. Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Veröffentlichung sowie der Erstellung eines Umweltberichts durchzuführen. Die Aufstellung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ist nicht möglich, da es sich nicht um die Änderung oder Ergänzung eines bestehenden Bebauungsplans handelt und der Zulässigkeitsmaßstab durch die Festsetzungen des Bebauungsplans voraussichtlich erheblich geändert wird. Ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB entfällt, da es sich nicht um eine Innenentwicklung handelt.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

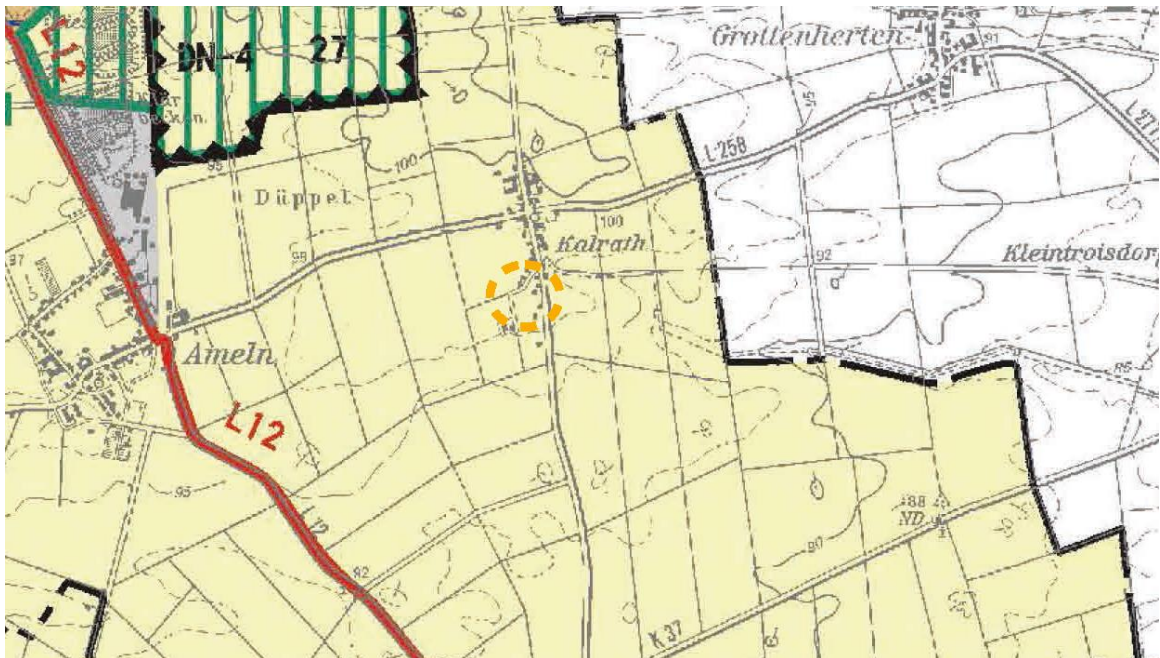


Abbildung 2: GEP Region Aachen mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs – gelb gestrichelter Kreis (Bezirksregierung Köln, 2016 a)

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ (AFAB) dar. Vorrangiges Ziel der AFAB ist es, die existenz- und entwicklungsfähigen Betriebe im Plangebiet zu erhalten, zu entwickeln und zu fördern, um die Funktionsfähigkeit des ländlichen Raumes im Spannungsfeld der vielfältigen Raumansprüche sicherzustellen (Bezirksregierung Köln, 2016: 44).

Der Verzicht auf eine zeichnerische Darstellung von Ortschaften mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2000 Einwohnern als Siedlungsbereich hat jedoch weder ein allgemeines Bauverbot zur

Folge, noch wird die weitere Entwicklung dieser Ortschaften im Rahmen der Bauleitplanung verhindert. Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung solcher Ortschaften erforderlich sein, im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen bzw. Baugebiete darzustellen und daraus Bebauungspläne zu entwickeln. (Bezirksregierung Köln, 2016: 12f.) Der Regionalplan steht der Planung somit nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Landgemeinde Titz stellt die Flächen des Geltungsbereichs als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Um den geplanten Bebauungsplan i. S. d. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, müssen die Darstellungen des Flächennutzungsplans zu „Wohnbaufläche“ geändert werden. Eine landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG wurde gestellt.

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 auf eine mögliche 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).

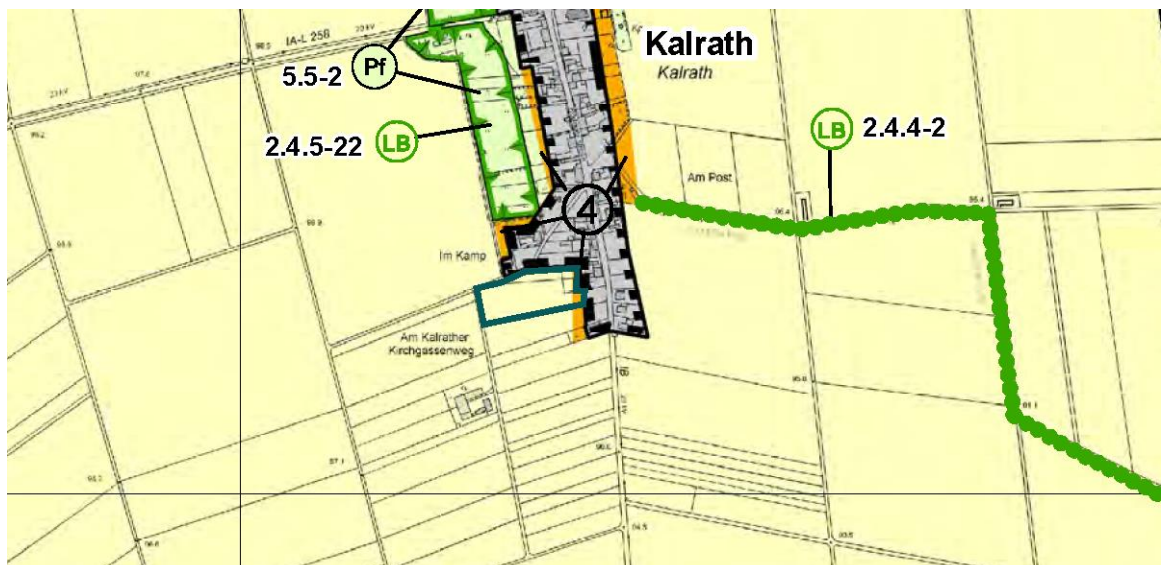


Abbildung 3: Auszug aus dem Landschaftsplan „Titz/Jülich-Ost“ mit Abgrenzung des Plangebietes (grüne Linie); Quelle Eigene Darstellung nach (Kreisverwaltung Düren, 2014)

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Titz/Jülich-Ost“. Dieser setzt für den überwiegenden Teil des Plangebietes das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer

Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ fest. Eine Anreicherung der Landschaft kann im Rahmen grünordnerischer Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden. Im östlichen Teil ist für einen kleinen Teil das Entwicklungsziel 4 „Temporäre Erhaltung der Naturraumpotenziale bis zur Realisierung einer der Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Bauleitplanung oder fachplanerischen Festsetzung“ festgesetzt. Demgemäß sind keine planbedingten Konflikte mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes ersichtlich.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Naturparks oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparks, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020a). 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 „Kellenberg und Rur zwischen Flossdorf und Broich“, welches sich ca. 10 km südwestlich 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.

Allgemein sind Natura-2000-Gebiete insbesondere empfindlich gegenüber direkten Eingriffen oder unmittelbar benachbarten Vorhaben. Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; beispielsweise durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Umsetzung von Vorhaben mit einer möglichen Barrierewirkung. 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 (§ 78 b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78 d WHG) hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen. Die diesbezügliche Auswertung erfolgt auf Basis der Datenbank ELWAS-WEB (MUNV NRW, 2023 a).

Auf der Grundlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) werden zudem die Starkregenhinweiskarte, die Hochwasserrisikokarte und die Hochwassergefahrenkarte in die Betrachtung einbezogen. Diesbezüglich wird auf das Fachinformationssystem Klimaanpassung NRW zurückgegriffen (LANUV NRW, 2023).

Trinkwasser und Heilquellen

Das Plangebiet wird demnach von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutz überlagert. Heilquellen sind im linksrheinischen NRW nicht vorhanden und insofern mit abschließender Sicherheit nicht von der Planung betroffen.

Hochwasser und Starkregen

Gemäß der Starkregenhinweiskarte ist das Plangebiet bei seltenen und extremen Wetterereignissen von Wasseransammlungen betroffen. Diese treten vor allem im Norden und Osten des Plangebietes auf. Diesbezüglich können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen getroffen werden, die eine Bebaubarkeit der Flächen sicherstellen. Die Belange stellen die Vollziehbarkeit der Planung nicht infrage.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) werden vom Plangebiet nicht überlagert. Ein Überschwemmungsgebiet i.S.d. § 76 WHG überlagert das Plangebiet ebenfalls nicht.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept

Geplant ist die Umsetzung eines Konzeptes, das den Wohnansprüchen unterschiedlicher Nutzergruppen gerecht wird. Zu diesem Zweck sollen Einzel- und Doppelhäuser, mit unterschiedlichen, an die Bedürfnisse der Grundstückseigentümer orientierten Grundstücksgrößen entstehen (ca. 210 bis 620 m²). Auf dieser Weise soll ein insbesondere für junge Menschen und Familien attraktives Angebot an für den ländlichen Raum typischen Wohnformen entstehen.

Die Bauweise orientiert sich an den umliegenden Wohngebieten, sodass Ein- und Zweifamilienhäuser in offener und zweigeschossiger Bauweise zulässig sind. Mit einer Höhenbeschränkung von 9,00 m Gebäudehöhe wird das Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen gefördert.

Ebenfalls aus Gründen der gestalterischen Harmonisierung sind Doppelhäuser und Hausgruppen mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.

3.2 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße im Kamp im Nordosten. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Planstraße, die mit einem Wendehammer abschließt.

Um eine verkehrsberuhigte und funktionale Ausgestaltung der Verkehrsflächen zu ermöglichen, sollen die Verkehrsflächen als Mischverkehrsfläche ausgebaut und genutzt werden. Die Straßenbreiten der Haupteerschließung sind so gewählt, dass der Begegnungsfall PKW-LKW problemlos bewältigt

werden kann. Auch die Stichstraßen im Norden des Plangebietes verfügen über eine Breite von 6,0 m, sodass diese von Müllfahrzeugen befahren werden können. Lediglich die westliche Stichstraße ist mit einer Straßenbreite von 4,50 m zu schmal, sodass dort die Mülltonnen am Anfang der Straße gesammelt werden müssen.

Der ruhende Verkehr wird vorwiegend auf den privaten Grundstücken des Plangebietes bewältigt. Pro Grundstück sind ortsüblich zwei Stellplätze nachzuweisen. Ergänzend können innerhalb der Verkehrsflächen zusätzliche, öffentliche Stellplätze angelegt werden.

Die gewählte Ausrichtung und Lage der Verkehrsflächen trägt ferner zur Optimierung der Aufteilungsmöglichkeiten angrenzender Grundstücke sowie zur Vermeidung von Nordgärten bei. Auf den Baugrundstücken haben die Vorderseiten von Garagen (Garagentore) einen Abstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, sodass davor ausreichend Raum für einen Stellplatz vorhanden bleibt.

3.3 Freiraumkonzept

Ein Ziel des Freiraumkonzeptes ist die Ausbildung eines deutlich sichtbaren, einheitlichen und optisch ansprechenden Ortsrandes gegenüber dem Außenbereich. Aus diesem Grund soll ein 3,0 m breiter Grünstreifen den Ortsrand gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Flächen markieren und die ortstypische Bebauung einsäumen. Entlang der westlichen und nördlichen Grenze zur freien Landschaft soll ein 3 m breiter Grünstreifen einen Ortsrand bilden.

Im Zentrum des Plangebietes soll eine öffentliche Grünfläche entstehen, auf der sowohl das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen versickert werden soll als auch ein Aufenthaltsort für die Bewohner des Plangebietes geschaffen werden soll.

Aufgrund der nördlich sowie westlich angrenzenden, freien Landschaft werden im Plangebiet und dessen Umfeld auch nach Umsetzung der Planung ausreichende Freiflächenpotentiale und Naherholungsmöglichkeiten bestehen. Insofern wird auf die Festsetzung weiterer, öffentlicher Grünflächen verzichtet, die über die bereits festgelegten Grünflächen hinausgehen. Auf diesen und im übrigen Plangebiet verbleiben weiterhin ausreichend Flächen, die bepflanzt werden können.

3.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Zur Vermeidung nicht erforderlicher Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt, insbesondere die Grundwasserneubildungsrate, soll das auf den versiegelten Flächen sowie den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet versickert werden. Zu diesem Zweck soll das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen in die zentrale Mulde geleitet werden und von dort aus über die belebte Bodenzone einer Rigole zugeführt werden. Anschließend soll das Wasser von dort aus versickern. Hierdurch können die erforderliche Fläche und Eingriffe reduziert werden. Daneben soll das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ebenfalls direkt in die Rigole unterhalb der Mulde und von dort in den Untergrund geleitet werden. Hierzu wurde der Bodenfachgutachterlich untersucht (Dipl.-Geol. J. Schrader, 2022). Dabei stellt sich heraus, dass die versickerungsfähigen Schichten erst ab einer Tiefe von 12m unter Geländeoberkante angetroffen wurden. Aus diesem Grund soll das Wasser über Bohrungen in diese Schichten geleitet werden. Die Machbarkeit der Entwässerung soll zur Offenlage nachgewiesen werden.

Die Entsorgung des Schmutzwassers sowie die Versorgung des Plangebietes sollen über noch zu erstellende Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz erfolgen. Hinreichende Kapazitäten sind vorhanden bzw. können in Bezug auf das Schmutzwasser erstellt werden.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Rödingen Flur 3, Flurstücke 292 und 293 und 291 tlw. In den räumlichen Geltungsbereich wurden die Flächen 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 die Flächen vorwiegend dem Wohnen dienen sollen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes wird, da sich die damit einhergehende Baustruktur nicht in die Struktur des Ortsbildes und die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen würde:

1. *Im allgemeinen Wohngebiet „WA“ sind die folgenden Ausnahmen i. S. d. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:*
 - *Gartenbaubetriebe*
 - *Tankstellen*

4.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 a BauGB)

Die geplante Bebauungsstruktur soll sich am Bestand orientieren. Entsprechend sollen im allgemeinen Wohngebiet Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen realisiert werden. Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung und an den umliegenden Bestand im allgemeinen Wohngebiet „WA“ orientiert wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen darf durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden (i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 9,00 m für bauliche Anlagen im allgemeinen Wohngebiet „WA“ dient dem Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen. Dies trägt zu einer Harmonisierung des Siedlungsbildes und einem verträglichen Übergang zur angrenzenden Landschaft bei.

Zugleich wird festgesetzt, dass auch die mittlere Wandhöhe von Garagen und Carports sowie die Abstandsflächen anhand dieses Bezugspunktes zu bestimmen sind. 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 Geländeniiveau 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.

- 2.1 *Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH).*
- 2.2 *Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als die Oberkante der Dachhaut. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe (GH) als höchster Punkt der Attika definiert.*
- 2.3 *Der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe sowie der mittleren Wandhöhe und der Abstandsflächen ist der jeweils festgesetzte Höhenbezugspunkt des „Allgemeinen Wohngebiets“ WA. Der untere Bezugspunkt wird auf eine Höhe von 97.30m über NHN festgesetzt.*

4.4 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 mindestens einen Regelabstand von 3,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein. Ein Abstand von 3,0 m entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß der Abstandsflächen. Somit können auch in den 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 im allgemeinen Wohngebiet „WA“ verfügen über eine Regeltiefe von 14,0 m. Mit einer solchen Tiefe wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum gewährleistet; zugleich erfolgt eine hinreichende Orientierung der Hauptgebäude an den Straßenraum. Diese Tiefe orientiert sich zudem an bauleitplanerischen Festsetzungen der jüngsten Bebauungspläne im Gemeindegebiet. Im Übrigen orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen am zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf.

4.5 Flächen für Stellplätze, Garagen 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 im allgemeinen Wohngebiet „WA“ 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.

- 3.1 *Im allgemeinen Wohngebiet „WA“ sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.*
- 3.2 *Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen.*

Garagen und Carports sollen den öffentlichen Straßenraum, die angrenzenden Baugebiete und die freie Landschaft optisch nicht überprägen. Ferner sollen sie den Hauptgebäuden räumlich zugeordnet sein. Insofern wird geregelt, dass sie ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Garagen zulässig sind und einen Mindestabstand von 6,0 m gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten müssen. Letzteres trägt ferner dafür Sorge, dass ausreichend Raum vor den Einfahrtseiten der Garagen verbleibt, um beim Öffnen der Garage nicht im öffentlichen Raum halten zu müssen oder um hier ein zweites Fahrzeug abzustellen.

3.3 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Garagen zulässig.

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung sind weitere Nebenanlagen, z. B. Gartenhäuser, gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.6 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um den Charakter einer ortsteiltypischen Siedlung zu schaffen, wird die Zahl der Wohneinheiten im allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Hierdurch kann die kleinteilige Bebauungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete fortgesetzt werden.

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet „WA“ sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.

Klarstellend wird definiert, dass Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser jeweils als ein Wohngebäude zu betrachten sind.

4.2 Doppelhaushälften gelten jeweils als ein Wohngebäude.

4.7 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. Ihre konkrete Anordnung erfolgt auf der späteren Ebene der Ausführungsplanung. Eine Ausnahme davon befindet sich am Ende des Wendehammers im Osten des Plangebietes. Dort wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt. Die restlichen Verkehrsflächen werden Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ festgesetzt.

4.8 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen soll über die Schulter der Straße in die zentrale Versickerungsmulde geleitet werden. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Entwässerungskonzeption werden an den entsprechenden Stellen im Plangebiet hinreichend dimensionierte Versickerungsmulden als „Fläche für die Abwasserbeseitigung“ zeichnerisch festgesetzt.

4.9 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Zentrum des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, auf der ebenfalls das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen versickert werden sollen. Die dafür nicht benötigten Flächen sollen zur Naherholung und zur Auflockerung des Wohngebietes beitragen. Zusätzlich wird im Bereich um die festgesetzten öffentlichen Stellplätze eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Flächen sollen vor allem für Begrünungsmaßnahmen genutzt werden.

4.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um den Eindruck einer durchgrünten Siedlung insbesondere am Landschaftsrand zu stärken und einen ökologischen Ausgleich zu schaffen, 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 für u. a. zahlreiche Singvogelarten. Zumutbare Alternativen i. S. d. § 15 BNatSchG sind die Anlage von Rasenflächen oder die Bepflanzung mit pflegeextensiven Bodendeckern wie Storchnabel, Pachysander, Efeu oder Stauden.

- 5.1 *Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten werden als zusammenhängende Flächen definiert, 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.*
- 5.2 *Nach anderen Regelungen zulässige Wege und Zufahrten sind von der Regelung unter Nr. 6.1 ausgenommen – ebenso wie Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, die eine Breite von 0,5 m nicht überschreiten. Flächen, die den vorgenannten Ausnahmen entsprechend befestigt werden, sind auf die Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen.*

Zugleich wird ein Teil der zugehörigen Festsetzung in das Kapitel 4.12 übernommen.

Ergänzend dazu sollen auch dauerhafte Festsetzungen zum Schutz und zur besseren Entwicklung von Tierarten in die Plankonzeption aufgenommen werden.

- 5.3 *Sämtliche öffentliche Außenbeleuchtungsanlagen sind gemäß den Anforderungen des „Leitfadens zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ (BfNSkripten 543) auszuführen.*
- 5.4 *Sofern zusammenhängende Glas- und Fassadenflächen, wie beispielsweise nebeneinanderliegende Terrassentüren und/oder spiegelnde, transparente und reflektierende Fassaden, vorgesehen sind, die geeignet sind, Vögeln eine nicht vorhandene Durchflugsmöglichkeit zu suggerieren, sind vorsorglich Maßnahmen nach dem jeweils bei Eingang des Bauantrags vorliegenden Stand der Technik zu treffen.*

Bei den Glas- und Fassadenelementen ist der Außenreflexionsgrad auf max. 8 Prozent zu beschränken. Außerdem sind Maßnahmen durchzuführen, um die Glas- und

Fassadenelemente als Hindernisse für das Vogelauge sichtbar zu machen und die nachweislich das Vogelschlagrisiko auf unter 10 Prozent reduzieren. Dies können beispielsweise transluzente, mattierte, bombierte oder strukturierte Gläser, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien, die Gliederung der Fassade oder ein mehrschichtiger Fassadenaufbau sein.

4.11 Sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Aufgrund knapper werdender Ressourcen und der Herausforderungen des Klimawandels besteht ein sowohl gesellschaftliches als auch städtisches Interesse an der Energiewende sowie am schonenden Umgang mit den natürlichen Schutzgütern. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne u. a. dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Dieser Aspekt wird in der Klimaschutzklausel in § 1 a Abs. 5 BauGB erneut aufgegriffen, laut der Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung ergriffen werden sollen. Eine Berücksichtigung kann beispielsweise durch die Nutzung von erneuerbarer Energie erfolgen. Die Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen neuer Gebäude stellt ein geeignetes Mittel dar, die Energiewende schneller voranzubringen. Zugleich trägt die vertikale Schichtung von Nutzungen – wie es bei der Installation von Photovoltaikanlagen auf den ansonsten ggf. nicht weiter genutzten Dachflächen der Fall wäre – zur Reduzierung des Flächenbedarfs für die Energieproduktion bzw. zur Schonung des Schutzguts Fläche bei. Auch kann festgestellt werden, dass sich moderne Photovoltaikanlagen immer schneller amortisieren. Insofern stellt die Installation entsprechender Anlagen keine pauschale Belastung beim Hausbau dar, sondern leistet vielmehr einen Beitrag zu dessen tragfähiger Finanzierung.

Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass auf mindestens 70 % der nutzbaren Dachfläche Vorkehrungen für die vorgenannten Anlagen zu treffen sind. Durch den gewählten Prozentsatz kann gewährleistet werden, dass ein aus Sicht der Gemeinde umfassender Beitrag zur Energiewende geleistet wird. Zugleich wird durch Beschränkung der Regelung auf die nutzbare Dachfläche vermieden, dass eine unverhältnismäßige Einschränkung der individuellen Bau- und Eigentumsfreiheit entsteht.

6.1 *Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans müssen bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf mindestens 70 % der nutzbaren Dachflächen sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbarer Energie getroffen werden.*

6.2 *Die Dachfläche wird als die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) von Gebäuden und baulichen Anlagen definiert. Die nutzbare Dachfläche wird als der Teil der Dachfläche definiert, der aus technischen und wirtschaftlichen Gründen für die Nutzung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbarer Energie verwendet werden kann.*

Die Dachfläche wird als die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen definiert, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden.

Nutzbar ist der Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem

Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind beispielsweise

- durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene, insbesondere für den Erhalt festgesetzte Bäume erheblich beschattete Teile der Dachfläche sowie
- von anderen Dachnutzungen wie Dachfenstern, Gauben, Dacheinschnitten, Dachaufbauten wie Schornsteinen oder Entlüftungsanlagen belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z. B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern.

4.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Zur Schaffung eines deutlich sichtbaren, einheitlichen und optisch ansprechenden Ortsrandes gegenüber dem Außenbereich sowie aus Gründen des ökologischen Ausgleiches werden 3,0 m breite Flächen entlang der östlichen sowie südlichen Plangebietsgrenze als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Zusätzlich dazu werden entlang der westlichen Plangebietsgrenze zur Schaffung einer sichtbaren sowie harmonischen Trennung zu den angrenzenden Gartenstrukturen der Wohnbebauung sowie aus Gründen des ökologischen Ausgleiches 3,0 m breite Flächen als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt.

7.1 Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer ein- oder mehrreihigen Baum-/Strauchhecke aus Sträuchern und/oder Bäumen II. Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A und B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,50 m versetzt, Mindestqualität 60/100, und die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 8,0 bis 12,0 m versetzt, Mindestqualität Hst., 3 x v., StU. 12/14, anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Raseneinsaat (z. B. Fettwiese) einzugrünen.

Pflanzliste A: Sträucher	
Schwarze Apfelbeere	<i>Aronia melanocarpa</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Kirschpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>

Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esskastanie	<i>Castanea sativa</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Wildapfel	<i>Malus communis</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Frühe Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus

Tabelle 1: Pflanzlisten A und B

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

- 7.2 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 Punkt 6 bleiben hiervon unberührt.

Zur Förderung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer klimatisch wirksamen Durchgrünung, soll das Plangebiet innerhalb der „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ mit der Kennzeichnung „Vorgarten“ mit Bäumen begrünt werden. Hierdurch kann ein Beitrag zur Beschattung der befestigten Flächen, zu regulierten Speicherung bzw. Verdunstung von Oberflächenwasser und damit insgesamt zur sommerlichen Abkühlung des öffentlichen Raums sowie zur Regenrückhaltung geleistet werden. Darüber hinaus führen entsprechende Bepflanzungen zu einer optisch attraktiven Gestaltung des öffentlichen Raums und bieten Lebens- und Nahrungsräume für unterschiedliche Tierarten. Da auf Ebene des Bebauungsplans keine Grundstückszuschnitte bestimmt werden, wird auf eine pauschale Festsetzung pro Grundstück verzichtet. Stattdessen wird festgesetzt, dass pro begonnenen 650 m² eines Grundstücks ein Baum im Vorgarten zu pflanzen ist. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass die gewünschte Durchgrünung unabhängig von Grundstückszuschnitten erreicht werden kann. Es wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

- 7.3 Innerhalb der „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ mit der Bezeichnung „Vorgarten“ ist pro begonnenen 650 m² eines Grundstücks mindestens ein Baum der Pflanzliste A anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu benachbarten, privaten Grundstücksgrenzen müssen die Bäume einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten.

Unter Berücksichtigung des Klimawandels werden die Pflanzlisten für die Vorgärten auf die sogenannten „Zukunftsbäume für die Stadt“ beschränkt (BdB, 2020). Darüber hinaus werden ausschließlich kompakte Bäume ausgewählt, die für die Vorgartenbereiche geeignet sind.

Pflanzliste C: Bäume für Vorgärten	
Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, mit Drahtballierung, StU. 12/14	
Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“	Feldahorn „Elsrijk“
<i>Acer platanoides</i> „Columnare“	Säulenförmiger Spitzahorn „Columnare“
<i>Liquidambar styraciflua</i> „Worplesdon“	Amberbaum „Worplesdon“
<i>Sorbus thuringiata</i> „Fastigiata“	Thüringische Säulen-Eberesche

Tabelle 2: Pflanzliste C

4.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Um die Grundwasserneubildungsrate und die natürlichen Bodenfunktionen so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, sollen Stellplätze sowie die notwendigen Zufahrten und Zuwegungen mit wasserdurchlässigen Materialien, beispielsweise Rasengittersteinen, Rasenwaben, Ökopflastern, Schotter o. Ä., hergestellt werden.

8.1 Die Stellplätze sowie die sonstigen befestigten Flächen wie Zufahrten und Zuwegungen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

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, am Bestand orientiertes Ortsbild, insbesondere im empfindlichen Bereich des Ortsrandes zu gewährleisten, wird die folgende Festsetzung getroffen:

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

5 HINWEISE

Die folgenden Hinweise werden aus Gründen der Rechtssicherheit bzw. zur Klarstellung in den Bebauungsplan aufgenommen.

1. Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Landgemeinde Titz zur Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

6 PLANDATEN

Bedarf an Grund und Boden			
Nutzung	Fläche in m² (ca.)		
	Gesamt	Teilfläche	Voraussichtliche Versiegelung
Bestand			
Dauergrünland	6.346	–	–
Summe	6.346	–	
Planung			
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 bzw. 0,6 mit Nebenflächen)	5.082	–	–

davon versiegelte Fläche (40 % bzw. 60 % mit Nebenflächen)	–	3.049	3.049
davon Gartenfläche	–	1.534	–
davon „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (M1)	–	499	–
Grünflächen, öffentlich	274	–	–
davon Grünfläche, öffentlich, mit der Zweckbestimmung „Abwasserbeseitigung“		250	–
davon Grünfläche, öffentlich, Eingrünung Parkplatz		24	
Straßenverkehrsflächen, öffentlich, mit der besonderen Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“	915	–	915
Straßenverkehrsflächen, öffentlich, mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“	75	–	75
Summe	6.346	–	4.039

Tabelle 3: 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 § 2 a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

7.1 Ausgleich

Durch die Planung entsteht ein ökologisches Defizit. Dieses wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ermittelt und anschließend über geeignete Maßnahmen abgegolten.

7.2 Artenschutz

Zur Überprüfung, ob die Belange des Artenschutzes durch die Planung beeinträchtigt werden, wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 erstellt (Büro für Freiraumplanung D. Liebert, 2023). Nach derzeitigem Untersuchungsstand ist festzustellen, dass weder planungsrelevante Arten vorkommen noch dass diese das Plangebiet als Fortpflanzungs- und Ruhestätten nutzen. Unter der Einhaltung der vom Gutachter empfohlenen Maßnahmen (vgl. Kap. 4.10) kann sichergestellt werden, dass keine artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote durch die Planung ausgelöst werden.

8 REFERENZLISTE DER QUELLEN

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3.786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1.802).
- 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 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).
- 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. 1.086), in Kraft getreten am 22. September 2021.

SONSTIGE QUELLEN

- BdB. (2020). Zukunftsbäume für die Stadt – Auswahl aus der GALK-Straßenbaumliste. Berlin: Bund Deutscher Baumschulen e.V.
- Bezirksregierung Köln. (2016 a). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln. Zeichnerische Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Büro für Freiraumplanung D. Liebert. (2023). Bebauungsplan „Im Kamp“ Landgemeinde Titz. Artenschutzrechtliche Prüfung. Alsdorf: Büro für Freiraumplanung D. Liebert.
- Dipl.-Geol. J. Schrader. (2022). *Hydrogeologisches Baugrundgutachten*. Bonn.
- HJPplaner. (2018). *Gemeinde Titz – Integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK) Titz*. Aachen: HJPplaner.
- IT.NRW . (21. 09 2022). Kommunalprofil Titz. Düsseldorf: Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Geschäftsbereich Statistik.
- Land NRW. (2020). *TIM-online 2.0*. Abgerufen am 19. Juli 2023 von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>
- LANUV NRW. (2023). *Klimaatlas Nordrhein-Westfalen*. Abgerufen am 19. Juli 2023 von Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: <https://www.klimaatlas.nrw.de/karte-klimaatlas>
- 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. (2020a). *NRW Umweltdaten vor Ort*. Abgerufen am 19. 11 2018 von <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>

- MUNV NRW. (2023 a). *Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB)*. Abgerufen am 19. Juli 2023 von Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.xhtml>

•