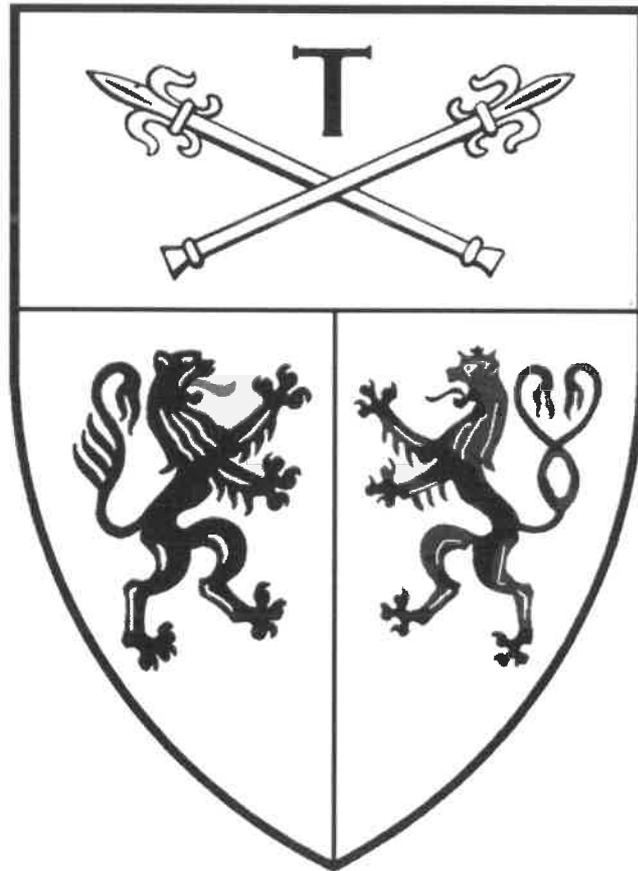


STADT ÜBACH-PALENBERG



BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 120

- Gutenbergstraße –

Gem. § 13 a BauGB

Gliederung

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 120 - Gutenbergstraße -

- 1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele**
 - 1.1 Verfahren
 - 1.2 Lage des Plangebiets / Bestandssituation
 - 1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung
 - 1.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
- 2. Inhalte des Bebauungsplanes**
 - 2.1 Städtebauliches Konzept
 - 2.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen
 - 2.2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 2.2.4 Höchstzahl der Wohneinheiten
 - 2.2.5 Stellplätze und Garagen
 - 2.2.6 Nebenanlagen
 - 2.3 Begründung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen
- 3. Erschließung**
 - 3.1 Verkehrsflächen
 - 3.2 Ruhender Verkehr
 - 3.3 Öffentlicher Personennahverkehr
- 4. Technische Infrastruktur**
 - 4.1 Wasser, Energie, Telekommunikation, Abfallentsorgung
 - 4.2 Entwässerung
- 5. Lärmimmissionen**
- 6. Ausgleichsmaßnahmen**
- 7. Artenschutzbelange**
- 8. Sonstige Hinweise**
- 9. Bodenordnung**
- 10. Kosten und Finanzierung**
- 11. Flächenbilanz**

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele

1.1 Verfahren

Die Stadt Übach-Palenberg plant die Erschließung einer städtischen Fläche in der Gutenbergstraße neben dem Friedhof in Scherpenseel. Die Grundstücke sollen in eigener Verantwortung erschlossen und vermarktet werden.

Dazu wird der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 120 - Gutenbergstraße - im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB liegen vor, weil die anrechenbare Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt.

Im beschleunigten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht verzichtet. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 nicht.

Im Übrigen kommen die Vorgaben des § 13 BauGB zum vereinfachten Verfahren zur Anwendung. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 120 – Gutenbergstraße - treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 - Röntgenstraße - für den überlagerten Bereich außer Kraft.

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde am 27.08.2015 gefasst. In der Zeit vom 04.04.2016 bis 06.05.2016 erhielt die Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Erläuterung des Plankonzeptes und zur Stellungnahme. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konnten in der Zeit 04.04.2016 bis 06.05.2016 eine Stellungnahme gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB abgeben.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 29.06.2016.

1.2 Lage des Plangebiets / Bestandssituation

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im zentralen Bereich des Ortsteiles Scherpenseel in der Gemarkung Übach-Palenberg.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 656 tw. und 695 tw. (alle Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 40). Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 0,4 ha.

Das Plangebiet war ursprünglich als Friedhofserweiterungsfläche bzw. als Grünfläche, die einen Abstand zwischen Wohnbebauung und Friedhof schuf, vorgesehen. Ein Teil ist bereits als Verkehrsfläche ausgebaut. Das Plangebiet grenzt nördlich und östlich an die Gärten der Wohnbebauung des Quartiers Röntgenstraße (Planckstraße und Virchowstraße). Südlich grenzt die Fläche an den Friedhof Scherpenseel. Nord-Westlich befinden sich die Gärten der Wohnbebauung an der Heerlener Straße.

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

Lage und Umgebung

Vorgesehen war die Fläche ursprünglich als Friedhoferweiterungsfläche. Aufgrund einer sich geänderten Bestattungskultur werden jedoch die ursprünglich geplanten Flächen für Friedhöfe nicht mehr benötigt.

Die katholische Kirche St. Mariä Himmelfahrt der Pfarrgemeinde St. Petrus Übach-Palenberg im direkten Umfeld (ca. 200 m Entfernung) wird durch die Umstrukturierungen der Pfarre nicht mehr so intensiv genutzt wie zu früheren Zeiten. Heilige Messen werden hier in der Regel donnerstags abends gefeiert. Direkt neben der Kirche befindet sich das Pfarrbüro von Scherpenseel.

Zwar ist durch die kirchliche Nutzung und den Friedhof in direkter Nachbarschaft ein Besucherverkehr im Bereich der Gutenbergstraße vorhanden, jedoch ist dieser in seinen Auswirkungen auf das Plangebiet sehr begrenzt.

Die Gutenbergstraße ist nicht durchgängig befahrbar. Ein Poller verhindert derzeit die Durchfahrt in die Planckstraße. Das soll auch zukünftig so bleiben.

Die Fläche liegt ansonsten am Rande eines bestehenden Wohnquartiers aus den 80-er Jahren, das ganz überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut ist und rückwärtig der Gärten der Bebauung an der Heerlener Straße (L 42).

Die nähere Umgebung des Plangebietes zeichnet sich somit insgesamt als sehr ruhiges Umfeld aus und eignet sich daher besonders gut für eine ungestörte Wohnnutzung.

Verkehrliche und technische Erschließung

Das Plangebiet ist komplett in ein bestehendes Wohnquartier eingebunden und verkehrlich erschlossen. Über die Planckstraße ist der Bereich an die Röntgen-

straße, die die Querverbindung zwischen L 42 (Heerleener Straße) und die L 225 (Vom-Stein-Straße) darstellt, angebunden.

Darüber hinaus besteht eine direkte Verbindung für Fußgänger und Radfahrer an die L 225 (Vom-Stein-Str.) über die Gutenbergstraße. Die Befahrung durch den Kraftfahrzeugverkehr ist hier nicht zugelassen. Ein Poller verhindert die Durchfahrt. Dieses Konzept soll auch nach dem teilweisen Ausbau der Gutenbergstraße so bestehen bleiben.

Die Fläche des Bebauungsplanes ist bisher nicht an das Abwassersystem angeschlossen. Außerdem soll auch eine neue Stichstraße nach Osten die Fläche in ihrer Tiefe erschließen. Der Ausbau der neuen Stichstraße, des Abwasser- und des Regenwasserkanals für die Straßenflächen soll nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen.

Das Regenwasser soll gem. § 51 a Landeswassergesetz vor Ort von den privaten Eigentümern auf ihren Grundstücken versickert werden. Ein Bodengutachten zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde durchgeführt. Grundsätzlich ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse möglich. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass jeder Grundstückseigentümer das anfallende Regenwasser auf seinem eignen Grundstück versickern muss.

Das Plangebiet ist über die Haltestellen „Kirche“ oder „Röntgenstraße“ an die Buslinien 491 und 497 des Aachener Verkehrsverbundes angebunden. Die Haltestellen befinden sich in einer Distanz von ca. 250 m Luftlinie. Die Buslinien dienen auch als Zubringer zum DB-Haltepunkt in Palenberg.

Das Quartier ist insgesamt an die Versorgung mit Erdgas angeschlossen. Hausanschlüsse für Schmutzwasser, Trinkwasser, Elektrizität und Telekommunikation müssen durch die Bauherren angelegt werden.

Infrastruktureinrichtungen/Naherholung/Versorgung

In Scherpenseel befindet sich an der Heerleener Straße eine Grundschule, die auch das Angebot einer offenen Ganztagschule anbietet. Die Fußwegedistanz beträgt ca. 700 m. Östlich des Plangebiets liegt an der Planckstraße in ca. 150 m Entfernung ein AWO Kindergarten inkl. U3-Betreuung. Daneben befindet sich direkt ein großer öffentlicher Spielplatz.

Naherholung in Form von Spazierengehen ist in der offenen Feldflur rund um das ländlich geprägte Scherpenseel überall möglich. Das FFH-Gebiet Scherpenseeler Heide befindet sich in 2 km Entfernung und lädt zur ausgiebigen Naturerholung ein.

Zahlreiche Sportmöglichkeiten wie Fußballplätze, Schießanlage und Reiterhöfe befinden sich in ca. 800 m Entfernung im Bereich Scheleberg.

Die Nahversorgung ist durch einen Discountmarkt mit Getränkeabteilung und Bäckerei an der Heerleener Straße sichergestellt. Zudem gibt es diverse gastronomische Betriebe und weitere Einzelhändler an der Heerleener Straße.

Die Fläche ist somit hervorragend in die Siedlungsflächen integriert und bietet seinen Bewohnern alle erforderlichen Einrichtungen, die für die täglichen Aktivitäten erforderlich sind gemäß dem Leitbild der Stadt der kurzen Wege, trotz der Lage im ländlichen Raum.

1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Übach-Palenberg ist weiter bemüht, aufgrund der hohen privaten Nachfrage, Bauland auszuweisen. Alle Grundstücke in den beiden aufgeschlossenen Baugebieten Kirchenweg I und Kirchenweg II im Stadtteil Scherpenseel wurden veräußert und wurden überwiegend bebaut.

Aus diesem Grund müssen seitens der Stadt Übach-Palenberg bereits jetzt strategische Überlegungen getroffen werden, um auch weiterhin ein attraktives Angebot für Neubauf Flächen, neben den Bemühungen zur Sanierung des Bestandes und zur Schließung von Baulücken im Innenbereich, vorzuhalten. Neben der zentralen Neubauf Fläche „Beyelsfeld“ im Hauptzentrum Übach sollen auch in den Stadtteilen weitere Flächen, die sich zur Innenentwicklung anbieten, erschlossen werden, um den hohen Bedarf nach Wohnraum stillen zu können.

Die Stadt Übach-Palenberg kann hierbei von den eigenen guten Entwicklungen im Bereich von Gewerbe- und Industrieansiedlungen und der Nähe zum Oberzentrum Aachen mit einem guten Verkehrsanschluss profitieren. Das Wachstum des Hochschulstandortes mit dem RWTH Campus und dem erforderlichen Bedarf an Wohnbauflächen kann nicht allein von der Stadt Aachen gestemmt werden, sondern strahlt bis in die Region aus. Dies zeigt sich auch bei der Herkunft der Käufer in den Neubaugebieten.

Das Vorhaben soll durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung realisiert werden, da es sich um eine klassische Nachverdichtung handelt. Eine Entwicklung an dieser Stelle entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1 a Abs. 2 BauGB und schützt bislang unberührte Außenbereichsflächen vor einer Inanspruchnahme.

Die ursprünglich vorgesehene Funktion als Friedhofserweiterungsfläche ist nicht mehr gegeben. Dieser Innenbereich eignet sich hervorragend, das Wohnquartier an der Planckstraße um einige wenige Grundstücke zu erweitern.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass sechs neue Einfamilienhausgrundstücke entstehen. Über einen Stichweg entlang des Grundstücks Gutenbergstraße 20 in süd-östlicher Richtung wird das Grundstück im Wesentlichen erschlossen.

Die Grundstücksgrößen sind vergleichbar mit den im Quartier bereits vorhandenen Grundstücken. Auch Art und Maß der baulichen Nutzung sollen sich an den vorhandenen Ausweisungen in direkter Nachbarschaft orientieren.

1.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt in seiner genehmigten Fassung vom 17.06.2003 das Plangebiet zwar als ‚Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich‘ dar, dies gilt aber für den gesamten Ortsteil Scherpenseel.

Flächennutzungsplan

Der heute gültige Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als ‚Wohnbaufläche‘ und als ‚Grünfläche‘ mit dem Zusatz ‚Friedhof‘ dar.

Eine Anfrage bei BezReg Köln, ob gegen die Planung Bedenken bestehen wurde gestellt. Mit Schreiben vom 14.10.2015 bestätigte die BezReg Köln, dass keine landesplanerischen Bedenken gegen die Planung bestehen und das Verfahren gem. § 13 a BauGB angewandt werden kann.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird der Flächennutzungsplan gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 entsprechend korrigiert.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

2. Inhalte des Bebauungsplanes

2.1 Städtebauliches Konzept

Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit einem hohen städtebaulichen Qualitätsstandard, einer hohen Wohnqualität und einer Integration in den Bestand.

Dabei sind Grundstücksgrößen vorgesehen, die über das Maß der sonst üblichen Größen in Neubaugebieten hinausgehen. Es sollen lediglich sechs Grundstücke zwischen ca. 450 und 650 m² entstehen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen identisch mit dem benachbarten Baufeld aus dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 64 – Röntgenstraße – sein.

Zugelassen werden lediglich Einzelhäuser mit maximal einer Einliegerwohnung in der offenen Bauweise.

Die Grundstücke sind alle in Richtung Süd-Westen ausgerichtet und bieten so die Möglichkeit der passiven Nutzung von Sonnenenergie, sind aber sicherlich auch für die Nutzung von Photovoltaik-Anlagen prädestiniert.

2.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Ziel, die vorhandene Nutzungsart der angrenzenden Umgebung innerhalb des Plangebietes fortzusetzen und hier ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu schaffen, das sich an dem vorhandenen Bedarf orientiert. Die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten ‚Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 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 die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden damit vorsorglich ausgeschlossen.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Schaffung eines homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur Begrenzung des Versiegelungsgrades wird die dichtebestimmende Grundflächenzahl mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Eine Überschreitung der überbaubaren Grundflächen durch Garagen und Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen wird generell gem. BauNVO bis zu 50 % zugelassen.

Zur Harmonisierung und Eingrenzung der Gebäudehöhen wird neben der maximalen Zahl der Vollgeschosse auch die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Durch die Höhenbegrenzung wird sich die neue Bebauung in die benachbarte Bebauung und generell in das typische Ortsbild einfügen. Zudem wird der grünteprägt Charakter des zukünftigen Wohngebietes hervorgehoben.

Für das Plangebiet wird eine maximale Eingeschossigkeit mit einer maximalen Gebäudehöhe von 8,50 m festgesetzt. Die maximale Höhe der Gebäude entspricht somit im Wesentlichen der Nachbarbebauung.

Eine Traufhöhe wird bewusst nicht festgesetzt, um dem Zeitgeist entsprechende Haustypen wie z.B. Gebäude im Bauhausstil mit Staffelgeschoss zu ermöglichen.

Die angegebene maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante Erdgeschossfußboden. Für die Oberkante Erdgeschossfußboden wiederum wird eine maximale Höhe von 50 cm über Bezugspunkt zugelassen. Bezugspunkt ist die jeweilige Höhe der Verkehrsfläche in der Mitte der Erschließungsseite des Baugrundstückes.

2.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß der Lage und entsprechend der momentanen Nachfragesituation wird für das Neubaugebiet insgesamt eine offene Bauweise festgesetzt. Dadurch werden eine aufgelockerte Bauweise und eine adäquate Durchgrünung sichergestellt.

Zulässig sind nur Einzelhäuser.

Die Baufenster haben eine Tiefe von 16,00 m. Dies ist heute absolut üblich und ermöglicht auch die Errichtung eines Wintergartens bzw. einer Terrassenüberdachung.

2.2.4 Höchstzahl der Wohneinheiten

Zur Sicherung einer kalkulierbaren Dichte und der entsprechenden Einwohnerzahl soll die Zahl der Wohneinheiten innerhalb des WA-Gebietes je Hauseinheit auf maximal zwei beschränkt werden. Diese Festsetzung verhindert eine übermäßige Verdichtung innerhalb des Plangebietes und dient dem beabsichtigten Charakter eines aufgelockerten Wohngebietes für Einfamilienhäuser. Durch die Festsetzung werden ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und ein erhöhter Stellplatzbedarf vermieden.

2.2.5 Stellplätze und Garagen

Je Wohneinheit sind insgesamt zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen, wobei der Stauraum vor der Garage oder dem Carport als zweiter Stellplatz anerkannt wird. Der Bereich zwischen Garage oder Carport und der öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens eine Tiefe von 6,00 m aufweisen, um die Funktion als Stellplatz erfüllen zu können.

Garagen und Carports können innerhalb der Abstandflächen eines Gebäudes errichtet werden.

2.2.6 Nebenanlagen

Um eine entsprechende Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten wird festgesetzt, dass gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB die Gesamtfläche aller Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser 20 m², Schwimmbekken, Schwimmhallen 30 m² und Anlagen für die Kleintierhaltung 6 m², außerhalb der überbaubaren Flächen nicht überschreiten darf.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig.

2.3 Begründung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Ziel, Verunstaltungen im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen.

3. Erschließung

3.1 Verkehrsflächen

Analog zum Bestand in der Planckstraße soll der Ausbau des Straßenbereichs im Mischverkehrssystem erfolgen. Straßenverkehrsrechtlich ist die Planckstraße ein Verkehrsberuhigter Bereich. Die Flächen dienen auch dem Spielen und dem Aufenthalt. Alle Verkehrsteilnehmer sind gleichberechtigt. Parken ist nur innerhalb gekennzeichneten Flächen erlaubt.

Dieses Konzept soll auch in dem jetzt geplanten Ausbau weitergeführt werden.

3.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt grundsätzlich auf den Privatgrundstücken.

Grundsätzlich sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Bei einer ausreichend tiefen Zufahrt von mindestens 6,00 m vor der Garage wird auch diese als zweiter Stellplatz akzeptiert.

Öffentliches Parken im Straßenraum ist nur innerhalb gekennzeichneten Flächen erlaubt.

3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Haltestellen „Kirche“ oder „Röntgenstraße“ an die Buslinien 491 und 497 des Aachener Verkehrsverbundes angebunden. Die Hal-

testellen befinden sich in einer Distanz von ca. 250 m Luftlinie. Die Buslinien dienen auch als Zubringer zum DB-Haltepunkt in Palenberg.

4. Technische Infrastruktur

4.1 Wasser, Energie, Telekommunikation, Abfallentsorgung

Die Versorgung erfolgt durch Erweiterung der vorhandenen Netze der Versorgungsunternehmen.

Die Müllentsorgung erfolgt durch Privatfirmen. Die Verkehrsflächen lassen ein ungehindertes Befahren der Müllfahrzeuge zu.

4.2 Entwässerung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Zur Prüfung, ob die Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist, wurde ein entsprechendes Gutachten mit Bohrungen und Versickerungsversuchen durch die Stadt in Auftrag gegeben. Das Gutachten hat ergeben, dass der Boden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich versickerungsfähig ist.

Daher soll im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass das Regenwasser vor Ort von den privaten Eigentümern auf ihren Grundstücken versickert werden muss.

Dazu müssen die Bauherren auf ihren Grundstücken Versickerungsanlagen z.B. in Form von Rigolen anlegen. Die Versickerungsanlagen sind genehmigungspflichtig. Hierzu ist ein Antrag bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg zu stellen.

5. Lärmimmissionen

Untersuchungen zu schädlichen Lärmimmissionen werden für den Bereich nicht erstellt. Das Plangebiet liegt inmitten eines ruhigen Wohnquartiers mit der planungsrechtlichen Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA).

Durch den Friedhof besteht ein ausreichend großer Abstand zur L 225.

6. Ausgleichsmaßnahmen

Im beschleunigten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht verzichtet. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 nicht.

Auf der Fläche ist derzeit eine Ausgleichspflanzung vorhanden. Diese Anpflanzung muss der geplanten Wohnbebauung weichen.

Im Bereich Windhausen steht eine entsprechende Ersatzfläche (Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 48, Flurstücke 186, 187) zur Verfügung. Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf diese Fläche „verlagert“. Gemäß den Anregungen der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg muss die Ausgleichsfläche eine Mindestgröße von 1500 m² haben und ist mit 15 Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen, Da die Fläche größer als 1500 m² ist, können hier noch andere Ausgleichsmaßnahmen in Form von zusätzlichen Hochstamm-Obstbäumen und einer Weißdornhecke umgesetzt werden.

7. Artenschutzbelange

Vom Landschaftsarchitekten Schollmeyer wurde eine Stellungnahme zum Artenschutz erarbeitet. Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass Verbotstatbestände im Sinne des Artenschutzes bei Realisierung der Planung nicht vorliegen, wenn bestimmte Maßnahmen beachtet werden. Das Vorhaben kann damit in zulässiger Weise durchgeführt werden.

8. Sonstige Hinweise

Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T gemäß der ‚Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse des Bundeslandes NRW‘, Juni 2006 zur DIN 4149.

Grundwasserspiegel

Bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue kommt es noch über einen längeren Zeitraum zu Grundwasserabsenkungen. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Vorhabensgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der einzelnen Grundstücke ist vor Ort von den privaten Eigentümern auf ihren Grundstücken zu versickern. Es sind Maßnahmen zu unterlassen, die zu einer Belastung des Niederschlagswassers führen können.

Bodendenkmäler

Bei dem Errichten zukünftiger baulicher Anlagen sind die auszuführenden Baufirmen zu verpflichten, auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß dem Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG vom 11.03.1980) der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45 in 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9030-199), unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeit ist abzuwarten. Auf die §§ 15 und 16 DSchG wird hingewiesen.

Geräuschimmissionen haustechnischer Anlagen

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des ‚Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten‘ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

9. Bodenordnung

Die überplanten Flächen des Bebauungsplanes befinden komplett in öffentlichem Eigentum. Die Verfügbarkeit der Grundstücke ist komplett sichergestellt.

10. Kosten und Finanzierung

Etwaige Kosten für die städtebauliche Planung sowie Tiefbauplanung, Fachgutachten zum Artenschutz oder zur Versickerungsfähigkeit des Bodens sind durch die Stadt zu tragen.

Die Erschließungskosten für den Ausbau der Infrastruktur werden auf die Verkaufspreise der Grundstücke aufgeschlagen. Die Kosten für die erforderlichen Hausanschlüsse sind durch die Bauherren zu tragen.

11. Flächenbilanz

• Plangebiet	4.138 m ²
• Bruttobauland	3.353 m ²
• Nettobauland	1.683 m ²
• Verkehrsflächen	465 m ²
• Grünfläche	64 m ²
• Hauseinheiten	6 EH

Übach-Palenberg, 04.07.2016




Jungnitsch
Bürgermeister