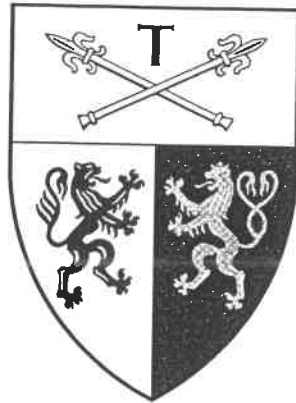


Stadt Übach-Palenberg



Begründung

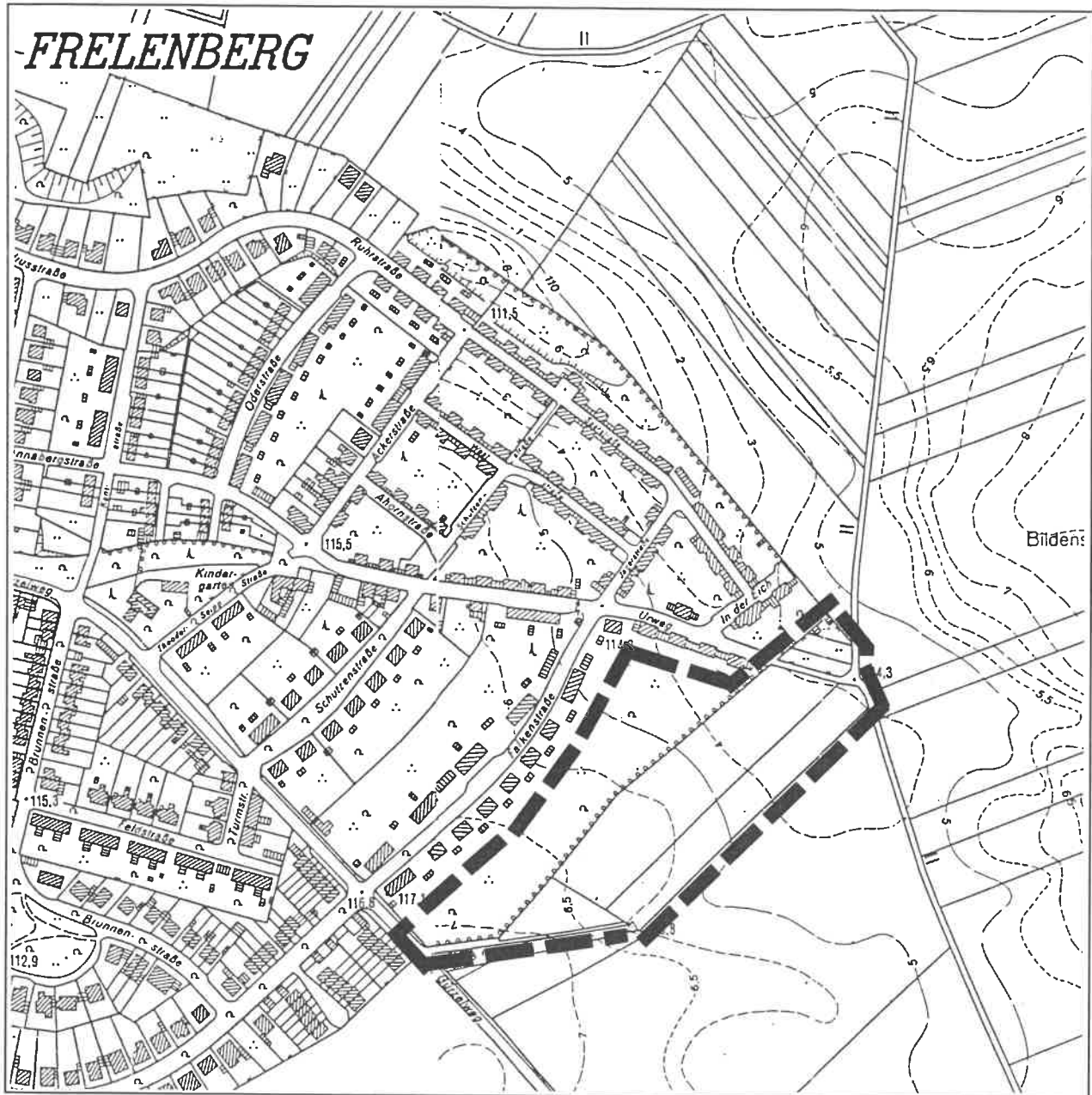
zum

Bebauungsplan Nr.88

Gürzelweg

STADT ÜBACH-PALENBERG

STADTTEIL FRELENBERG



BEBAUUNGSPLAN NR. 88
„GÜRZELWEG“

BEGRÜNDUNG
ENTWURF

BEGRÜNDUNG (Entwurf)

Inhalt:

1. Vorgaben
 - 1.1 Allgemeines
 - 1.2 Flächennutzungsplan
 - 1.3 Geltungsbereich
2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
3. Begründung der planungsrechtlichen Planinhalte
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.3 Bauweise
 - 3.4 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 3.5 Garagen und Stellplätze
 - 3.6 Verkehrsflächen
 - 3.7 Grünflächen
4. Entwässerung
5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

1. Vorgaben

1.1 Allgemeines

Der Stadtteil Frelenberg im Norden der Stadt Übach-Palenberg grenzt im Südwesten mit sehr großen Gärten der Mehrfamilienhäuser an der Falkenstraße und dem Urweg an die freie Landschaft. Der Bereich eignet sich für eine Verdichtung des Stadtteils Frelenberg. Um eine sinnvolle Erschließung zu erhalten, sollten benachbarte landwirtschaftliche Flächen einbezogen werden.

1.2 Geltungsbereich

Der Plangeltungsbereich wird umgrenzt durch den Gürzelweg, eine gedachte Linie in 30 m Entfernung parallel der Falkenstraße sowie des Urwegs, die Flurstücke 46, 47 und 48 nördlich dem Wirtschaftsweg in Verlängerung des Urwegs, die südliche Grenze des Flurstücks 20 und die südwestliche Grenze des Flurstücks 51.

1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg stellt die Grundstücke an der östlichen Falkenstraße und am südlichen Urweg bis zu einer Tiefe von ca. 30 m als Wohnbaufläche dar. Die in östlicher Richtung (Falkenstraße) und in südlicher Richtung (Urweg) anschließenden Garten- und Ackerflächen, die das Plangebiet bilden, werden durch ein Parallelverfahren (siehe 17. Änderung des Flächennutzungsplanes) in Wohnbaufläche geändert.

2. Planungsziele

In der Stadt Übach-Palenberg besteht Bedarf nach Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser. Besonders geeignet sind Grundstücke, die bereits einem Siedlungsbereich zuzuordnen sind und nicht durch ihre ökologische Bedeutung eingeschränkt sind.

Dazu gehört die Fläche im Südwesten von Frelenberg. Außerdem werden die übermäßig großen Gärten der Mehrfamilienhäuser an der Falkenstraße nicht mehr in vollem Umfange genutzt, sodaß der Pflegeaufwand unverhältnismäßig bzw. nicht mehr zu leisten ist. Es ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung eines Wohngebietes mit ca. 70 - 90 Hauseinheiten zu schaffen.

Die Aachener Bergmannssiedlungsgesellschaft als Eigentümer von Teilflächen ist bereit, sich an der Planung und Umsetzung der Bebauung zu beteiligen. Ein Fläche von ca. 12800 m² gehört der Stadt, sodaß auch die Stadt Grundstücke an Bauwillige veräußern könnte.

3 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das angrenzende Gebiet dient heute vorwiegend dem Wohnen. Entsprechend soll die Art der Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgeschrieben werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die benachbarte Bebauung sollen maximal zwei Vollgeschosse zugelassen werden. Ausschlaggebend für die Bemessung des Maßes der baulichen Nutzung soll jedoch nicht die Zahl der Vollgeschosse allein sondern die Höhe der baulichen Anlagen sein. Maßgebend sind dabei die Trauf- und Firsthöhen, die als Höchstmaße festgeschrieben werden.

Als Grundflächenzahl wird nicht die in § 17 BauNVO festgelegte Höchstgrenze von 0,4 festgesetzt sondern eine Grundflächenzahl von 0,35. Dieses Maß ist in der Regel ausreichend, um ein Haus mit Garage auf einem ca. 300-400 m² großen Grundstück unterzubringen. Die Versiegelung durch Nebenanlagen wird hierdurch entsprechend reduziert; durch Nebenanlagen darf die GRZ lediglich bis zu 50 %, d.h. 0,525 überschritten werden.

3.3 Bauweise

Entsprechend der geplanten Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern wird gemäß § 22 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO zum öffentlichen Straßenraum mit Baugrenzen in 3,0 -5,0 m Entfernung festgesetzt, weiterhin die Bautiefe mit bis zu 15,0 m festgesetzt.

3.5 Garagen und Stellplätze

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen Garagen und Stellplätze nur seitlich der Gebäude zugelassen werden, um die Ruhebereiche auszusparen und grüne Abstandsgebiete vor den Häusern als Gestaltungselement zu sichern.

3.6 Verkehrsflächen

Das baugebiet wird sowohl an den Gürzelweg als auch an den Urweg angebunden. Verschwenke im Straßenverlauf und ein verkehrsberuhigter Ausbau sollen ein zu schnelles Durchfahren des Gebietes verhindern. Der Straßenquerschnitt von 8,0 m (einschließlich Rückenstützen) sieht in der Regel Parkplätze und Baumfelder im Straßenraum vor.

3.7 Grünflächen

Als Aufenthaltsbereich und Kinderspielplatz soll an zentraler Stelle eine Grünfläche von ca. 1500 m² entstehen. Insbesondere für die Versickerung von Niederschlagswasser wird eine zusätzliche Freifläche benötigt im Bereich der heute vorhandenen natürlichen Senke im Osten des Plangebietes (s. Punkt 4).

4 Entwässerung

4.1 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über einen Anschluß an den Kanal im Urweg. Ein kleiner Anteil des Schmutzwassers könnte aufgrund der Höhenlage in den Kanal im Gürzelweg eingeleitet werden.

4.2 Niederschlagswasserentsorgung

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz müssen neue Baugebiete auf die Möglichkeiten einer Versickerung oder Verrieselung von Niederschlagswasser geprüft werden. Daher wurde durch das Ingenieurbüro Herbst eine hydrogeologische Untersuchung nebst Bodenanalysen durchgeführt. Diese ergab, daß oberflächennah keine versickerungsfähigen Schichten vorhanden sind. Erst in einer Tiefe von ca. 6,0 m erreicht man Sedimentschichten, die einen K_f -Wert von $\leq 1 \times 10^{-6}$ aufweisen.

Da die Möglichkeit der Einleitung in ein Oberflächengewässer entfällt und eine Einleitung in das Kanalnetz aufgrund fehlender Kapazitäten nicht möglich ist, bleibt nur eine Einleitung in die o.g. tiefliegenden Schichten durch einen Austausch des dazwischen liegenden Bodenmaterials. Die Berechnungen haben ein Volumen von 1050 m³ für die Mulde ergeben, in die das Niederschlagswasser zwecks Versickerung eingeleitet wird. Für dieses Volumen wird eine Fläche von insgesamt 800 m² benötigt, die bis zu 1,50 m tief sein würde. Die Zuleitungen von den Häusern sollen als unterirdische Leitungen ausgebaut werden. Die Mulde wird im Bereich der vorhandenen Senke im östlichen Plangebiet angeordnet.

5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Es werden durch den Bebauungsplan zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten eröffnet, die einen Eingriff gemäß Naturschutzrecht bedeuten. Entsprechend § 1a BauGB sind Festsetzungen für die Bepflanzung der Baugrundstücke und der Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Diese wurden im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags durch das Ingenieurbüro Cremer ermittelt.

Der ökologische Bestand stellt sich sehr unterschiedlich dar. Die Gärten der Falkenstraße (ca. 16230 m²) sind durch große Bäume und Brachflächen teilweise sehr hoch, obwohl sich hier z.B. auch große strukturarme Rasenflächen befinden. Die landwirtschaftlichen Flächen (ca. 22940 m²) hingegen stellen ökologisch nur einen geringen Wert dar. Die Zier- und Nutzgärten nördlich des Urweges (ca. 1520 m²) wiederum sind von einer mittleren ökologischen Bedeutung.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf ergibt nach der „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ des MURL ein Defizit von ca. 32000 Werteinheiten. Dies bedeutet, daß als Ausgleichsmaßnahme eine ca. 6500 m² Ackerland-Fläche in eine Obstbaumwiese umgewandelt werden müßte, alternativ die Bepflanzung einer 8200 m² Ackerfläche mit Feldgehölzen.

Als Ausgleichsmaßnahme ist die Bepflanzung einer ca. 8200 m² großen Fläche am östlichen Ortsrand von Boscheln mit einer Feldgehölzhecke vorgesehen.

Übach-Palenberg, März 1998

Entwurf und Bearbeitung:

Norbert Metz Immobilien GmbH
Abteilung Projekt- und Stadtentwicklung
Roermonder Str. 63
52134 Herzogenrath

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) werden die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

Für die baulichen Anlagen innerhalb des Bebauungsplanes wird festgesetzt, daß gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO folgende maximale Trauf- und Firsthöhen , gemessen über angrenzenden Straßenverkehrsfläche, nicht überschritten werden dürfen:

Traufhöhe 6,50 m

Firsthöhe 10,00 m

Als Oberkante der Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder im Falle von innenliegenden Rinnen bis zum oberen Abschluß der Wand.

Die Sockelhöhe (Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß) darf im Mittel höchstens 50 cm über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

3 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Es wird gemäß § 9 Abs. Nr. 6 festgesetzt, daß pro Wohngebäude nur bis zu zwei Wohnungen zulässig sind.

4 Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Als Längenbegrenzung gilt die hintere Baugrenze bzw. die gedachte Verlängerung der Baugrenze. Der Stauraum vor den Garagen muß mind. 5,50 m betragen.

5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind in einem Raster von ca. 1,5m x 1,5m mit einer Pflanze mit Gehölzen der Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.2 Artenliste

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 BauONW

1 Dachgestaltung

1.1 Dachform

Es sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.

1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur zulässig bei eingeschossigen ^{Gebäuden}. Die Länge der Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte ist auf max. die Hälfte der zugehörigen Trauflänge beschränkt. Die Oberkante des Dachaufbaus darf max. 0,50 unterhalb des Dachfirstes liegen. Der Abstand zu den Ortsgängen mindestens 1,25 m betragen.

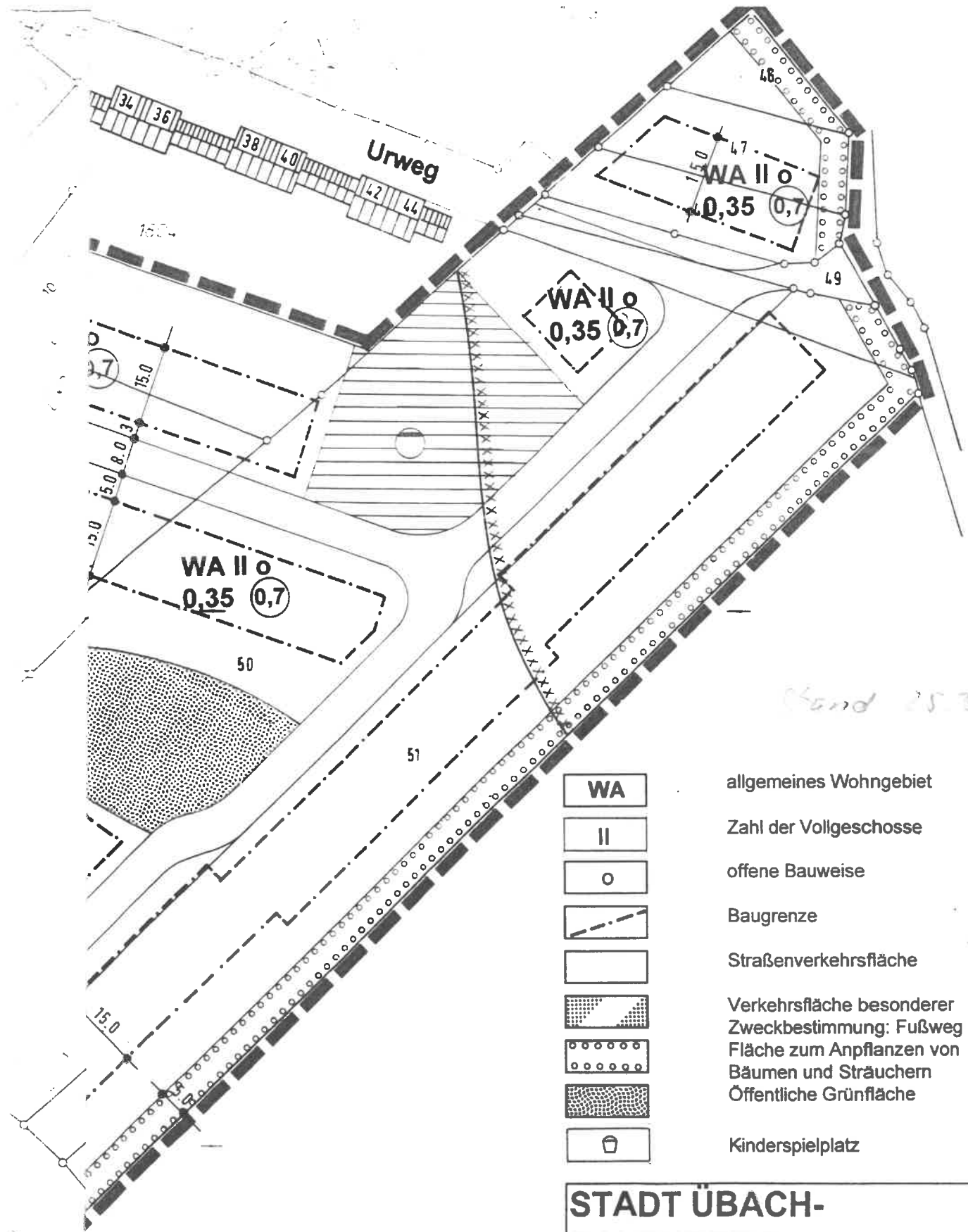
2 Drempel

Drempel (Kniestock) sind bei zweigeschossigen Gebäuden nicht zulässig.

3 Einfriedungen

Vorgarteneinfriedungen sind unzulässig. Entlang der seitlichen und an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur als Maschendrahtzaun oder als Latten- oder Jägerzaun bis max. 1,80 m zulässig.

Mauern oder geschlossene Einfriedungen sind nur bei aneinandergebauten Häusern als Abgrenzung im Bereich der Terrassen zulässig. Sie dürfen eine Länge von 4,00 m und eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Außerdem sind Schnitthecken zulässig.



Handwritten note: "Grund 25.3.78"

- WA** allgemeines Wohngebiet
- II** Zahl der Vollgeschosse
- o** offene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Öffentliche Grünfläche
- Kinderspielplatz

- GRZ - Grundflächenzahl
- Geschößflächenzahl
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Flächen für die Abwasserbeseitigung
- Flächen mit humosem Bodenmaterial

STADT ÜBACH-PALENBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 88 „GÜRZELWEG“

ENTWURF			M.1:1000
PROJ.-NR. 052 HM	PLAN-NR. 08	STAND 01/98	
Norbert Metz Immobilien GmbH Abteilung Projekt- und Stadtentwicklung			
Roermonder Str. 63 Telefon 02407/51473			52134 Herzogenrath Telefax 02407/51397

50
10.0
6.0
VE
10
0

3 Einfriedungen

Vorgarteneinfriedungen sind unzulässig. Entlang der seitlichen und an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur als Maschendrahtzaun oder als Latten- oder Jägerzaun bis max. 1,80 m zulässig.

Mauern oder geschlossene Einfriedungen sind nur bei aneinandergebauten Häusern als Abgrenzung im Bereich der Terrassen zulässig. Sie dürfen eine Länge von 4,00 m und eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Außerdem sind Schnitthecken zulässig.