

Original



Textliche Festsetzungen

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

zum Bebauungsplan Nr. 51

„Innenbereich Flachsroth“

**AUFTRAGGEBER:
GEMEINDE WALDFEUCHT**

ERSTELLT DURCH:

AHConcepts 
Planung und Beratung

Dipl.-Ing. Alois Heinrichs
Obspringen – Talstraße 24
52525 Waldfeucht

Inhaltsverzeichnis

1 Textliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl
 - 1.2.2 Höhen baulicher Anlagen
 - 1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse
 - 1.2.4 Höhenlage
- 1.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garage
- 1.4 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche
- 1.5 Zahl der zulässigen Wohnungen
- 1.6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers
- 1.7 Gestalterische Festsetzungen und Einfriedigungen
- 1.8 Abwasserbeseitigung
- 1.9 Grünflächen / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- 1.10 Bodenordnung

2 Hinweise

- 2.1 Wasserschutzgebietsverordnung
- 2.2 Bodenverhältnisse
- 2.3 Bodendenkmalschutz
- 2.4 Kampfmittel

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In dem im Bebauungsplan gemäß § 5 BauNVO entlang der Schulstraße festgesetzten Dorfgebiet (MD) sind nicht zulässig:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten gem. § 5 Abs. 3 BauNVO

In dem im Bebauungsplan gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Im Dorfgebiet werden die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,6. Die Grundflächenzahl darf durch Stellplätze, Zufahrten und ähnliche befestigte Flächen um 50 % überschritten werden.

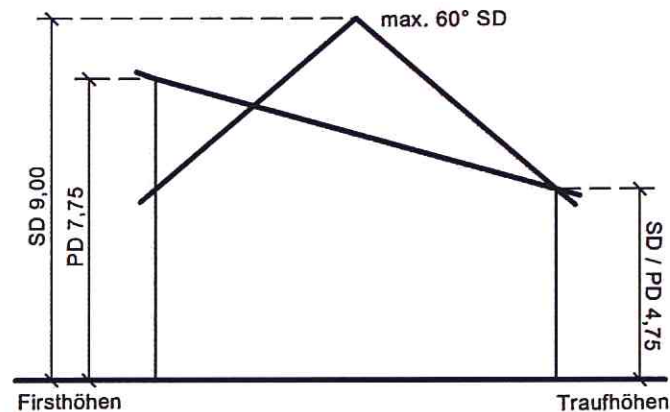
1.2.2 Höhen baulicher Anlagen

Die Höhe der Trauflinie (Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand und Dachhaut) darf maximal auf der nachfolgend festgesetzten Höhe über Geländeoberkante (GOK) liegen.

Die Höhe der Firstlinie (obere Schnittkante der Oberflächen zweier Dachflächen bzw. einer Dachfläche und einer Außenwand) darf maximal auf der nachfolgend festgesetzten Höhe über Geländeoberkante (GOK) liegen.

Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen ist die Gehwegoberkante, gemessen grundstücksmittig an der Straßenseite, an der die HAUPTerschließung des Grundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt, bzw. ihre geplante Höhe.

Für das WA-Gebiet werden folgende max. Gebäudehöhen festgelegt:



Die Höhe der baulichen Anlagen im MD-Gebiet soll der Nachbarbebauung angepasst werden.

1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist im WA-Gebiet auf eins und im MD-Gebiet auf zwei begrenzt.

1.2.4 Höhenlage

Der fertige Erdgeschossfußboden darf max. 0,50 m über der Gehwegoberkante, gemessen grundstücksmittig an der Straßenseite, an der die HAUPTerschließung des Grundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt, betragen.

1.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren WA-Grundstücksflächen und in den öffentlichen und privaten Grünflächen, Nebenanlagen und Garagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig oder zugelassen werden können, nicht zulässig sind. Garagen sind nur in überbaubaren WA-Grundstückflächen und den festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. Weiterhin sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Stellplätze sind nur bis zur hinteren Baugrenze zulässig.

Ausnahmsweise zulässig außerhalb der Baugrenzen sind Garten- und Gewächshäuser mit einem max. Volumen von 50 cbm sowie Schutzhütten in den öffentlichen Grünflächen.

Weiterhin sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Stellplätze sind nur bis zur hinteren Baugrenze zulässig.

Werbeanlagen sind im WA-Gebiet nicht zulässig.

1.4 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baufenster werden durch Baugrenzen, die durch Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen, begrenzt. Innerhalb der Baufenster können Gebäude mit den nach BauO NRW (Landesbauordnung) erforderlichen Abständen zueinander errichtet werden.

1.5 Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind je Wohnhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

1.6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 + 26 BauGB)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Dämme und Einschnitte sowie Stützbauwerke (z. B. Randsteinunterbauung) entlang den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen, sind in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.7 Gestalterische Festsetzungen und Einfriedigungen

Als Abgrenzung der Grundstücke zur Straße sind Mauern bis zu einer Höhe von 0,50 m und Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m gemäß beigefügter Pflanzliste zulässig. Zu seitlich gelegenen Verkehrsflächen sind Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m erlaubt.

Als Abgrenzung der Grundstücke zum Nachbarn sind nur Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m gemäß beigefügter Pflanzliste zulässig.

Die Grundstücksgrenzen entlang der Fußwege sind mit Rotbuchenhecken (*Fagus sylvatica*) bis zu einer Höhe von 1,80 m einzufassen.

Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit einer Hecke zulässig.

Dachaufbauten auf Garagen und Nebengebäuden sind unzulässig. Garagen sind im Fassadenmaterial der Hauptbaukörper auszuführen.

1.8 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird in einem Leitungsnetz gesammelt, an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Waldfeucht angeschlossen und zur Kläranlage geleitet.

Im hydrogeologischen Gutachten wird festgestellt, dass eine Regenwasserversickerung im gesamten Plangebiet nicht möglich ist.

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz wird für den süd-östlichen Planbereich festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen mittels Rohr-Rigolen- oder Mulden-Rigolen-System nach den Vorgaben der Genehmigungsbehörde und der Richtlinie ATV-DVWK-A 138, zu versickern ist. Dieser Bereich ist in der Planzeichnung gesondert ausgewiesen. Sollten jedoch geologisch ungünstige Bedingungen in der Versickerungsfläche einen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz erfordern, kann eine Ausnahme erteilt werden.

Im nord-westlichen Bereich ist aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht möglich. Für diesen Bereich erfolgt eine Ableitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Mischwasserkanalisation. Sollte es auf dieser Fläche Grundstücke mit günstigen geologischen Verhältnissen geben, die eine Versickerung ermöglicht, dann kann das Niederschlagswasser auf dem Grundstück ohne Beeinträchtigung Dritter versickert werden. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist vom Grundstückseigentümer nachzuweisen.

Das auf befestigten Wege- und Hofflächen anfallende Regenwasser kann auch über die belebte Bodenzone – über die Schulter – auf dem Grundstück versickert werden.

1.9 Grünflächen / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Auf der öffentlichen Grünfläche im WA-Gebiet wird für den östlichen Bereich ein Kinderspielplatz festgesetzt. Alle öffentlichen Grünflächen sind mit Festsetzungen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft überlagert. Die genaue Ausgestaltung der landschaftspflegerischen Maßnahmen wird im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan behandelt.

1.10 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden in einem Umlegungsverfahren durchgeführt.

2 Hinweise

2.1 Wasserschutzgebietsverordnung

Das Plangebiet liegt teilweise in der Zone III B des Wasserschutzgebietes Waldfeucht. Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Wasserschutzgebietsverordnung Waldfeucht vom 12. Februar 1993 aufgeführten Verbote und genehmigungspflichtigen Tatbestände zu beachten sind.

2.2 Bodenverhältnisse

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Böden vorherrschen, die im Allgemeinen empfindsam gegen Bodendruck sind. Die Bauvorschriften der DIN 1054 (zulässige Belastung des Baugrunds) und der DIN 18196 (Bodenklassifikation) sowie die Vorgaben der Landesbauordnung sind zu beachten.

Weiterhin liegt das Plangebiet im Bereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlentagebau. In Folge der bergmännischen Sumpfung kommt es zu Grundwasserabsenkungen bzw. zu Druckentspannungen der Grundwasserleiter, so dass während der Betriebszeit der rheinischen Braunkohletagebaue sumpfungsbedingte Bodenbewegungen auftreten, die u. a. zu Senkungen und zur Schiefstellung der Geländeoberfläche führen können. Es sollte daher berücksichtigt werden, dass die Grundwasserabsenkungen noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen wird sich ein Grundwasseranstieg einstellen, der erneut Bodenbewegungen zur Folge haben kann.

2.3 Bodendenkmalschutz

Es wird ausdrücklich auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen. Beim Auftreten geologischer Bodenfunde oder Befunde sind die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2.4 Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 51

„Innenbereich Flachsroth“

AUFTRAGGEBER:
GEMEINDE WALDFEUCHT

ERSTELLT DURCH:



Dipl.-Ing. Alois Heinrichs
Obspringen – Talstraße 24
52525 Waldfeucht

Inhaltsverzeichnis

- 1 Anlass, Ziel und zentrale Inhalte des Bebauungsplanes**
 - 1.1 Planungsanlass
 - 1.2 Zielsetzungen

- 2 Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen**
 - 2.1 Lage und Umfeld des Plangebietes
 - 2.2 Räumlicher Geltungsbereich
 - 2.3 Nutzung des Plangebietes und seiner Umgebung
 - 2.4 Planungsrecht
 - 2.5 Verkehrserschließung
 - 2.6 Ver- und Entsorgung
 - 2.7 Bodenverhältnisse, Altablagerungen, Altlasten

- 3 Umweltbericht**

- 4 Natur und Landschaft**

- 5 Planinhalt und Begründung der Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl
 - 5.2.2 Höhen baulicher Anlagen
 - 5.2.3 Anzahl der Vollgeschosse
 - 5.2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen
 - 5.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garage
 - 5.4 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche
 - 5.5 Anzahl der zulässigen Wohnungen
 - 5.6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers
 - 5.7 Gestalterische Festsetzungen und Einfriedigungen
 - 5.8 Abwasserbeseitigung
 - 5.9 Grünflächen / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - 5.10 Bodenordnung

- 6 Nachrichtliche Übernahme**

- 7 Hinweise**
 - 7.1 Wasserschutzgebietsverordnung
 - 7.2 Bodenverhältnisse
 - 7.3 Bodendenkmalschutz
 - 7.4 Kampfmittel

- 8 Flächenbilanz**

- 9 Auswirkungen und Kosten der Planung**
 - 9.1 Auswirkungen
 - 9.2 Kosten

- 10 Rechtsgrundlagen**

1 Anlass, Ziel und zentrale Inhalte des Bebauungsplanes

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Waldfeucht plant, den Innenbereich zwischen den Straßen „Schulstraße, Oidtmanstraße“ und der Straße „An der Flachsroth“ in Bocket baulich zu erschließen. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung eines Bebauungsplanes hat die Gemeinde die planungsrechtliche Möglichkeit, die bauliche Nutzung der Grundstücke konkret festzulegen.

Nach Erlangung der Rechtskraft der Ergänzungssatzung „An der Flachsroth“ zur Abrundung der Ortslage Bocket soll nun der Innenbereich einer neuen lageadäquaten Nutzung zugefügt werden. Mit der Umnutzung zum Wohnen soll die innerörtliche Fläche durch einen zeitgemäßen Wohnungsbau arrondiert werden und somit Baurecht für Einfamilienhäuser in Form von Einzelhäusern geschaffen werden. Das Plangebiet befindet sich in Privateigentum und ist ohne bodenordnende Maßnahmen baulich nicht zu nutzen. Aufgrund der Nachfrage von Eigentümern nach Wohnbauland besteht somit ein Planungsbedarf gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die bauliche Nutzung des Geländes festgelegt werden. Weiterhin ist der Umfang der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen (Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung) im Bebauungsplan zu behandeln.

1.2 Zielsetzungen

Im Plangebiet soll ein attraktives Wohngebiet entstehen. Durch eine auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte Bebauung soll sich das Vorhaben in die umgebende Bebauung einfügen.

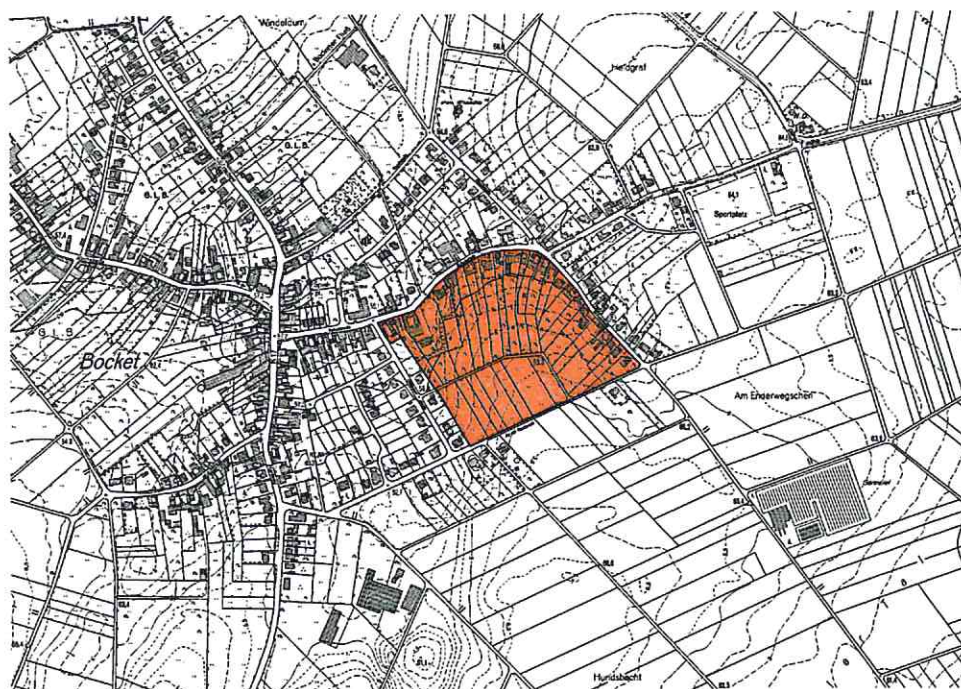
Die geplante Wohnbebauung soll den besonderen landschaftlichen Gegebenheiten gerecht werden und nachfolgende Aspekte berücksichtigen:

- Ausweisung von hochwertigen Wohnbauflächen mit großzügigen und attraktiven Grundstücken
- Relativ lockere Einzelhausbebauung mit zurückhaltender Höhenentwicklung und großen durchgrüntem Grundstücken
- Berücksichtigung der landschaftlichen Bezüge, teilweise Sicherung und Entwicklung der wertvollen Landschaftselemente (alter Baumbestand)
- Ausweisung öffentlicher Grünflächen mit Ruhebereichen und Kinderspielflächen auch für die wohngebietsbezogene Erholung
- Aufwertung des Umfeldes für die Naherholung
- Fußläufige Vernetzung mit den bestehenden Wohngebieten

2 Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Waldfeucht, Ortslage Bocket und umfasst den rückwärtigen Bereich bestehender Bebauung entlang der „Oidtmannstraße“ im Westen sowie den daran angrenzenden Innenbereich zwischen den Straßen „Schulstraße“ und „An der Flachsroth“. Das Plangebiet ist über bestehende Sammel- bzw. Anliegerstraßen verkehrstechnisch angebunden. Bis auf einen noch nicht komplett bebauten Teilbereich „An der Flachsroth“ ist das Plangebiet von Bebauung umgeben.



2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist der Plandarstellung im Maßstab 1:500 zu entnehmen und umfasst die Flächen der Gemarkung Waldfeucht, Flur 5, Flurstücke 59, 61, 62, 68, 71, 72, 73, 75, 76, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 109, 110, 136, 137, 145, 146, 147, 153, 156, 157, 158, 159, 165, 166, 234, 235, 406, 409, 410, 411, 425, 475 und 476.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 6,9 ha.

2.3 Nutzung des Plangebietes und seiner Umgebung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldfeucht stellt das Plangebiet im Bereich Schulstraße als „Gemischte Baufläche“ und im übrigen Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Der Innenbereich wird überwiegend landwirtschaftlich und kleingärtnerisch als

Freifläche in Form von Hausgärten- und wiesen sowie als Weideland genutzt.

Ein Teil des Plangebietes unterliegt dem Landschaftsschutz. Der Antrag auf Genehmigung nach § 4 LG (Eingriffe in Natur und Landschaft) ist bei der Unteren Landschaftsbehörde zu stellen. Gravierende negative Auswirkungen auf die Schutzziele- und -zwecke des Schutzgebietes sind durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten. Weitere Schutzausweisungen nach dem Naturschutzrecht, Wasserrecht, Forstrecht oder Denkmalschutzrecht sind im Plangebiet nicht gegeben. Wie dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen ist, wird dem Landschaftsschutz durch die Ausweisung neuer Grün- und Aufforstungsflächen Rechnung getragen.

Das Plangebiet ist von Bebauung umgeben. Westlich begrenzt der Bebauungsplan Nr. 11 „Bocket“ mit einem „Dorfgebiet“ das Plangebiet und südlich wird es durch die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Festsetzung „Dorfgebiet“ eingeschlossen.

2.4 Planungsrecht

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen, stellt den Planbereich als allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar. Eine Änderung des Gebietsentwicklungsplanes ist nicht erforderlich, da die Fläche unter 10 ha groß ist.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldfeucht stellt einen Teilbereich des Plangebietes als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Im Parallelverfahren wird die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Waldfeucht durchgeführt, weil die Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht mehr mit den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Waldfeucht übereinstimmen.

Für den Planbereich besteht kein Landschaftsplan. Es wird jedoch auf die Festsetzungen des Landschaftsplans „Geilenkirchener Lehmplatte“ verwiesen, der aber noch nicht seine Rechtskraft erreicht hat. Die beiden zu schützenden Landschaftsbestandteile bleiben durch die Festsetzungen im Bebauungsplan (Ausweisung öffentlicher Grünflächen) weitgehend erhalten.

Gemäß §§ 3, 3 a – 3 f sowie Anlage zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung festzustellen, um über die Zulässigkeit des Vorhabens zu entscheiden. Das planerische Vorhaben erfüllt nicht die in der Anlage 1, Punkt 18.1 ff. zum UVPG genannten Größenwerte, so dass eine gesonderte Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Für den Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

2.5 Verkehrserschließung

Die Fahrerschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „An der Flachsroth“. Hierdurch bedingt erfolgt der Verkehrsab- und Zufluss über drei verschiedene Straßen. Die „Schulstraße“ nimmt den Verkehr aus Richtung Heinsberg, die „Oidtmannstraße“ den Verkehr aus Richtung Waldfeucht und die Straße „An der Flachsroth“ den Verkehr aus Richtung Selfkant auf. Die Kreisstraße K 17 (Hartweg) verläuft ca. 350 südlich und die K 4 in ca. 600 m nord-östlicher Richtung.

Das Verkehrsaufkommen wird sich im Plangebiet und seiner Umgebung nicht erheblich erhöhen. Eine Überlastung der vorhandenen Straßen, über die der anfallende Verkehr weitergeleitet wird, ist nicht zu erwarten.

Fußläufig ist das Plangebiet zusätzlich von der Oidtmannstraße aus zugänglich.

Der ehemalige Wirtschaftsweg wird im Zuge der Erschließung des Innenbereichs als öffentliche Verkehrsfläche ausgebaut. Schon im Rahmen der Ergänzungssatzung „An der Flachsroth“ zur Abrundung der Ortslage Bocket wurden hier Flächen für den Straßenausbau ausgewiesen.

2.6 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist über die vorhandenen gemeindeeigenen Netze gesichert.

Das Schmutzwasser wird in einem Leitungsnetz gesammelt, an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Waldfeucht angeschlossen und zur Kläranlage geleitet.

Die Gas- und Stromversorgung werden im Rahmen der Erschließung berücksichtigt.

2.7 Bodenverhältnisse, Altablagerungen, Altlasten

Die örtlichen Bodenverhältnisse werden ausführlich im Umweltbericht sowie im hydrogeologischen Gutachten zum Bebauungsplan beschrieben.

Altablagerungen im Plangebiet sind nicht bekannt, Altlastenverdacht besteht nicht.

3 Umweltbericht

Zur Qualifizierung und Erleichterung der Abwägung im Rahmen des Bauleitverfahrens für den Bebauungsplan werden die Umweltbelange in Form eines Umweltberichtes im Sinne der Anforderungen gemäß § 2 a BauGB konkretisiert. Unter Berücksichtigung planerisch vorgesehener Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden die verbleibenden wesentlichen baubedingten Wirkungen des geplanten Vorhabens auf die Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern ermittelt und beschrieben.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

4 Natur und Landschaft

Da es Aufgabe der Bauleitplanung ist, mit dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern, sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Des Weiteren regelt § 1 a BauGB, dass über Eingriffe, die durch den Vollzug eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden ist. Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 a (3) Satz 1 BauGB zu berücksichtigen.

Sachlich knüpft § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB an den Begriff des Eingriffs an, wie er in § 8 Abs. 1 BNatSchG definiert ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen, damit von einem Eingriff gesprochen werden kann, solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen ermöglichen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Bei einer extensiven Auslegung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 8 BNatSchG ist fast jede bauliche Anlage ein Eingriff in Natur und Landschaft, weil sie im Einzelfall zwar nicht erheblich, aber doch nachhaltig im Sinne von dauerhaft ist. Sie führt zu einer Versiegelung einer bestimmten Bodenfläche, die daher ihre natürlichen Funktionen nicht mehr erfüllen kann. Wenn in einem Bebauungsplan erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen durch Festsetzungen ermöglicht werden, ist diese nachhaltige Beeinträchtigung immer gegeben.

Zu diesem Bebauungsplan wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan zur Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie erforderlicher Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erarbeitet. Das Ergebnis der ökologischen Bewertung macht deutlich, dass die geplanten Baumaßnahmen und deren Auswirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt vollständig ausgeglichen werden können. Im Bebauungsplangebiet werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Durch die großzügige Ausweisung von Grünflächen wird dem Landschaftsschutz auch im Bereich des ehemaligen Landschaftsschutzgebietes Rechnung getragen.

5 Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In dem im Bebauungsplan gemäß § 5 BauNVO entlang der Schulstraße festgesetzten Dorfgebiet (MD) sind nicht zulässig:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten gem. § 5 Abs. 3 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung als „Dorfgebiet“ entspricht dem jetzigen Nutzungscharakter. So findet man ehemalige landwirtschaftliche Hofanlagen mit privater Pferdehaltung neben reinen Wohngebäuden vor. Um die Hofanlagen auch in Zukunft sinnvoll zu nutzen, soll hier ein nicht wesentlich störendes Gewerbe zugelassen werden können.

In dem im Bebauungsplan gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ entspricht dem Nutzungscharakter der benachbarten Baugebiete und dem lokalen Bedarf an hochwertigem Bauland.

Der bereits bebaute Bereich entlang der Schulstraße und die angrenzenden Wohngebiete an der „Oidtmannstraße“ und „An der Flachsroth“ dienen vorwiegend Wohnzwecken. Daher passen ausnahmsweise zulässige Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Verwaltungen und Vergnügungsstätten nicht ins Ortsbild und in die Nutzungsstruktur der Umgebung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

5.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Im Dorfgebiet werden die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,6. Die Grundflächenzahl darf durch Stellplätze, Zufahrten und ähnliche befestigte Flächen um 50 % überschritten werden.

Somit wird sichergestellt, dass die geplanten Baukörper in ihrer Grundrissfläche dem durch landwirtschaftliche Nutzung geprägten Erscheinungsbild des Ortes gerecht werden. Neben der Errichtung von Wohngebäuden und Garagen im „Allgemeinen Wohngebiet“ ist mit der GRZ von 0,4 auch die Befestigung von Stellplätzen, Zuwegungen und Zufahrten möglich, da diese hierfür um bis zu 50 % überschritten werden darf. Zudem ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden gewährleistet. Hier-

bei ist auch die Zielsetzung, den Grad der möglichen Versiegelung und damit die Beeinträchtigungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens so gering wie möglich zu halten, berücksichtigt.

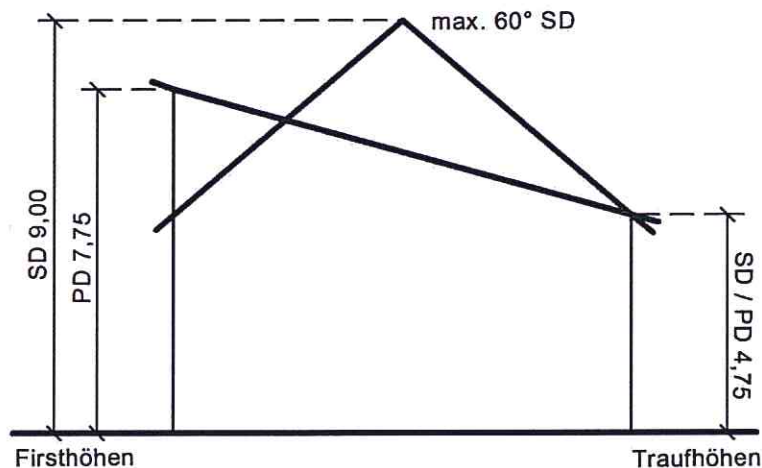
5.2.2 Höhen baulicher Anlagen

Die Höhe der Trauflinie (Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand und Dachhaut) darf maximal auf der nachfolgend festgesetzten Höhe über Geländeoberkante (GOK) liegen.

Die Höhe der Firstlinie (obere Schnittkante der Oberflächen zweier Dachflächen bzw. einer Dachfläche und einer Außenwand) darf maximal auf der nachfolgend festgesetzten Höhe über Geländeoberkante (GOK) liegen.

Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen ist die Gehwegoberkante, gemessen grundstücksmittig an der Straßenseite, an der die Haupteinschließung des Grundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt, bzw. ihre geplante Höhe.

Für das WA-Gebiet werden folgende max. Gebäudehöhen festgelegt:



Die Höhe der baulichen Anlagen im MD-Gebiet hat sich der Nachbarbebauung anzupassen.

Trauf- und Firsthöhen werden festgesetzt, um unangemessen hohe Gebäude zu vermeiden.

5.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Im MD-Gebiet ist die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Sie passt sich somit der bestehenden Bebauung entlang der Schulstraße an, wo maximal zwei Vollgeschosse vorzufinden sind.

Im WA-Gebiet ist nur ein Vollgeschoss zulässig. Durch die zurückhaltende Höhenentwicklung wird auch hier gewährleistet, dass sich die künftige Bebauung an die überwiegend vorfindende eingeschossige Bauweise im Bereich der „Oidtmannstraße“ und „An der Flachsroth“ anpasst.

5.2.4 Höhenlage der baulichen Anlage

Der fertige Erdgeschossfußboden darf max. 0,50 m über der Gehwegoberkante, gemessen grundstücksmittig an der Straßenseite, an der die Hupterschließung des Grundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt, betragen.

5.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren WA-Grundstücksflächen und in den öffentlichen und privaten Grünflächen, Nebenanlagen und Garagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig oder zugelassen werden können, nicht zulässig sind. Garagen sind nur in überbaubaren WA-Grundstücksflächen und den festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. Weiterhin sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Stellplätze sind nur bis zur hinteren Baugrenze zulässig.

Hierdurch wird erreicht, dass Garagen einen Mindestabstand von 5,00 m zur Hupterschließungsstraße haben, wodurch auch die Verkehrssicherheit erhöht wird. Weiterhin kann so vor der Garage der zusätzliche Stellplatz nachgewiesen werden.

Ausnahmsweise zulässig außerhalb der Baugrenzen sind Eingangsüberdachungen, Garten- und Gewächshäuser mit einem max. Volumen von 50 cbm sowie Schutzhütten in den öffentlichen Grünflächen.

Werbeanlagen sind im WA-Gebiet nicht zulässig.

5.4 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baufenster werden durch Baugrenzen, die durch Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen, begrenzt. Innerhalb der Baufenster können Gebäude mit den nach BauO NRW (Landesbauordnung) erforderlichen Abständen zueinander errichtet werden.

Ein Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine aufgelockerte Bebauung zu erreichen. Daher wird für das WA-Gebiet die „offene Bauweise“ festgesetzt. Weiterhin sind dort nur Einzelhäuser zulässig.

5.5 Anzahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind je Wohnhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Hierdurch wird vermieden, Mehrfamilienhäuser für den Mietwohnungsbau zu errichten. Ferner ist jedoch gewährleistet, dass mehrere Generationen „unter einem Dach“ leben können.

5.6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Dämme und Einschnitte, sowie Stützbauwerke (z. B. Randsteinunterbauung) entlang den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen, sind in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Hierdurch ist sichergestellt, dass die Straßenbreiten durch die Sicherung der Randsteine durch Rückenstützen nicht geschmälert werden. Ein Entschädigungsanspruch besteht nicht, da durch das Maß und die Art der Anlage kein Vermögens- oder Nutzungsschaden entsteht.

5.7 Gestalterische Festsetzungen und Einfriedigungen

Als Abgrenzung der Grundstücke zur Haupteinfriedigungsstraße sind Mauern bis zu einer Höhe von 0,50 m und Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m gemäß beigefügter Pflanzliste zulässig. Zu seitlich gelegenen Verkehrsflächen sind Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m erlaubt.

Als Abgrenzung der Grundstücke zum Nachbarn sind nur Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m gemäß beigefügter Pflanzliste zulässig.

Die Grundstücksgrenzen entlang der Fußwege sind mit Rotbuchenhecken (*Fagus sylvatica*) bis zu einer Höhe von 1,80 m einzufassen.

Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit einer Hecke zulässig. Dachaufbauten auf Garagen und Nebengebäuden sind unzulässig. Garagen sind im Fassadenmaterial der Hauptbaukörper auszuführen.

5.8 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird in einem Leitungsnetz gesammelt, an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Waldfeucht angeschlossen und zur Kläranlage geleitet.

Niederschlagswasser

Im hydrogeologischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 51 „Innenbereich Flachsroth“ über die Versickerung von Niederschlagswasser, erstellt durch Dipl.-Geol. Michael Eckardt am 18.07.2008, wird festgestellt, dass eine Regenwasserversickerung im gesamten Plangebiet nicht möglich ist.

Im süd-östlichen Bereich ist eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich. Daher wird festgesetzt, dass dort das unbelastete Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen mittels Rohr-Rigolen-Versickerung oder Mulden-Rigolen-Versickerung über die belebte Bodenzone zu versickern ist.

Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils dafür in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Die Versickerung des Niederschlagswassers hat nach den Vorgaben der Genehmigungsbehörde sowie nach der Richtlinie ATV-DVWK-A 138, dem Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), zu erfolgen. Das auf befestigten Wege- und Hofflächen anfallende Regenwasser kann auch über die belebte Bodenzone – über die Schulter – auf dem Grundstück versickert werden.

Damit wird § 51 a Landesabwassergesetz folge geleistet und das anfallende unbelastete Niederschlagswasser wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt. Die Flächen, auf denen eine Versickerung gemäß dem hydrogeologischen Gutachten möglich ist, sind in der Planzeichnung gesondert ausgewiesen. Sollten jedoch geologisch ungünstige Bedingungen in der Versickerungsfläche einen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz erfordern, kann eine Ausnahme erteilt werden.

Im nord-westlichen Bereich ist aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht möglich. Für diesen Bereich erfolgt eine Ableitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Mischwasserkanalisation.

Sollte es auf der nord-westlichen Fläche Grundstücke mit günstigen geologischen Verhältnissen geben, die eine Versickerung ermöglicht, dann kann das Niederschlagswasser auf dem Grundstück ohne Beeinträchtigung Dritter versickert werden. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist vom Grundstückseigentümer nachzuweisen.

Das hydrogeologische Gutachten bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

5.9 Grünflächen / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Auf der öffentlichen Grünfläche im WA-Gebiet wird für den östlichen Bereich ein Kinderspielplatz festgesetzt. In nord-westlicher Richtung wird das WA-Gebiet durch eine weitere öffentliche Grünfläche eingegrenzt. Dieser Grüngürtel soll als Rückzugsraum für die vorhandene Fauna dienen und den Wegfall des Landschaftsschutzgebietes kompensieren. Ein fließender Übergang zum Dorfgebiet wird durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche erreicht. Dieser Bereich wird zurzeit kleingärtnerisch mit Hausgärten und Hauswiesen sowie als Weideland für die private Pferdehaltung genutzt.

Alle öffentlichen Grünflächen sind mit Festsetzungen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft überlagert.

Die genaue Ausgestaltung der landschaftspflegerischen Maßnahmen wird im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan behandelt. Externe Ausgleichsflächen stehen gegebenenfalls im Gemeindegebiet zur Verfügung. Durch die Ausweisung öffentlicher Grünflächen mit Ruhebereichen und Kinderspielplatz werden Räume, auch für die wohngebietsbezogene Erholung, geschaffen. Hierdurch findet eine Aufwertung des Umfeldes für die Naherholung statt.

5.10 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden in einem Umlegungsverfahren durchgeführt.

6 Nachrichtliche Übernahme

Der westliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Schutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Waldfeucht-Haaren. Die Fläche wird als Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen „Wasserschutzgebiet“ nachrichtlich übernommen.

7 Hinweise

7.1 Wasserschutzgebietsverordnung

Das Plangebiet liegt teilweise in der Zone III B des Wasserschutzgebietes Waldfeucht. Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Wasserschutzgebietsverordnung Waldfeucht vom 12. Februar 1993 aufgeführten Verbote und genehmigungspflichtigen Tatbestände zu beachten sind. Somit ist für diese Fläche sichergestellt, dass dort kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt und auch sonst keine Beeinträchtigungen der Niederschlagswasserqualität zu erwarten sind.

7.2 Bodenverhältnisse

Da im Plangebiet Böden vorherrschen, die im Allgemeinen empfindsam gegen Bodendruck sind, wird auf die einschlägigen Regelwerke für die nachfolgenden Dienstleister hingewiesen. Die Bauvorschriften der DIN 1054 (zulässige Belastung des Baugrunds) und der DIN 18196 (Bodenklassifikation) sowie die Vorgaben der Landesbauordnung sind zu beachten.

Weiterhin liegt das Plangebiet im Bereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlentagebau. In Folge der bergmännischen Sumpfung kommt es zu Grundwasserabsenkungen bzw. zu Druckentspannungen der Grundwasserleiter, so dass während der Betriebszeit der rheinischen Braunkohlentagebaue sumpfungsbedingte Bodenbewegungen auftreten, die u. a. zu Senkungen und zur Schiefstellung der Geländeoberfläche führen können. Es sollte daher berücksichtigt werden, dass die Grundwasserabsenkungen noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen wird sich ein Grundwasseranstieg einstellen, der erneut Bodenbewegungen zur Folge haben kann.

7.3 Bodendenkmalschutz

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen ist eine konkrete Aussage, ob es zu Konflikten zwischen der Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes kommen kann, nicht abschließend möglich, da in dieser Region bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt wurde. Daher wird ein Hinweis auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW in den Bebauungsplan aufgenommen, dass beim Auftreten geologischer Bodenfunde oder Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amts für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

7.4 Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

8 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche ca. in m ²	Fläche ca. in ha
Dorfgebiet GRZ 0,4	15.335	1,53
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4	10.723	1,07
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	23.940	2,39
Verkehrsflächen	3.643	0,37
Gehwege (Schotter)	970	0,98
Öffentliche Grünflächen	6.619	0,66
Private Grünflächen	7.981	0,79
Plangebiet, gesamt	69.031	6,90

9 Auswirkungen und Kosten der Planung

9.1 Auswirkungen

Die zu erwartenden Auswirkungen der Bauleitplanung und der Bauvorhaben auf Umwelt, Natur und Landschaft werden ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt. Dieser ist eigenständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen landwirtschaftlich und kleingärtnerisch genutzten Bereich. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen daher keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, da zusätzlich zu den öffentlichen Grünflächen auch in den Privatgärten Ersatzvegetationen für die Pflanzenwelt und Ersatzlebensräume für die Tierwelt geschaffen werden.

Die Bauleitplanung nimmt auch keinen entscheidenden Einfluss auf die Verkehrsführung und das Verkehrsaufkommen, sowohl kleinräumig am Standort als auch in der näheren Umgebung, da keine verkehrsintensive Nutzung vorgesehen ist.

9.2 Kosten

Die Kosten der Bauleitplanung trägt die Gemeinde Waldfeucht. Sie stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung.

10 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Landeswassergesetz (LWG)
- Landesbauordnung (BauO NW)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landschaftsschutzgebiete im Kreis Heinsberg
(Anlage zur Verordnung vom 09.06.2006 Az.: 51.2-1.2 HS)
- Wasserschutzgebietsverordnung Waldfeucht vom 12.02.1993