Gemeinde Waldfeucht

Bebauungsplan Nr. 64

„Am Melatener Sträßchen“

Begründung

Stand: Entwurf

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 Planungsrecht
2.3.1 Regionalplan
2.3.2 Landschaftsplan
2.3.3 Flächennutzungsplan
2.3.4 Schutzgebiete
2.4 Verkehrserschließung
2.5 Ver- und Entsorgung
2.6 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 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen
5.5 Anzahl der zulässigen Wohnungen
5.6 Verkehrsmischflächen
5.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers
5.8 Gestalterische Festsetzungen und Einfriedigungen
5.9 Grünflächen / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
5.10 Abwasserbeseitigung

6 Hinweise
6.1 Baugrundverhältnisse
6.2 Bodenverhältnisse
6.3 Bodendenkmalschutz
6.4 Kampfmittel

7 Flächenbilanz

8 Auswirkungen und Kosten der Planung
8.1 Auswirkungen
8.2 Kosten

9 Rechtsgrundlagen

10 Anhang
10.1 Pflanzliste zum Bebauungsplan Nr. 64 „Am Melatener Sträßchen“

1 Anlass, Ziel und zentrale Inhalte des Bebauungsplanes

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Waldfeucht plant im Rahmen der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes, für die in der Ortslage Waldfeucht gelegenen Flurstücke, Gemarkung Waldfeucht, Flur 3, Flurstücke 28, 29, 31 sowie Teilstücke der Flurstücke 30, 34, 35, 489, 576 und 663, die Darstellung von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ zu wandeln. Derzeit werden die Flächen als private Dauergrünlandflächen genutzt.

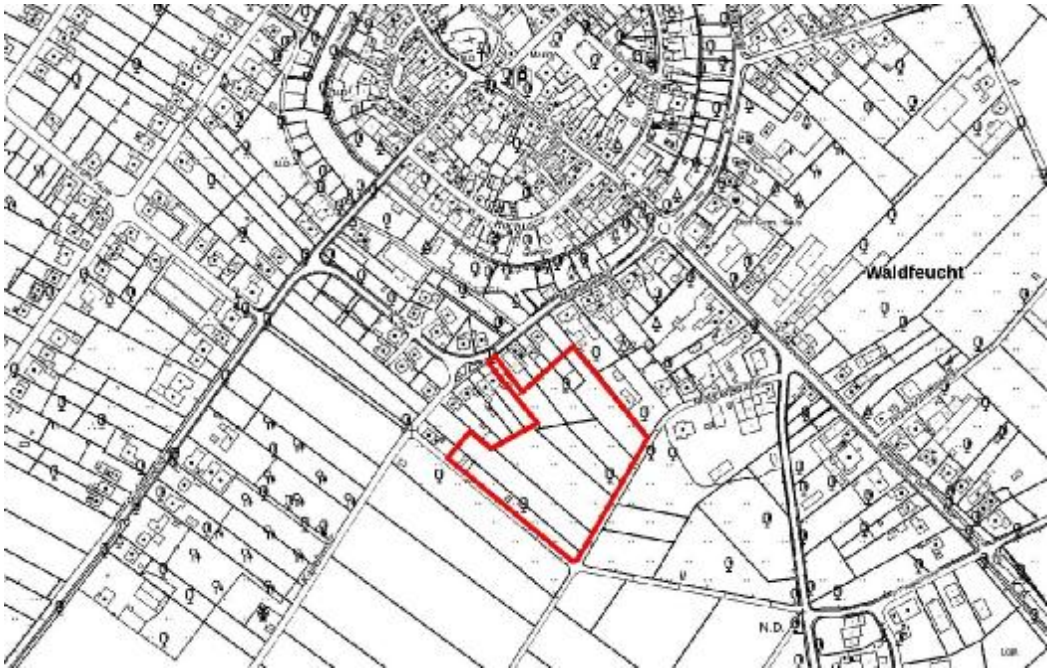

Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 64 „Am Melatener Sträßchen“

Mit der Umnutzung zum Wohnen soll die am Ortsrand von Waldfeucht liegende Fläche durch einen zeitgemäßen Wohnungsbau arrondiert werden und somit Baurecht für Einfamilienhäuser in Form von Einzelhäusern und Doppelhäusern geschaffen werden. Das Plangebiet befindet sich in Privateigentum der Grundstücksgemeinschaft „Melatener Sträßchen GrundstücksGbR“.

Derzeit besteht in der Ortslage Waldfeucht aufgrund der intakten Infrastruktur eine vermehrte Nachfrage nach Wohnbauland, insbesondere von der jungen örtlichen Wohnbevölkerung. Die momentane Nachfrage kann weder durch die derzeitig im Privatbesitz befindlichen einzelnen Bauparzellen, noch durch das in Planung befindliche Baugebiet, im nordwestlichen Teil der Ortslage gelegen, abgedeckt werden, da die Gemeinde nur wenig Einfluss auf die Privateigentümer hinsichtlich des Verkaufes an Bauwillige hat. Auch aufgrund der niedrigen Zinsen besteht seitens der Eigentümerschaft keine Bereitschaft Flächen zu veräußern, da Bauland mithin als sichere Geldanlage einzuordnen ist und den nachfolgenden Generationen als Baureserve dienen soll. Aufgrund der ländlich geprägten Struktur des Gemeindegebietes ist dem Bedarf entsprechend ein gleichmäßiges Angebot an Wohnbauflächen notwendig, um insbesondere auch den jüngeren Bewohnern der Orte eine Zukunftsperspektive aufzuzeigen. Gerade für den Fortbestand der örtlichen Gemeinschaft und des Vereinslebens ist es wichtig, dass dieses Potenzial nicht gezwungen wird, abzuwandern. Darüber hinaus bietet es sich an, Siedlungsentwicklungen in der Nähe von Infrastruktureinrichtungen städtebaulich zu entwickeln. Hier sei besonders der

Anschluss an den ÖPNV, das örtliche Nahversorgungszentrum und die Versorgungseinrichtungen im Ortskern zu erwähnen.

Das Plangebiet bietet sich für die geplante Nutzung besonders an. Durch die Erschließung und Bebauung des Plangebiets kommt es zu einer Abrundung des Ortsbildes in südöstlicher Richtung, welche mit der Komplettierung des Ortsbildes einhergeht. Durch die geplanten Grünflächen zur Feldgemarkung hin wird sich das Vorhaben harmonisch in das Ortsbild einpassen. Die Erschließung des Plangebiets soll von der bereits voll erschlossenen Straße „Mühlenweid K5“ aus erfolgen. Da es sich hierbei um eine Kreisstraße handelt, werden die durch das Vorhaben erzeugten Verkehrsströme voraussichtlich zu keiner Überlastung des bestehenden Straßennetzes führen. Auch dürfte es zu keiner nennenswert höheren Beeinträchtigung bestehender Wohngebiete entlang der K5 kommen.

Die Flächen des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldfeucht als „Flächen für die Landwirtschaft“ festgesetzt, daher besteht gemäß § 1a Abs. 2 BauGB eine Begründungs- und Abwägungspflicht bezüglich der Inanspruchnahme. In diesem Zusammenhang ist auch die tatsächlich ausgeübte Nutzung zu betrachten. Die Flächen werden derzeit ausschließlich als private Grünlandfläche genutzt, von daher wird der Landwirtschaft durch die Umwandlung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ keine Fläche entzogen. Mit Schreiben vom 20.10.2015 beantragte daher die Grundstücksgemeinschaft die Flächen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu erschließen.

Dem Regionalplan, der die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung darstellt, ist zu entnehmen, dass in der Gemeinde Waldfeucht nur die Zentralorte Waldfeucht und Haaren Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) sind. Alle anderen Orte der Gemeinde sind als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich dargestellt.

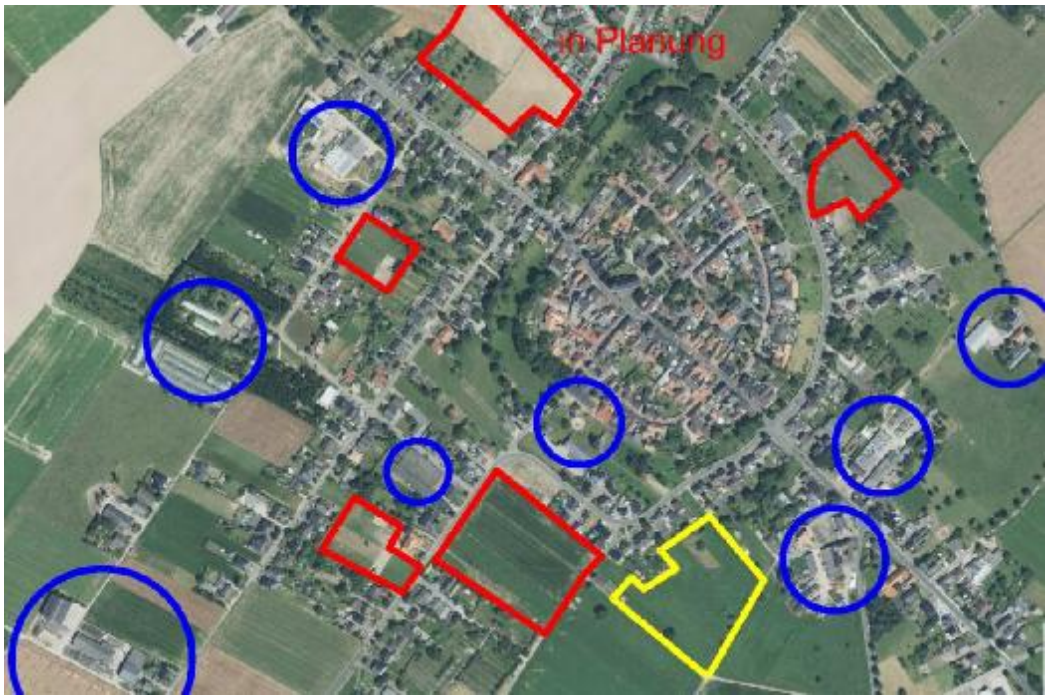

Abbildung 2: (***gelb*** = Plangebiet; ***rot*** = Reserveflächen; ***blau*** = Gartenbau- und landwirtschaftliche Betriebe)

Viele bebaubare Flächen befinden sich im Privateigentum oder wären für eine Überplanung zu klein. Verkehrsgünstig gelegen ist eine Fläche an der Straße „Auf dem Wall“ südlich des Friedhofs. Diese unterliegt jedoch dem Landschaftsschutz mit ihrem Biotop BK-4901-035 „Obstwiesen im Norden von Waldfeucht“. Vergleichbare Flächen im Randbereich der Ortslage werden größtenteils durch ortsansässige Landwirte bewirtschaftet und stehen somit nicht als Alternative zur Verfügung.

Im Verfahren befindet sich der Bebauungsplan Nr. 63 „Roermonder Straße“ im Nordwesten Waldfeuchts. Auch diese Fläche befindet sich im Privateigentum und wird im Zuge eines Umlegungsverfahrens neu aufgeteilt. Auch hier hat die Gemeinde nur wenig Einfluss auf die Privateigentümer hinsichtlich des Verkaufes an Bauwillige.

Da das Plangebiet im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages durch die Grundstückseigentümergemeinschaft erschlossen wird, wird die Gemeinschaft notariell verpflichtet, mindestens 80% der Baugrundstücke innerhalb von 6 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes der Bebauung zuzuführen. Hierdurch wird einer zeitnahen Bebauung der zur Verfügung stehenden Bauflächen Rechnung getragen und eine Bevorratung von Bauflächen im Privatbesitz verhindert. Zurzeit liegen der Eigentümergemeinschaft mehrere konkrete Anfragen von Bauwilligen für Baugrundstücke vor. Für einen Teil der Fläche ist eine sofortige Bebauung durch die derzeitigen Eigentümer vorgesehen, sodass die Realisierung des Plangebietes geboten erscheint.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland besteht somit ein Planungsbedarf gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Zielsetzungen

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

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

- Ausweisung von hochwertigen Wohnbauflächen mit großzügigen und attraktiven Grundstücken,
- relativ lockere Einzelhausbebauung mit zurückhaltender Höhenentwicklung und großen durchgrünten Grundstücken,
- Festsetzung einer privaten Grünfläche zur Abschirmung des Wohngebietes und zur verträglichen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gegenüber der bestehenden Grünlandfläche,
- Pflanzgebote für die Freiflächen der Baugrundstücke mit heimisch-standortgerechten Laub- und Obstbäumen,
- Regenwasserbeseitigung durch private Versickerungsanlage.

2 Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Umfeld des Plangebietes

Die Gemeinde Waldfeucht liegt westlich von Heinsberg im Naturraum Selfkant zwischen den Flüssen Wurm im Osten und der Maas im Westen. Nach Westen hin bildet die Staatsgrenze zwischen dem Königreich der Niederlande und der Bundesrepublik Deutschland auf etwa 10 km Länge gleichzeitig die Gemeindegrenze. Nach Osten hin grenzt die Gemeinde an die Kreisstadt Heinsberg, im Süden an die Gemeinden Selfkant und Gangelt.

Das Plangebiet liegt in südlicher Richtung der Ortslage Waldfeucht und rundet die Wohnbaufläche der Ortslage Waldfeucht in Richtung Ortslage Bocket ab. Unmittelbar an das Plangebiet schließt sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Melatener Straße in östlicher Richtung eine landwirtschaftliche Hoffläche an. In Abwägung gem. § 1a Abs.2 BauGB ist festzustellen, dass durch die Realisierung des Plangebietes die Hofstelle keine weitere Einschränkung zur derzeitigen Situation erfährt, da die bestehende Wohnbebauung an der Melatener Straße bereits näher an der Hofstelle liegt, als die vorgesehene Wohnbebauung im Plangebiet; zudem soll das Plangebiet durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen abgegrenzt werden.

In südwestlicher Richtung schließt unmittelbar ein asphaltierter Wirtschaftsweg an das Plangebiet an, der wiederum durch eine fortlaufende Hecke entlang dem Wirtschaftsweg von dem fortfolgenden Grünland, welches zurzeit landwirtschaftlich genutzt wird, abgegrenzt wird. Zur weiteren optischen und tatsächlichen Abgrenzung der Planfläche zur Weidefläche und der landwirtschaftlichen Hoffläche sind im Bebauungsplan planerische Festsetzungen für den Saum des Plangebietes vorgesehen.

Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 64 „Am Melatener Sträßchen“

In nordwestlicher Richtung wird das Plangebiet durch die vorhandene Einzelhausbebauung an der Kapellenstraße und der Kreisstraße „Mühlenweid“ begrenzt.

Das Plangebiet wird unmittelbar über die innerörtliche Kreisstraße K5 „Mühlenweid“ sowohl an das örtliche sowie überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Unmittelbar in nördlicher Richtung liegt der Ortskern der Ortslage Waldfeucht mit Haltestellen für den ÖPNV. Der Anschluss an die großflächige örtliche Nahversorgung (REWE, ALDI, Rossmann usw.) ist fußläufig über die Melatener Straße in 5 Minuten gegeben; ebenfalls liegen neben Allgemein- und Zahnmediziner auch kleinflächige Versorger wie Bäcker, Metzger, Uhrenfachgeschäft, Apotheke, Banken und Poststelle im fußläufig erreichbaren Umfeld des Plangebietes.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist der Plandarstellung im Maßstab 1:500 zu entnehmen und umfasst die in der Ortslage Waldfeucht gelegenen Flurstücke, Gemarkung Waldfeucht, Flur 3, Flurstücke 28, 29, 31 sowie Teilstücke der Flurstücke 30, 34, 35, 489, 576 und 663.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,9 ha.

2.3 Planungsrecht

2.3.1 Regionalplan

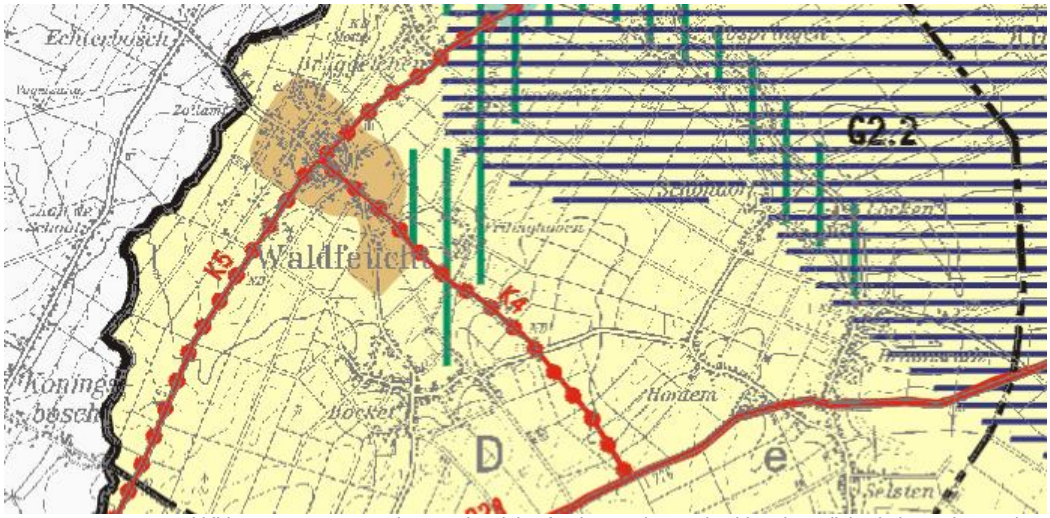

Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen wird dieser Bedarf durch die Darstellung eines Großteils des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich dokumentiert. Im ASB sollen u. a. nach den, durch die von der Bezirksregierung Köln, Bezirksplanungsbehörde, hier im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln vorgenommenen textlichen Festsetzungen, Wohnbauflächen dargestellt werden. Somit erfüllt das Plangebiet größtenteils die Vorgaben des Regionalplanes. Dem Umstand, dass ein kleiner Teilbereich des Plangebietes bisher außerhalb des „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ liegt und nunmehr umgewandelt werden soll, wird in der Planung dadurch Rechnung getragen, dass im südwestlichen Teil des Plangebietes eine Teilfläche als öffentliche Streuobstwiese eingerichtet werden soll.

2.3.2 Landschaftsplan

Durch den Landschaftsplan II/5 „Selfkant“ ist für das Plangebiet das Entwicklungsziel 2 (Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit belebenden Elementen) vorgegeben. Diesen Vorgaben kann im Rahmen der konkreten Bauleitplanung nebst dem landschaftspflegerischen Begleitplan Rechnung getragen werden. Daher soll parallel zur Flächennutzungsplanänderung ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

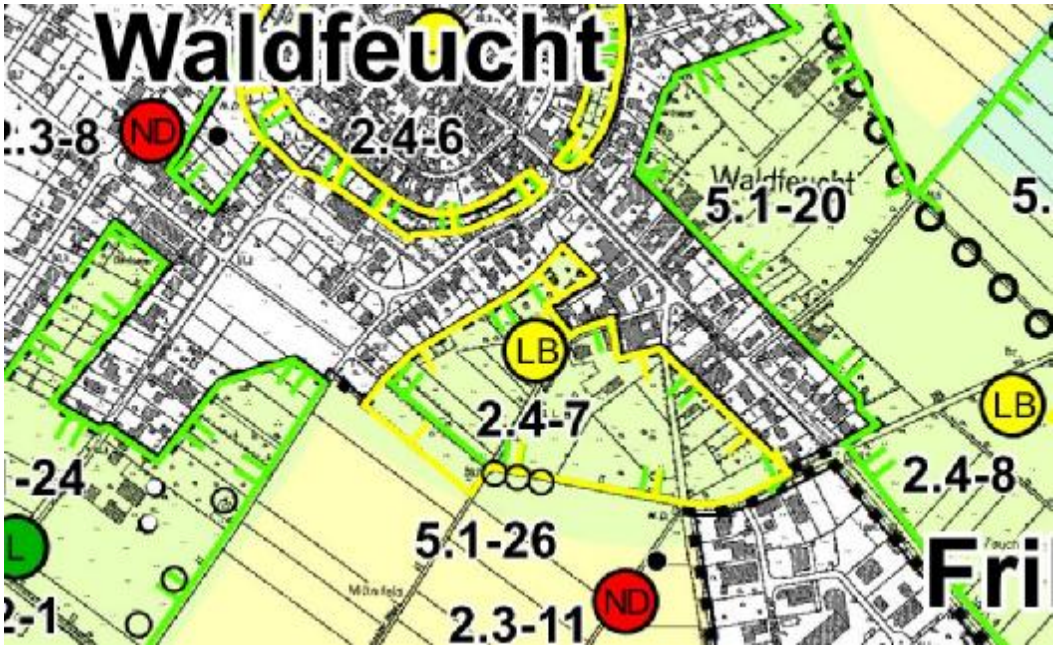

Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan II/5 Selfkant

2.3.3 Flächennutzungsplan

Auf der Grundlage des bestehenden Flächennutzungsplanes ist die geplante Nutzung nicht möglich. Dieser stellt das Plangebiet größtenteils als „Fläche für die Landwirtschaft “ dar. Im Parallelverfahren wird die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Waldfeucht durchgeführt, weil die Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht mehr mit den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Waldfeucht übereinstimmen.

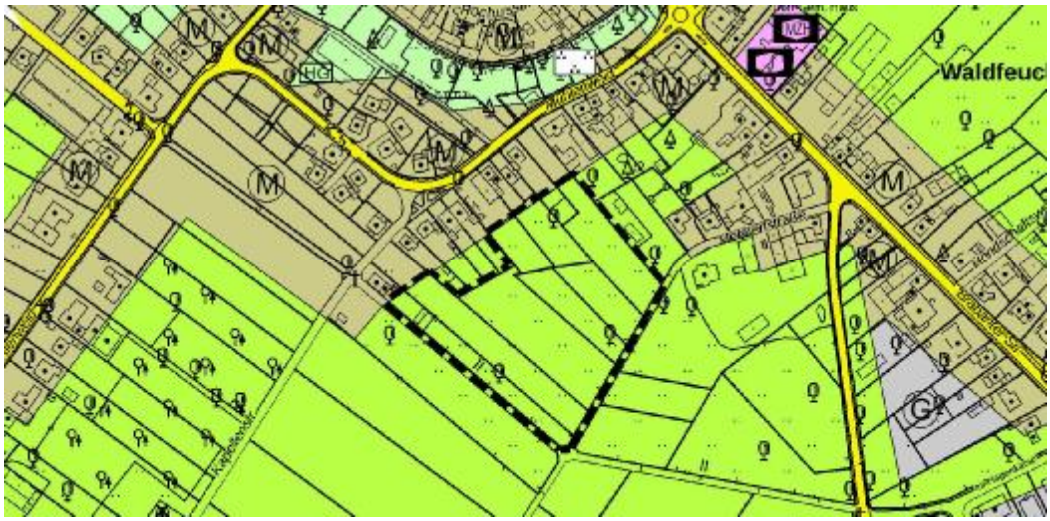

Abbildung 4: Auszug dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldfeucht

Die landesplanerische Anpassungsbestätigung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) wurde durch die Bezirksplanungsbehörde erteilt; es bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken.

2.3.4 Schutzgebiete

Ein großer Teil des Plangebietes unterliegt dem Landschaftsschutzgebiet „LSG-Frilinghovener, Waldfeuchter und Kitschbachtal sowie Grenzwaldbereich bei Haaren“. Gravierende negative Auswirkungen auf die Schutzziele und -zwecke des Schutzgebietes sind jedoch durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten, da durch die Ausweisung einer Streuobstwiese und dem Pflanzgebot auf den Grundstücken Ersatzvegetationen für die Pflanzenwelt und Lebensraum für die Tierwelt geschaffen wird.

Abbildung 6: Schutzgebiete

Zirka 300 m östlich des Plangebietes befindet sich das Biotop BK-4901-035 „Obstwiesen im Norden von Waldfeucht. Hierbei handelt es sich um schützenswerte siedlungsnahe Obstwiesen unterschiedlichen Alters innerhalb der weitgehend aufgeräumten Landschaft und sie gelten als Rückzugsort vor allem für Vögel und Insekten und sind von ökologischer Bedeutung.

Weitere Schutzausweisungen nach dem Naturschutz-, Wasser-, Forst- oder Denkmalschutzrecht sind im Plangebiet nicht gegeben. Darüber hinaus ist für den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu behandeln und durch die Ausweisung neuer Grün- und Aufforstungsflächen Rechnung zu tragen.

2.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets soll von der bereits voll erschlossenen Straße „Mühlenweid K5“ aus erfolgen. Da es sich hierbei um eine Kreisstraße handelt, werden die durch das Vorhaben erzeugten Verkehrsströme voraussichtlich zu keiner Überlastung

des bestehenden Straßennetzes führen. Auch dürfte es zu keiner nennenswert höheren Beeinträchtigung bestehender Wohngebiete entlang der K5 kommen. Zwei längere Stichstraßen erschließen die Baugrundstücke, welche jeweils in einem zweiseitigen Wendehammer für Fahrzeuge mit einer Länge von 10 m (3-achsiges Müllfahrzeug) enden. Über zwei kurze Stichstraßen mit einer Länge von ca. 20 m und 37 m werden jeweils 2 bis 3 Hauseinheiten erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über Straßen mit einer Fahrbahnbreite von 6,00 m, welche als Verkehrsmischflächen ausgewiesen werden.

2.5 Ver- und Entsorgung

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

Zum Bebauungsplan Nr. 64 „Am Melatener Sträßchen“ wird ein hydrogeologisches Gutachten über die Versickerung von Niederschlagswasser erstellt. Es soll geprüft werden, ob eine Regenwasserversickerung im gesamten Plangebiet möglich ist. Es wird angestrebt, dass anfallende Regenwasser dezentral mittels Rohrrigolen- oder Muldenversickerung auf den Grundstücken dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen, wodurch auch § 44 Landeswassergesetz Folge geleistet wird.

Für die Einleitung von Niederschlagswässern von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund ist beim Landrat des Kreises Heinsberg – Untere Wasserbehörde – eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Sollte jedoch festgestellt werden, dass geologisch ungünstige Bedingungen in der Versickerungsfläche einen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz erfordern, kann eine Ausnahme erteilt werden.

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

Das hydrogeologische Gutachten wird einen gesonderten Teil der Begründung bilden.

2.6 Bodenverhältnisse, Altablagerungen, Altlasten

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

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. Weiterhin 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 Abs. 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 wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan zur Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie erforderlicher Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erarbeitet. Dieser Ausgleich wird größtenteils wieder im Plangebiet erfolgen, es werden aber auch externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sein.

5 Textliche Festsetzungen

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

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 Bebauung. Der bebaute Bereich entlang der Kapellenstraße und der Straße „Mühlenweid“ dient vorwiegend Wohnzwecken. Daher passen ausnahmsweise zulässige Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Verwaltungen 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 Allgemeinen Wohngebiet beträgt die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,6. Die Grundflächenzahl darf durch Stellplätze, Zufahrten und ähnliche befestigte Flächen um 25 % 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 25 % überschritten werden darf. Zudem ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden gewährleistet. Hierbei 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 Haupterschließung des Grundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt, bzw. ihre geplante Höhe. Bei Staffelgeschossen wird die Gebäudehöhe vom Bezugspunkt bis zur Oberkante der Attika gemessen.

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

- Maximale Traufhöhe: TR_{max} 6,50 m
- Maximale Firsthöhe: F_{max} 10,00 m
- Maximale Attikahöhe: $Attika_{max}$ 6,75 m

(s. a. Nutzungsschablone)

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

5.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf eins begrenzt (s. Nutzungsschablone).

Um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren und auch um ein städtebaulich harmonisches Gesamtbild zu erreichen, ist im WA-Gebiet nur ein Vollgeschoss zulässig.

5.2.4 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.

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-Grundstückflächen und den festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.

Weiterhin sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Erfahrungsgemäß besteht im ländlichen Raum bei einer Wohnungsgröße von mehr als 100 qm Grundfläche in der Regel ein Stellplatzbedarf für 2 Kraftfahrzeuge.

Der zusätzliche Stellplatz kann auch vor der Garage nachgewiesen werden. Stellplätze sind nur bis zur hinteren Baugrenze zulässig. Hierdurch wird erreicht, dass Garagen einen Mindestabstand von 5,00 m zur Haupterschließungsstraße haben, wodurch auch die Verkehrssicherheit erhöht wird.

Ausnahmsweise zulässig außerhalb der Baugrenzen sind Garten- und Gewächshäuser mit einem maximalen Volumen von 50 m³.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
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.

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

Um eine massive Bebauung und ein für dieses Wohngebiet zu hohes Verkehrsaufkommen zu vermeiden, wird die Zahl der Wohnungen aus städtebaulichen Gründen bei Einzelhäusern auf 2 und bei Doppelhaushälften auf 1 pro Wohngebäude beschränkt. Die Begrenzung der Wohneinheiten verhindert weiter eine zu große Konzentration von Wohnungen und dadurch eine bessere Integration der Bewohner durch dorfgerechte Baustrukturen in den Ortsteil Waldfeucht. Gleichzeitig wird eine zu große Befestigung der Grundstücke wegen der erforderlichen Stellplätze vermieden.

5.6 Verkehrsmischflächen

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Verkehrsflächen sind als "Mischnutzungsfläche" ohne separate Fahrstraße und Bürgersteiganlage anzulegen. Die Straßenraumgestaltung ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu konkretisieren.

5.7 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.
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.

5.8 Gestalterische Festsetzungen und Einfriedigungen

5.8.1 Dachaufbauten (z. B. Gauben) auf Nebenanlagen und Garagen sind unzulässig. Der Abstand der Dachaufbauten zur Giebelwand des Hauptgebäudes muss mindestens 1,00 m betragen.

5.8.2 **Garagen** sind im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen.

5.8.3 **Doppelhauseinheiten** sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe auszuführen.

5.8.4 Innerhalb der „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ mit der Kennzeichnung „Vorgarten“ sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach BauO NW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einfriedigungen in Form von Rasenkanten an den Grenzen der Baugrundstücke, Böschungsmauern, Zugänge, Zufahrten sowie Abfallbehälter.

5.8.5 Außerhalb der „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ mit der Kennzeichnung „Vorgarten“ dürfen Einfriedigungen zwischen vorderer Baugrenze und Gebäuderückseite eine Höhe von 1,6 m und ab der Gebäuderückseite eine Höhe von 2,0 m nicht übersteigen. Sie sind ausschließlich als Hecken oder Gehölzreihen sowie als Maschendraht- bzw. Stabgitterzäune in Verbindung mit einer Hecke oder Gehölzreihe zulässig.

5.8.6 Bei der Einfriedigung durch Hecken dürfen nur Pflanzen der beigefügten Pflanzliste verwendet werden.

Zur Erhaltung des städtebaulichen Gesamtbildes wurden gestalterische Festsetzungen hinsichtlich der Fassaden- und Dachgestaltung und der Einfriedungen getroffen.
Veränderte Familienverhältnisse sowie veränderte Wohn- und Lebensgewohnheiten haben in den letzten Jahren zu mehreren Anfragen seitens der Eigentümer auf Befreiung von dieser Festsetzung geführt. Durch die Errichtung von Dachgauben soll eine bessere Nutzung der Dachräume und damit eine den heutigen Ansprüchen gerechte Wohnraumqualität im Dachgeschoss ermöglicht werden. Vor diesem Hintergrund wäre ein Verzicht von Dachgauben im Hinblick auf den allgemeinen Rückzug öffentlicher Regulierungen aus der individuellen Gestaltung baulicher Anlagen nicht mehr zeitgemäß. Ein besonders schützenswertes Ortsbild liegt hier nicht vor.

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB ermöglicht die Festsetzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Hierdurch, und durch den Ausschluss von Nebenanlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, sollen, für das Waldfeuchter Umland prägende, sehr offene und städtebaulich reizvolle Straßen- und Platzräume entstehen. Während die Erschließungsstraßen in der Bemessung auf die reine Erschließung der Baugrundstücke angelegt sind, sollen die Vorgärten gestalterisch das begleitende Grün darstellen. Durch die Festsetzung von Hecken und Gehölzreihen als Einfriedigung wird der ländliche Charakter noch unterstrichen.

5.9 Grünflächen / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden zur Abschirmung des Wohngebietes und zur verträglichen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild private Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Sie dienen zur Eingrünung des Baugebiets. Auf den privaten Grünflächen ist eine zweireihige Anpflanzung von heimischen Wildsträuchern als

geschlossene Hecke anzulegen. Weiterhin sind je Baugrundstück mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obsthalbstamm zu pflanzen. Die anzupflanzenden Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen.
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind bauliche Anlagen, die dem Verweilen im Freien dienen (z. B. Bänke, Tische etc.) sowie Spielgeräte für Kinder zulässig. Die noch verbleibende Kompensation des Eingriffes erfolgt außerhalb des Plangebietes. Die genaue Ausgestaltung der landschaftspflegerischen Maßnahmen wird im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan behandelt.

5.10 Abwasserbeseitigung

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

Zum Bebauungsplan Nr. 64 „Am Melatener Sträßchen“ wird ein hydrogeologisches Gutachten über die Versickerung von Niederschlagswasser erstellt. Es soll geprüft werden, ob eine Regenwasserversickerung im gesamten Plangebiet möglich ist.

Falls eine Versickerung möglich ist, ist für die Einleitung von Niederschlagswässern von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund beim Landrat des Kreises Heinsberg – Untere Wasserbehörde – eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Damit wird § 44 Landeswassergesetz Folge geleistet und das anfallende unbelastete Niederschlagswasser wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt. Sollten jedoch geologisch ungünstige Bedingungen in der Versickerungsfläche einen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz erfordern, kann eine Ausnahme erteilt werden.

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

Das hydrogeologische Gutachten bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

6 Hinweise

6.1 Baugrundverhältnisse

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 Braunkohletagebau. In Folge der bergmännischen Sümpfung kommt es zu Grundwasserabsenkungen bzw. zu Druckentspannungen der Grundwasserleiter, sodass während der Betriebszeit der rheinischen Braunkohletagebaue sümpfungsbedingte 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 Sümpfungsmaßnahmen wird sich ein Grundwasseranstieg einstellen, der erneut Bodenbewegungen zur Folge haben kann.

6.2 Erdbebenzone

Die Gemeinde Waldfeucht ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein Westfalen, 1:350000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone 2 mit geologischer Untergrundklasse S (S = Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) zuzuordnen. Gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149: 2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung“ des Deutschen Instituts für Normung e. V., Berlin (Hrsg.) zu berücksichtigen.

6.3 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.

6.4 Kampfmittel

Falls erforderlich, ist das Plangebiet vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen auf Kampfmittel hin zu untersuchen und diese gegebenenfalls zu beseitigen.

7 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche ca. in m²	Fläche ca. in ha
Allgemeines Wohngebiet	13.480	1,35
Verkehrsflächen	2.584	0,26
Öffentliche Grünflächen	1.785	0,18
Private Grünflächen	996	0,10
Plangebiet, gesamt	**18.845**	**1,89**

8 Auswirkungen und Kosten der Planung

8.1 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 eine privat genutzte Grünfläche. 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.

8.2 Kosten

Die Kosten der Bauleitplanung trägt die Grundstücksgemeinschaft „Melatener Sträßchen GrundstücksGbR“

9 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
  (in der jeweils gültigen Fassung)

10 Anhang

10.1 Pflanzliste zum Bebauungsplan Nr. 64 „Am Melatener Sträßchen“

Anpflanzung von Bäumen auf privaten Grundstücken und Grünflächen Auswahlliste, Bäume II. u. III. Ordnung in Anlehnung an heimische Arten:	
Acer campestre ‚Elsrijk’	Feld-Ahorn ‚Elsrijk’
Acer campestre ‚Nanum’	Kleiner Feld-Ahorn
Acer platanoides ‚Cleveland’	Kegelförmiger Spitz-Ahorn
Acer platanoides ‚Columnare Dila’	Spitz-Ahorn ‚Columnare Dila’
Acer platanoides ‚Crimson Sentry’	Rotblättriger Säulen-Ahorn
Acer platanoides ‚Globosum’	Kugel-Ahorn
Carpinus betulus ‚Fastigiata’	Säulen-Hainbuche
Carpinus betulus ‚Frans Fontaine’	Säulen-Hainbuche (Kompakte Form)
Crataegus laevigata ‚Pauls Scarlet’	Echter Rotdorn
Crataegus lavallei ‚Carrierei’	Apfel-Dorn
Crataegus monogyna ‚Stricta’	Säulen-Weiß-Dorn
Fagus sylvatica ‚Purple Fountain’	Säulenbuche ‚Purple Fontain’
Fraxinus excelsior ‚Greessink’	Schmalkronige Esche
Fraxinis excelsior ‚Nana’	Kugel-Esche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Malus spec. (Züchtungen)	Zierapfel (nach Form und Farbe)
Prunus avium ‚Plena’	Gefülltblühende Vogel-Kirsche
Pyrus calleryana ‚Chanticleer’	Stadt-Birne, Zierbirne
Robinia pseudoacacia ‚Frisia’	Gold-Akazie
Sorbus aria ‚Majestica’	Mehlbeer ‚Majestica’
Sorbus arnoldiana ‚Kirsten Pink’	Rosa Arnolds-Eberesche
Sorbus aucuparia ‚Fastigiata’	Säulen-Eberesche
Sorbus domestica	Speilerling, Sperbe
Tilia cordata ‚Roncho’	Winterlinde ‚Roncho’
Ulmus glabra ‚Pendula’	Schirm-Ulme
Ulmus hollandica ‚Groeneveld’	Stadt-Ulme
Alternativ können auch weitere regional und historisch bekannte Obstsorten verwendet werden.	

Anpflanzung von Hecken auf privaten Grundstücken und Grünflächen Auswahl in Anlehnung an heimische Arten:	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens’	Schwarzgrüner Liguster
Taxus baccata	Eibe
Crataegus monogyna	Weißdorn
Spirea arguta	Schneespiere, Brautspiere
Spirea vanhouttei	Pracht-Spiere
Ilex meservea ‚Heckenpracht’	Stechpalme ‚Heckenpracht’