

**SITZUNGSVORLAGE**
**068/2017**

Fachbereich <b>Fachbereich Bauen</b>	Sachbearbeitung Borg, Daniela	Aktenzeichen BO
---	----------------------------------	--------------------

**Beratungsfolge:**

Bau- und Planungsausschuss am 12.12.2017	(TOP )	öffentlich
Rat am 19.12.2017	(TOP )	öffentlich

Bearbeiter / Datum	Dezernent / Datum	Bürgermeister / Datum
--------------------	-------------------	-----------------------

**TOP:**

**Bebauungsplan Nr. 63 "Roermonder Straße"**  
**- Beratung und Beschlussempfehlung über Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung vorgebracht worden sind**

**Kurzdarstellung der Sach- und Rechtslage:**

Der Rat der Gemeinde Walfeucht hat in seiner Sitzung am 14.02.2017 den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des Bebauungsplanes Nr. 63 „Roermonder Straße“ gefasst (siehe SiVo:005/2017).

Im Zuge des Verfahrens wurde die Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB informiert und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Aufgrund der Stellungnahme des Wasserverbandes Eifel – Rur (siehe Nr. 15) kann zur Zeit noch nicht abschließend geklärt werden, wie die Abwasserbeseitigung konkret erfolgen soll. Diesbezüglich soll nun ein Planungsbüro mit der Planung verschiedener Maßnahmenmöglichkeiten beauftragt werden. Sobald diese Planungen vorliegen und eine Entscheidung gefasst ist, können die Bauleitplanverfahren weiter vorangetrieben werden und die Offenlage erfolgen.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung haben 15 Träger öffentlicher Belange Eingaben abgegeben. Die Öffentlichkeit ist im Rahmen einer Bürgerversammlung gehört worden, ebenfalls wurden von zwei Anliegern Bedenken geäußert.

1.

**Beschlussempfehlung:**

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen der Alliander Netz Heinsberg GmbH hinsichtlich des Anschlusses an die öffentliche Gasversorgung zur Kenntnis zu nehmen.

**Anregungen der Alliander Netz Heinsberg GmbH**

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat die Alliander Netz Heinsberg GmbH wie folgt Stellung genommen:

„Die Alliander Netz Heinsberg GmbH sieht keine Bedenken gegen die geplante Maßnahme. Ein Anschluss an die öffentliche Gasversorgung ist geplant.“

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Der Hinweis bzgl. der Erschließungs- und Versorgungsmöglichkeiten wird zur Kenntnis genommen.

2.

### **Beschlussempfehlung:**

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, den Anregungen des Kreises Heinsberg – Amt für Bauen und Wohnen – teilweise zu folgen und, wie in der Stellungnahme der Verwaltung vorgebracht, die Änderungen in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

### **Anregungen des Kreises Heinsberg – Amt für Bauen und Wohnen –**

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Kreis Heinsberg – Amt für Bauen und Wohnen – wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,  
aus Sicht des Amtes für Bauen und Wohnen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Hinweise und Anmerkungen:

Begründung, Seite 13, Punkt 5.10,

gestalterische Festsetzungen zu Einfriedungen 6.4 – 6.7:

Als Ziel wird ein städtebaulich harmonisches Straßenbild, eine durchgrünte Siedlung sowie der Schutz der Privatsphäre z.B. im Terrassenbereich formuliert. Die Einfriedungen werden daher in der Höhe differenziert mit klarer Zonierung in Straßenrand (keine Einfriedung) sowie vorderer Grundstücksbereich (max. 0,6 m Einfriedung) und rückwärtiger Grundstücksbereich ab der hinteren Baugrenze (max. 2 m durchgrünte Einfriedung). Die Formulierung der textlichen Festsetzungen lässt dabei jedoch die besondere Situation der Eckgrundstücke unberücksichtigt. Möglicherweise ist es für eine einheitliche Gestaltung sinnvoll, die „Vorderseite“ der Eckgrundstücke ebenfalls zu definieren und zu den kleineren Stichstraßen hin zu orientieren – zumal die Baufenster mit vorderer / hinterer Baugrenze parallel zu diesen Seitenstraßen liegen. Dabei kann eine klare zeichnerische (und / oder textliche) Definition des Vorgartenbereichs hilfreich sein.

z.B. allgemeine Definitionen:

Als Vorgarten wird der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze definiert. Die vordere Baugrenze ist diejenige straßenseitige Baugrenze, von der aus die Bautiefe bis zur hinteren Baugrenze vermaßt ist. Auf den Vorgartenbereich kann man dann auch in der Formulierung der textlichen Festsetzungen Bezug nehmen. Diese lauten zunächst folgendermaßen:

6.4

Zwischen den Straßenbegrenzungslinien und Baugebieten sind nur Rasenkantensteine als Abgrenzung zulässig. Diese Formulierung beinhaltet für die Eckgrundstücke eine vermutlich unbeabsichtigte Härte, da diese ihren privaten rückwärtigen Bereich entlang der übergeordneten Straße somit nicht mit Einfriedungen schützen dürfen (siehe Ziel: Schutz der Privatsphäre im Terrassenbereich). Formulierungsvorschlag (Änderung / Ergänzung mit \* markiert):

6.4

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und \*Vorgarten\* sind nur Rasenkantensteine als Abgrenzung zulässig. Als Bezugspunkt zur Bestimmung der hinteren Baugrenze wird in den Festsetzungen 6.5 und 6.6 die jeweilige Grundstückseinfahrt herangezogen: „Bezugspunkt zur Bestimmung der hinteren Baugrenze ist die jeweilige Grundstückseinfahrt“. Die Einfahrt kann jedoch – sofern nichts anderweitig festgesetzt wird - bei den Eckgrundstücken sowohl von der übergeordneten Straße als auch von den kleineren Stichstraßen erfolgen. Zur einheitlichen bzw. eindeutigen Definition kann daher auch hier die o.g. klare zeichnerische und/oder textliche Zonierung in „Vorgarten / vordere Baugrenze / hintere Baugrenze“ dienen.

Die Definition der hinteren Baugrenze in Bezug zur Grundstückseinfahrt kann somit bei zeichnerischer Darstellung des Vorgartens bzw. entsprechender textl. Definitionen (s.o.) entfallen (letzter Satz in 6.5 und 6.6).

Formulierungsvorschlag:

6.5

Seitliche Einfriedungen im vorderen Grundstücksbereich dürfen eine Höhe von 0,6 m nicht übersteigen. Der vordere Grundstücksbereich beginnt ab der Straßenbegrenzungslinie \*zum Vorgarten\* und endet an der hinteren Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerung. \*(letzter Satz entfällt)\*

6.6

Seitliche \*und rückwärtige\* Einfriedungen im hinteren Grundstücksbereich dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht übersteigen. Sie sind ausschließlich als Hecken oder Maschendraht- bzw. Stabgitterzäune in Verbindung mit einer Hecke zulässig. Der rückwärtige Grundstücksbereich beginnt ab der hinteren Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerung. \*(letzter Satz entfällt)\*  
Weitere Anmerkung zum genannten Ziel des Schutzes der Privatsphäre: Sofern die Wohnhäuser und Garagen im vorderen Bereich des Baufensters angeordnet werden (zugunsten kürzerer Einfahrten, geringerer Versiegelung, größerer rückwärtiger Gartenbereiche), kann der Sichtschutz im Terrassenbereich aufgrund der relativ großen Baufenster möglicherweise nicht durch Garagen / Nebenanlagen gewährleistet werden. Es ist zu überlegen, ob hier im Einzelfall die durchgrünte max. 2 m hohe Einfriedung bereits bis zu 6m vor der hinteren Baugrenze zugelassen werden sollte.

Beispiel: Einfahrt 6m (davon 3m innerhalb des Baufensters) und max. 9 m Grenzgarage gemäß §6(11) BauO NRW -> bleiben 6m Garten / Terrasse innerhalb des Baufensters ohne Einfriedung / Sichtschutz. Da Garagen nicht außerhalb des Baufensters liegen dürfen, ist möglicherweise auch für die Eckgrundstücke eine bis zu 2m hohe durchgrünte Einfriedung / Sichtschutz zur übergeordneten Straße unmittelbar im Anschluss an die rückwärtige Fassade eines Wohnhauses sinnvoll. Bei einer Bautiefe von etwa 12m eines an der vorderen Baugrenze orientierten Wohnhauses kann sich somit auch hier ein Terrassen- / Gartenbereich von bis zu etwa 6m vor der hinteren Baugrenze ergeben.“

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Vorgärten werden zeichnerisch als „Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“ mit der Kennzeichnung „Vorgarten“ festgesetzt.

Die von dem Eingebener bezeichnete, textliche Festsetzung wird wie folgt geändert:

„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 Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen in Form von Rasenkanten an den Grenzen der Baugrundstücke, Böschungsmauern, Zugänge, Zufahrten sowie Abfallbehälter.“

Entlang der südlichen Grenze der Grundstücke, die an den Anschlusspunkten der untergeordneten an die übergeordnete Stichstraße liegen, wird die zeichnerische Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ getroffen. Hierdurch kann die jeweilige Grundstückseinfahrt eindeutig den untergeordneten Stichstraßen zugeordnet werden.

Am 07.06.2017 fand eine Informationsveranstaltung zum Neubaugebiet „Roermonder Straße“ im Sitzungssaal der Gemeinde Waldfeucht statt. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurde von einem Teil der Anlieger angeregt, dass die textlichen Festsetzungen zur Einfriedung der Baugrundstücke weniger restriktiv gefasst werden. Vor diesem Hintergrund soll eine 2,0 m hohe Einfriedung auch im vorderen Grundstücksbereich ermöglicht werden. Die textlichen Festsetzungen 6.5 und 6.6 werden zusammengefasst und wie folgt geändert:

**„Außerhalb der „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ mit der Kennzeichnung „Vorgarten“ dürfen Einfriedungen eine Höhe von 2,0 m nicht übersteigen. Sie sind ausschließlich als Hecken oder Maschendraht- bzw. Stabgitterzäune in Verbindung mit einer Hecke zulässig.“**

Insofern ist eine Unterscheidung zwischen der Einfriedung im vorderen und hinteren Grundstücksbereich nicht mehr erforderlich.

Da eine Unterscheidung zwischen der Einfriedung im vorderen und hinteren Grundstücksbereich nicht mehr erfolgt bzw. 2,0 m hohe Einfriedungen auch im vorderen Grundstücksbereich ermöglicht werden, ist der Schutz der Privatsphäre in den Terrassenbereichen gewährleistet.

### 3.

#### **Beschlussempfehlung:**

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, den Anregungen der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 zu folgen. Im Bebauungsplan wurden bereits Hinweise zum Bergbau und zu Sumpfungmaßnahmen aufgenommen.

#### **Anregungen der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6**

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planungsbereich liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“, sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Frilinghoven“.

Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Heinsberg" ist das Land Nordrhein-Westfalen. Es ist aufgrund der geologischen und wirtschaftlichen Verhältnisse auch in naher Zukunft nicht mit Abbaumaßnahmen in diesem Bergwerksfeld zu rechnen.

Eigentümer des Bergwerksfeldes "Frilinghoven" ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen

GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln.

Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich der Planung ist hier nichts bekannt. Zu möglichen bergbaulichen Einwirkungen aus dem umgegangenen Bergbau oder zukünftigen bergbaulichen Planungen sowie diesbezüglich erforderlichen Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen sollte der Feldeigentümer grundsätzlich um Stellungnahme gebeten werden.

Nach den derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Planungsbereich kein Bergbau verzeichnet. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist danach nicht zu rechnen.

Der Planungsbereich ist nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2015 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - AZ.: 61.42.63 -2000-1 -) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 - 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.

Folgendes sollte berücksichtigt werden:

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet 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 sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Ich empfehle Ihnen, diesbezüglich eine Anfrage an der RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.“

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die vorgetragenen Belange erfordern keine Änderung der Plankonzeption, da allein durch die Lage des Plangebietes auf den bezeichneten Feldern keine bodenrechtlichen Spannungen ausgelöst werden und die Umsetzung des Vorhabens sowie die Ausübung der beabsichtigten Nutzung unberührt bleiben.

Zusätzlich wird der nachfolgende Hinweis bzgl. der vorgetragenen Belange in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### **„Bergbau**

***Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Heinsberg", sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Frilinghoven".***

***Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Heinsberg" ist das Land Nordrhein-Westfalen. Es ist aufgrund der geologischen und wirtschaftlichen Verhältnisse auch in naher Zukunft nicht mit Abbaumaßnahmen in diesem Bergwerksfeld zu rechnen.***

***Eigentümer des Bergwerksfeldes "Frilinghoven" ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln.***

***Nach den derzeit bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes kein Bergbau verzeichnet. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist danach nicht zu rechnen.“***

Die RWE Power AG wurde an dem Verfahren beteiligt und deren Stellungnahme, soweit erforderlich, berücksichtigt.

Die vorgetragenen Belange erfordern keine Änderung der Plankonzeption, da sie auf der nachgelagerten Ebene der Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung, z.B. durch bautechnische Maßnahmen abschließend bewältigt werden können.

Zusätzlich wird der nachfolgende Hinweis bzgl. der vorgetragenen Belange in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### **„Sümpfungsmaßnahmen**

***Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2015 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - AZ.: 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Hierbei wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 - 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.***

***Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet 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 sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.“

4.

**Beschlussempfehlung:**

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Kreises Heinsberg - Brandschutzdienststelle – zur Kenntnis zu nehmen. Die Anregungen werden im Rahmen der Genehmigungsplanung berücksichtigt.

**Anregungen des Kreises Heinsberg – Brandschutzdienststelle –**

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Kreis Heinsberg – Brandschutzdienststelle - wie folgt Stellung genommen:

„ Sehr geehrte Damen und Herren,  
hiermit nehmen wir Stellung zum o. g. Bebauungsplan und machen Angaben über die Zufahrten, Hydrantenabstände und den Löschwasserbedarf, sowie zur Gestaltung des 2. Rettungsweges für den Bebauungsplan.

1. Für den o. g. Bebauungsplan sind folgende Hydrantenabstände (gemessen in der Straßenachse) erforderlich:

- a. offene Wohngebiete 120 m – 140 m
- b. geschlossene Wohngebiete 100 m - 120 m
- c. sonstige Gebiete ca. 80 m

2. Weiterhin ergibt sich der Löschwasserbedarf aus der auf der nächsten Seite angeführten Tabelle.

**Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m<sup>3</sup>/h)**

**unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung**

Bauliche Nutzung nach § 17 der Bau-nutzungsverordnung	Klein-siedlung (WS) Wochenend - hausgebiet e (SW)	reine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD)		Kerngebiete (MK) Gewerbegebiete (GE)		Industrie-gebiete (GI)
		Gewerbe-gebiete (GE)				
Zahl der Vollgeschosse	≤ 2	≤ 3	> 3	1	> 1	-
Geschossflächen-zahl (GFZ)	≤ 0,4	≤ 0,3 - 0,6	0,7 - 1,2	0,7 - 1,0	1,0 - 2,4	-
Baumassenzahl (BMZ)	-	-	-	-	-	≤ 9

Löschwasserbedarf bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung				
	m³/h	m³/h	m³/h	m³/h
klein	24	48	96	96
mittel	48	96	96	192
groß	96	96	192	192

3. Die Bebauung der Grundstücke ist so vorzunehmen, dass der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist.
4. Liegen Gebäude ganz oder in Teilen weiter als 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, ist eine Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr gemäß § 5 BauO NRW herzustellen. Die Zufahrt ist gemäß § 5.4 BauO NRW herzurichten. Die Ausführung inklusive der Aufstell- und Bewegungsflächen muss der VV BauO NRW Pkt. 5 entsprechen. Kurvenradien sind entsprechend zu beachten.
5. Notwendige Fenster in Obergeschossen müssen im Lichten eine freie Öffnungsfläche von mindestens 0,9 m x 1,2 m besitzen und für die Feuerwehr erreichbar sein. Die Fenster sind zur öffentlichen Verkehrsfläche oder zu Feuerwehrebewegungsflächen hin auszurichten §§ 17 und 40 BauO NRW.
6. An den als zweiter Rettungsweg ausgewiesenen Fenstern muss das Aufstellen von tragbaren Leitern der Feuerwehr jederzeit möglich sein. Dies ist insbesondere bei Bepflanzungen und Parkflächen zu beachten (§ 17 (3) BauO NRW).
7. Für evtl. Gebäude mittlerer Höhe wird eine Aufstellfläche für Hubrettungsfahrzeuge gem. VV zu § 5 BauO NRW benötigt, sofern diese Gebäude den zweiten Rettungsweg nicht auf andere Weise (zwei Treppenräume) sicherstellen.
8. Viele Bauvorhaben werden zwischenzeitlich u.a. auch als „Generationenhaus/ altersgerechtes oder Seniorengerechtes Wohnen“ betitelt.

In verschiedenen Nutzungseinheiten wird der zweite Rettungsweg dennoch über tragbare Leitern sichergestellt. Die Brandschutzdienststelle weist im Rahmen des demographischen Wandels auf folgendes hin: Der Personenkreis, der sich problemlos über diese Geräte retten lässt, wird im Laufe der nächsten Jahre eher kleiner werden. Das liegt zum einen an der immer älter werdenden Bevölkerung und zum anderen an der Zunahme pflegebedürftiger Menschen. Auf Grund dieser Tatsache bestehen mit Sicht auf solche Bauvorhaben bedenken an die Auslegung des zweiten Rettungsweges speziell für diese Nutzungsform.“

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die vorgetragenen Belange betreffen die Ebene der Genehmigungsplanung bzw. Bauausführung. Die geplanten Festsetzungen des vorliegenden Angebotsbebauungsplanes eröffnen jedoch Bebauungsmöglichkeiten unter deren Berücksichtigung eine Wahrung der vorgetragenen Belange möglich ist. Insofern wird die Vollziehbarkeit der Planung nicht in Frage gestellt.

## **5.**

### **Beschlussempfehlung:**

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zur Kenntnis zu nehmen. Bauliche Anlagen einschließlich untergeordneter Gebäudeteile werden eine Höhe von 30 m nicht überschreiten.

### **Anregungen des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr**

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

von der im Betreff genannten Maßnahme, bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage, ist die Bundeswehr nicht berührt und betroffen. Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen – einschl. untergeordneter Gebäudeteile- eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen –vor Erteilung einer Baugenehmigung- zur Prüfung zuzuleiten.“

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch zeichnerische Festsetzung auf 10,0 m begrenzt. Diese Höhe hat als Bezugspunkt die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.

Insofern ist mit einer maximalen Höhe baulicher Anlagen, einschließlich untergeordneter Gebäudeteile von bis zu 10,0 m zu rechnen. Der genannte Wert von 30,0 m wird deutlich unterschritten. Konflikte zwischen der Planung und den von dem Eingeber vorgetragenen Belangen sind nicht zu erwarten.

## **6.**

### **Beschlussempfehlung:**

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, den Anregungen des Kreises Heinsberg – Untere Naturschutzbehörde – hinsichtlich der Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet nicht zu folgen. Hinsichtlich der Baufeldfreimachung wird ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

### **Anregungen des Kreises Heinsberg – Untere Naturschutzbehörde –**

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Kreis Heinsberg – Untere Naturschutzbehörde – wie folgt Stellung genommen:

„Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Festsetzungen zur Eingrünung des Wohngebietes werden zwar begrüßt, erscheinen jedoch im Verhältnis zur Gebietsgröße eher gering. Eine Ergänzung durch die Anpflanzung von Straßenbäumen o. ä. wäre daher wünschenswert.

Eine abschließende Stellungnahme zum Artenschutz erfolgt nach Vorlage der erforderlichen Gutachten (Artenschutzprüfung). Es sollten die einschlägigen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen beachtet werden.

Im weiteren Verfahren ist eine Bilanzierung des Eingriffs vorzunehmen sowie geeignete Flächen zur externen Kompensation zu benennen.“

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Der Anregung wird nicht gefolgt. Anstelle plangebietsinterner Kompensationsmaßnahmen sollen die durch den Bebauungsplan begründeten Eingriffe durch Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Ein Artenschutzgutachten wurde erstellt. Demgemäß ist ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der regulären Brutsaison erfolgt. In diesem Zusammenhang wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Um eine Tötung oder Verletzung i.S.d. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu verhindern, sind sämtliche Vegetation sowie Holz- und Steinhäufen, kleine Hütten, Maschinenteile, Mieten etc. außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar zu beseitigen.“

Eine abschließende Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung ist bisher nicht erfolgt und wird ggf. zu einer Veränderung der Plankonzeption bzw. der zeichnerischen Festsetzungen führen. Insofern ist auch eine abschließende Ermittlung und Regelung der Kompensationsmaßnahmen bisher nicht erfolgt.

7.

### **Beschlussempfehlung:**

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Landesbetriebes Straßenbau NRW zur Kenntnis zu nehmen.

### **Anregungen des Landesbetriebes Straßenbau NRW**

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Landesbetrieb Straßenbau NRW wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

hinsichtlich des Bebauungsplanes „Roermonder Straße“ bestehen keine Bedenken aus unserem Hause.

Ich darf jedoch darauf hinweisen, dass der Landesbetrieb Straßenbau keinerlei Kosten für Lärmschutzmaßnahmen für neu ausgewiesene Gebiete übernimmt.

Bei Rückfragen stehe ich zur Verfügung.“

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Derzeit liegen keine Hinweise vor, die zu der Annahme führen, dass zur Umsetzung der Planung Lärmschutzmaßnahmen erforderlich wären. Insofern wird die Vollziehbarkeit der Planung nicht in Frage gestellt.

8.

#### **Beschlussempfehlung:**

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Landesbetriebes Wald und Holz NRW zur Kenntnis zu nehmen.

### **Anregungen des Landesbetriebes Wald und Holz NRW**

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Landesbetrieb Wald und Holz NRW wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,  
da kein Wald betroffen ist, bestehen gegen die o. a. Bauleitplanung seitens der Forstbehörde keine Bedenken und Anregungen. Sobald ein landschaftspflegerischer Begleitplan existiert, bitte ich uns erneut zu beteiligen.“

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Landesbetrieb Wald und Holz wird im Rahmen der Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt. Eine abschließende Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung ist bisher nicht erfolgt und wird ggf. zu einer Veränderung der Plankonzeption bzw. der zeichnerischen Festsetzungen führen. Insofern ist auch eine abschließende Ermittlung und Regelung der Kompensationsmaßnahmen bisher nicht erfolgt.

9.

#### **Beschlussempfehlung:**

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Landschaftsverbandes Rheinland, Amt für Liegenschaften zu berücksichtigen.

### **Anregungen des Landschaftsverbandes Rheinland, Amt für Liegenschaften**

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Landschaftsverband Rheinland, Amt für Liegenschaften wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich Sie innerhalb meiner Stellungnahme darüber informieren, dass keine Betroffenheit bezogen auf die Liegenschaften des LVR vorliegt und daher keine Bedenken gegen die o. g. Maßnahme geäußert werden.

Diese Stellungnahme gilt nicht für das Rheinische Amt für Denkmalpflege in Pulheim und für das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn, es wird darum gebeten, deren Stellungnahme gesondert einzuholen.“

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Das Rheinische Amt für Denkmalpflege in Pulheim und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn wurden beteiligt und deren Stellungnahmen – soweit erforderlich – berücksichtigt.

10.

**Beschlussempfehlung:**

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen der Landwirtschaftskammer NRW zur Kenntnis zu nehmen.

**Anregungen der Landwirtschaftskammer NRW**

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat die Landwirtschaftskammer NRW wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

da in der Begründung die Notwendigkeit von externen Kompensationsmaßnahmen angekündigt wird, regen wir an, diesen Kompensationsbedarf außerhalb landwirtschaftlicher Flächen umzusetzen.“

**Stellungnahme der Verwaltung**

Eine abschließende Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung ist bisher nicht erfolgt und wird ggf. zu einer Veränderung der Plankonzeption bzw. der zeichnerischen Festsetzungen führen. Insofern ist auch eine abschließende Ermittlung und Regelung der Kompensationsmaßnahmen bisher nicht erfolgt.

11.

**Beschlussempfehlung:**

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, den Anregungen des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege zu folgen. Ein entsprechender Hinweis zur Bodendenkmalpflege wurde bereits im Bebauungsplan aufgenommen.

**Anregungen des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland**

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der TÖB-Beteiligung zu den o.g. Planungen.

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

Ich verweise daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.“

**Stellungnahme der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der nachfolgende Hinweis bzgl. der vorgetragenen Belange wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

## **„Bodendenkmalpflege**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.“

12.

### **Beschlussempfehlung:**

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen der Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelräumdienst – zur Kenntnis zu nehmen. Ein entsprechender Hinweis zu Kampfmitteln wird im Bebauungsplan aufgenommen.

### **Anregungen des Kampfmittelräumdienstes**

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Kampfmittelräumdienst wie folgt Stellung genommen:

„Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. **Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte (siehe Anlage).** Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular *Antrag auf Kampfmitteluntersuchung* auf unserer Internetseite.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular *Antrag auf Kampfmitteluntersuchung*.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das *Merkblatt für Baugrundeingriffe*.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer *Internetseite*.“

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die vorgetragenen Belange stellen die Vollziehbarkeit der Planung nicht in Frage, da sie auf der nachgelagerten Genehmigungsebene, beispielsweise durch die Räumung eventuell vorhandener Kampfmittel, bewältigt werden können. Zusätzlich wird der nachfolgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### *„Kampfmittel*

*Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Die Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelräumdienst empfiehlt eine Überprüfung auf Kampfmittel im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular *Antrag auf Kampfmitteluntersuchung* auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelräumdienst.*

*Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird von Seiten der Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelräumdienst um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Hierzu ist ebenfalls das Formular *Antrag auf Kampfmitteluntersuchung* zu verwenden.*

*Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelräumdienst zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. In diesem Fall ist das *Merkblatt für Baugrundeingriffe* zu verwenden.“*

13.

**Beschlussempfehlung:**

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Kreises Heinsberg - Straßenverkehrsamt – zu Kenntnis zu nehmen. Die konkrete Ausbauplanung wird im späteren Verfahren mit dem Kreis Heinsberg abgestimmt.

**Anregungen des Kreises Heinsberg – Straßenverkehrsamt –**

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Kreis Heinsberg – Straßenverkehrsamt – wie folgt Stellung genommen:

„Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Die konkrete Ausbauplanung der öffentlichen Verkehrsflächen bitte ich rechtzeitig mit mir abzustimmen.“

**Stellungnahme der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die konkrete Ausbauplanung betrifft die Ebene der Ausführungsplanung und ist kein Gegenstand dieses Verfahrens.

14.

**Beschlussempfehlung:**

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, den Anregungen des Kreises Heinsberg – Untere Immissionsschutzbehörde – hinsichtlich der Geräusch- und Geruchsmissionen zu folgen. Entsprechende Hinweise wurden bereits im Bebauungsplan aufgenommen.

**Anregungen des Kreises Heinsberg – Untere Immissionsschutzbehörde –**

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Kreis Heinsberg – Untere Immissionsschutzbehörde – wie folgt Stellung genommen:

„Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen das o. g. Vorhaben keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Hinweise in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden:

1. Geräuschmissionen

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](http://www.lai-immissionsschutz.de)) zu erfolgen.

2. Geruchsmissionen

Aufgrund der umliegenden unterschiedlichen landwirtschaftlichen Nutzungen kann es im Plangebiet zu Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen, die sich jedoch im zulässigen Rahmen bewegen werden.“

**Stellungnahme der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die nachfolgenden Hinweise werden im Bebauungsplan aufgenommen:

### **„Geräuschimmissionen**

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](http://www.lai-immissionsschutz.de)) zu erfolgen.“

### **Geruchsimmissionen**

Aufgrund der umliegenden unterschiedlichen landwirtschaftlichen Nutzungen kann es im Plangebiet zu Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen, die sich jedoch im zulässigen Rahmen bewegen werden.“

15.

#### **Beschlussempfehlung:**

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Wasserverbandes Eifel – Rur zur Kenntnis zu nehmen.

#### **Anregungen des Wasserverbandes Eifel – Rur**

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Wasserverband Eifel – Rur wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

nach der BKW M7 – Gewässerverträglichkeitsuntersuchung (2013) ergibt sich ein Maßnahmenbedarf am Regenüberlaufbecken Waldfeucht.

Die Einleitung aus dem Regenüberlaufbecken Waldfeucht bewirkt einen deutlichen Sprung (siehe Abb. 1) im hydrologischen Längsschnitt. Mit der zusätzlich angeschlossenen Fläche würde sich die Einleitung um ca. 70 l/s erhöhen, was eine Maßnahmenerrhöhung nach BWK M/ nach sich zieht.

Daher bestehen seitens des Wasserverbandes Bedenken gegen die o. g. Bauleitplanungen.“

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Eine abschließende Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung konnte bisher noch nicht erfolgen.

16.

#### **Beschlussempfehlung:**

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Anliegers 1 gemäß der Grundstückseinfriedung von unbebauten Grundstücken zu folgen. Die Textlichen Festsetzungen wurden diesbezüglich angepasst.

#### **Anregungen des Anliegers 1**

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Anlieger 1 wie folgt Stellung genommen:

„Hiermit lege ich zum o. a. Bebauungsplan Einspruch ein.

In der Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan Roermonder Straße wurde die Absicht bekannt gegeben, auf den betroffenen Grundstücken die Bepflanzung der Grenzen mit Zaun und Hecken verpflichtend zu machen. Dies ist ein unverhältnismäßig hoher Aufwand in der späteren Pflege. Daher lehne ich diese Verpflichtung ab.

Da wir nicht vor haben in nächster Zeit das Grundstück zu bebauen, werden wir auf der Grundstücksgrenze zur späteren Straße einen Zaun mit einer Höhe von 1,60 m – 1,80 m errichten. Dies bitte ich bei der Planung zu berücksichtigen.

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Stellungnahme wird in Teilen berücksichtigt. In Folge der bezeichneten Informationsveranstaltung vom 07.06.2017 wurden die gestalterischen Festsetzungen weniger restriktiv und wie folgt geändert:

- „7.1 Dachaufbauten (z.B. Gauben) auf Nebenanlagen und Garagen sind unzulässig. Der Abstand von Dachaufbauten zur Giebelwand des Hauptgebäudes muss mindestens 1,0 m betragen.**
  - 7.2 Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen.**
  - 7.3 Doppelhauseinheiten sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe auszuführen.**
  - 7.4 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 Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen in Form von Rasenkanten an den Grenzen der Baugrundstücke, Böschungsmauern, Zugänge, Zufahrten sowie Abfallbehälter.**
  - 7.5 Außerhalb der „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ mit der Kennzeichnung „Vorgarten“ dürfen Einfriedungen eine Höhe von 2,0 m nicht übersteigen. Sie sind ausschließlich als Hecken oder Maschendraht- bzw. Stabgitterzäune in Verbindung mit einer Hecke zulässig.**
  - 6.6 Bei der Einfriedung durch Hecken dürfen nur Pflanzen der Pflanzliste A verwendet werden.**
  - 7.7 Einfriedungen von Grundstücken, die ausschließlich für die Zwecke der Tierhaltung genutzt werden und die bereits vor dem Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes errichtet wurden, sind von den textlichen Festsetzungen 7.4 bis 7.6 ausgenommen.“**
- 17.

### **Beschlussempfehlung:**

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, den Anregungen des Anliegers 2 hinsichtlich der Zulässigkeit einer Garage zu folgen.

### **Anregungen des Anliegers 2**

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Anlieger 2 wie folgt Stellung genommen:

„Da sich in meiner Angelegenheit zur Grenzbebauung der Garage zum neuen Baugebiet nichts tut, lege ich Einspruch zur Straßenführung entlang zu meinem Grundstück ein. Wenn sie mir die Genehmigung vom Kreisbauamt zur Grenzbebauung der Garage zum neuen Baugebiet vorlegen, und ich nicht als Eckgrundstück behandelt werde, dürfen Sie die Straße entlang zu meinem Grundstück wie vorgesehen planen.

Mein Grundstück soll von der geplanten Straße keine Einfahrt erhalten, da ich die Einfahrt von der Roermonderstraße haben werde. Wenn ich die Genehmigung zur Grenzbebauung der Garage nicht erhalte, fügen Sie mir einen großen Schaden zu.

Hier ist bei der Erschließung eines neuen Baugebietes laut BauGB zu beachten, dass dem angrenzenden Anlieger keinen Schaden zugefügt werden darf. Hierbei stelle ich gegebenenfalls eine Entschädigungsforderung in dem Raum.

Bei der Weiterplanung bitte ich Sie um eine schnelle Bearbeitung meiner Angelegenheit, und schieben sie es nicht auf die lange Bank, ansonsten werde ich beim Kreisbauamt und auch bei der Regierung vorstellig werden.“

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Entlang des Abschnittes der geplanten „Öffentlichen Verkehrsflächen“, der entlang des Grundstücks des Eingegers verläuft, wird die zeichnerische Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ getroffen.

Die Zulässigkeit einer grenzständigen Garagenbebauung ergibt sich aus der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW). Gemäß § 11 BauO NRW sind Gebäude mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m über der Geländeoberfläche an der Grenze, die als Garage, Gewächshaus oder zu Abstellzwecken genutzt werden, ohne eigene Abstandsflächen sowie in den Abstandsflächen eines Gebäudes zulässig. Das Grundstück des Eingegers wird vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 nicht überlagert. Insofern wird die o.g. Regelung – für das Grundstück des Eingegers – durch die verfahrensgegenständliche Planung nicht berührt. Eine diesbezügliche, planbedingte Beeinträchtigung des Eingegers ist nicht ersichtlich.

Die Genehmigungsfähigkeit einer möglichen Garagenbebauung ist somit davon abhängig, ob die Vorgaben der BauO NRW eingehalten werden. Ob dies der Fall ist, kann nur überprüft werden, wenn eine konkrete Garagenplanung vorgelegt wird. Diese Überprüfung liegt, wie auch die Erteilung einer Baugenehmigung, im Zuständigkeitsbereich des Kreises Heinsberg.

### Finanzielle Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Auswirkungen siehe Sachverhalt				
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gesamtkosten der Maßnahme	Jährliche Folgekosten	Finanzierung	Objektbezogene Einnahmen	Einmalige oder jährliche lfd. Haushaltsbelastung
(Beschaffungs-/Herstellungskosten)		(i. d. R. Kreditbedarf)	(Zuschüsse/Beiträge)	(Mittelabruf, Kapitaldienst)
_____ €	<input type="checkbox"/> Sachkosten _____ € <input type="checkbox"/> Personalkosten _____ €	_____ €	_____ €	_____ €

### Veranschlagung

<i>im Ergebnisplan konsumtiv</i>	<i>im Finanzplan investiv</i>			Kostenstelle
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja, mit 120.000,00 € (HH-Ansatz)	Aufwendungen Bauleitplanung 51100.52910003

### Ergänzende Erläuterungen

#### Anlagen:

- Übersichtskarte Plangebiet
- Karte Kampfmittelräumdienst
- Wasserverband Eifel – Rur Abb. 1