

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 53

Am Schaafsweg

Stand 07.09.2011

AUFTRAGGEBER:
Erbengemeinschaft von Helden

ERSTELLT DURCH:

AHConcepts 
Planung und Beratung

Dipl.-Ing. Alois Heinrichs
Obspringen 7 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	Verkehrerschließung
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	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	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
11	Anhang
11.1	Pflanzliste zum Bebauungsplan Nr. 53 Am Schaafswegó

1 Anlass, Ziel und zentrale Inhalte des Bebauungsplanes

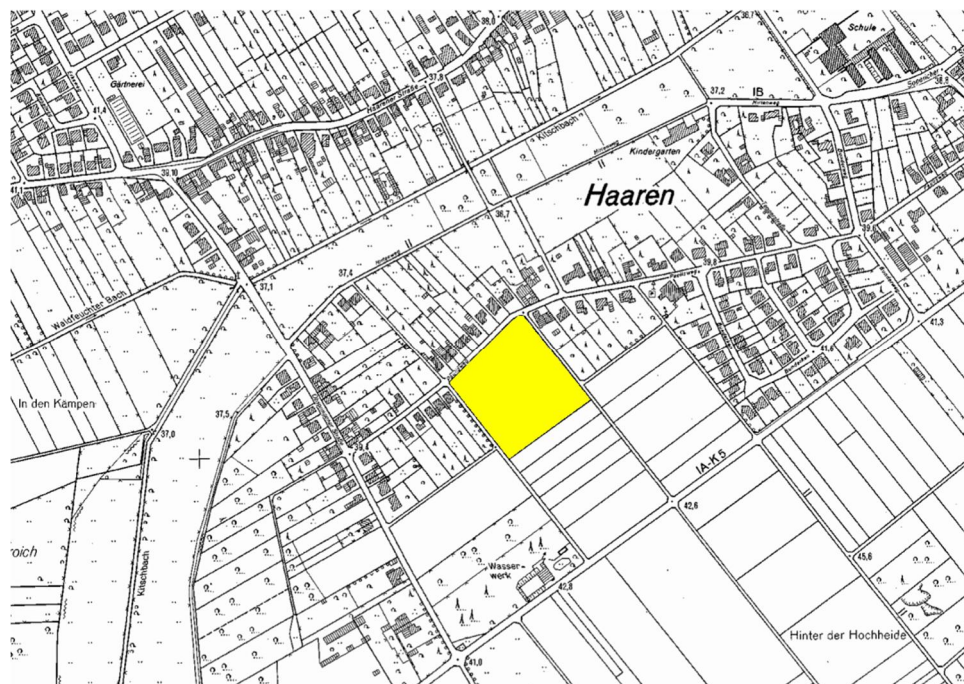
1.1 Planungsanlass

Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat auf Grundlage des Erschließungskonzepts der Erbsengemeinschaft von Helden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 Am Schaafswegó und die zugehörige 40. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren am 01.02.2010 beschlossen.

Um die bauliche Ausnutzung des Plangebietes zu erhöhen, plant die Erbsengemeinschaft von Helden eine Erweiterung der Wohnbauflächen in südöstlicher Richtung.

Mit der Umnutzung zum Wohnen soll die innerörtliche 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 von Helden. Die Gemeinde Waldfeucht kann Bauwilligen derzeit im Ortsteil Haaren keine Baustellen anbieten. Aufgrund der Nachfrage 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 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,
- Ausweisung eines Kleinkinderspielplatzes,
- Festsetzung einer privaten Grünfläche zur Abschirmung des Wohngebietes und zur verträglichen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gegenüber der bestehenden Ackerfläche,
- Pflanzgebote für die Freiflächen der Baugrundstücke mit heimisch-standortgerechten Laub- und Obstbäumen.

2 Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Waldfeucht im Ortsteil Haaren. In nordwestlicher Richtung ist es durch die Straße Am Pauliswegó und in südwestlicher und nordöstlicher Richtung durch Wirtschaftswege eingefasst. Die Grundstücke in südöstlicher Richtung werden wie auch die Antragsgrundstücke zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Dort verläuft auch mit einem Abstand von ca. 160m die Kreisstraße K 5. Das Plangebiet ist an eine bestehende Sammelstraße verkehrstechnisch angebunden. Die Straße Am Pauliswegó ist bis auf den Bereich des Plangebietes komplett bebaut.



2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist der Plandarstellung im Maßstab 1:500 zu entnehmen und umfasst die Flächen der Flurstücke Gemarkung Haaren, Flur 18, Flurstücke 91 und 92.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,7 ha.

2.3 Nutzung des Plangebietes und seiner Umgebung

Das Plangebiet wird zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im bebauten Bereich der Straße Pauliswegó findet man vorwiegend Einfamilienhäuser in Form von Einzel- oder Doppelhäusern. Diese angrenzenden Wohnbereiche werden im rückwärtigen Bereich überwiegend kleingärtnerisch als Freifläche in Form von Hausgärten- und wiesen genutzt.

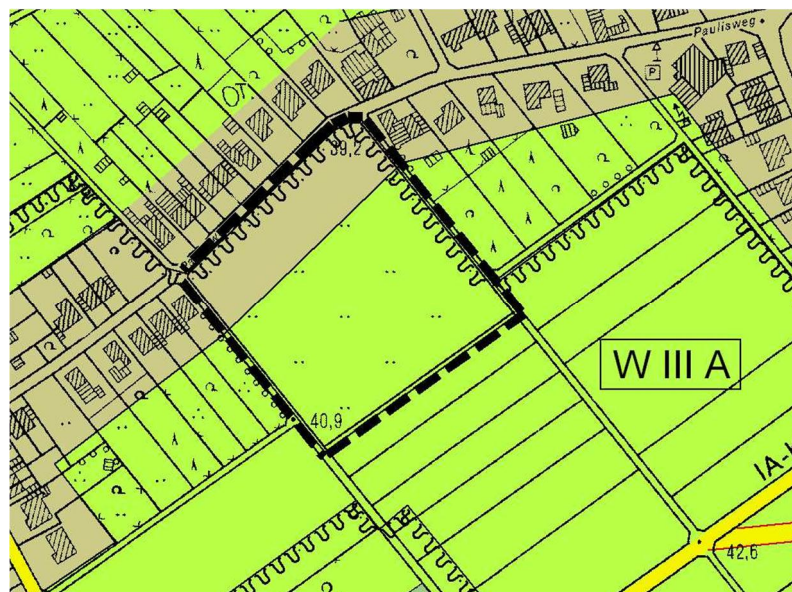
In der näheren Umgebung befinden sich weiterhin eine Gaststätte mit angeschlossenem Beherbergungsbetrieb sowie ein Einzelhandelsbetrieb (Metzgerei).

2.4 Planungsrecht

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen, stellt den Planbereich als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Für den Planbereich besteht kein Landschaftsplan.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldfeucht stellt das Plangebiet im Bereich des Pauliswegs als Mischgebiet dar. Diese Fläche wird zurzeit noch, wie auch der übrige Bereich, der als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist, intensiv als Ackerland landwirtschaftlich genutzt. Im Parallelverfahren wird die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Waldfeucht durchgeführt, weil die Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht mehr mit den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Waldfeucht übereinstimmen.



Das gesamte Plangebiet unterliegt der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Waldfeucht Haaren. Gravierende negative Auswirkungen auf die Schutzziele und -zwecke des Schutzgebietes sind durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

Weitere Schutzausweisungen nach dem Landschaftsschutz-, Naturschutz-, Wasser-, Forst- oder Denkmalschutzrecht sind im Plangebiet nicht gegeben. Wie dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen ist, werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Ausweisung neuer Grün- und Aufforstungsflächen Rechnung getragen.

Gemäß §§ 3, 3 a ñ 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 verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Erschließungsstraße an die Sammelstraße ~~Am~~ Pauliswegó und somit an das bestehende Ortsnetz. Von dort aus fließt der Verkehr über die in 500 m Entfernung liegende Kreisstraße K 5 ab.

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

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 Stromversorgung wird im Rahmen der Erschließung berücksichtigt. Eine Erweiterung der Erdgasversorgung für das Plangebiet steht unter dem Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit zum Zeitpunkt der Erschließung.

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. Auch im Bebauungsplangebiet werden erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Durch die Ausweisung von Grünflächen wird dem Landschaftsschutz Rechnung getragen.

5 Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

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 und dem lokalen Bedarf an hochwertigem Bauland.

Der bereits bebaute Bereich entlang des Pauliswegs und das nahe liegende Wohngebiet Bänderken 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

5.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die Grundflächenzahl mit 0,35 und die Geschossflächenzahl mit 0,5 festgesetzt. 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 0,35 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. 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 Hauptschließung des Grundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt, bzw. ihre geplante Höhe.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO als Höchstgrenze gemäß Planeintrag festgesetzt.

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

- für die 1-geschossige Bebauung
Traufhöhe: 4,75m Firsthöhe: 8,50m
- für die 2-geschossige Bebauung
Traufhöhe: 6,50m Firsthöhe: 9,50m

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

5.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Für die Grundstücke entlang des Pauliswegs ist die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt.

Für diese Grundstücke war bisher eine zweigeschossige Bebauung baurechtlich zulässig. Sie passt sich somit der bestehenden Bauweise entlang des Pauliswegs an, wo maximal zwei Vollgeschosse vorzufinden sind.

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

5.2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

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

5.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garage

Gemäß § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren WA-Grundstückflächen 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. Stellplätze sind nur bis zur hinteren Baugrenze zulässig.

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

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

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 ~~Ap~~ffene Bauweise ~~o~~festgesetzt.

5.5 Anzahl der zulässigen Wohnungen

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 Doppelhäusern 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 Haaren. 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

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

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.

Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit einer Hecke zulässig. Dachaufbauten auf Garagen und Nebengebäuden sind unzulässig.

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 auch zur Eingrünung des Baugebiets. Auf den privaten Grünflächen ist eine zweireihige Anpflanzung von heimischen Wildsträuchern und Bäumen II. Ordnung als geschlossene Hecke anzulegen.

Weiterhin sind je Baugrundstück mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obsthalbstamm zu pflanzen. Die anzupflanzenden Arten sind der Artenliste zu entnehmen. Auf der öffentlichen Grünfläche im WA-Gebiet wird ein Kleinkinderspielfeld festgesetzt.

Die noch verbleibende Kompensation des Eingriffes erfolgt außerhalb des Plangebietes auf einer Fläche des Vorhabenträgers. Vorgesehen ist eine Anpflanzung von heimischen / bodenständigen Baum- und Strauchgehölzen im Umfang von 1600 m² auf einer Teilfläche der Gemarkung Haaren, Flur 7, Flurstück 203.

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.

Im hydrogeologischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 53 Am Schaafswegó über die Versickerung von Niederschlagswasser, wird festgestellt, dass eine Regenwasserversickerung im gesamten Plangebiet möglich ist.

Daher wird festgesetzt, dass 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-DWK-A 138, dem Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), zu erfolgen. Das auf befestigten Wege- und Hofflächen anfallende Regenwasser kann auch über die belebte Bodenzone ñ über die Schulter ñ auf dem Grundstück versickert werden.

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

Damit wird § 51 a Landesabwassergesetz 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 hydrogeologische Gutachten bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

6 Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Schutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Waldfeucht-Haaren. Die Fläche wird als Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen ~~Als~~ Wasserschutzgebiet⁶ nachrichtlich übernommen.

7 Hinweise

7.1 Wasserschutzgebietsverordnung

Das Plangebiet liegt in der Zone III A 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

Das Plangebiet liegt bereichsweise in einem Auegebiet

Baugrundverhältnisse:

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein- Westfalen zu beachten.

Da sich das Plangebiet der Erdbebenzone 2 der Untergrundklasse S (S = Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) befindet, ist DIN 4149 (Neue Erdbebennorm) in der Fassung vom April 2005 zu beachten.

Grundwasserverhältnisse:

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

Weiterhin ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. Ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen darf. Da das Plangebiet auch im Einzugsbereich des Wasserwerks Haaren liegt, ist nach der Einstellung der Wasserförderung mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels zu rechnen.

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

Das Plangebiet wurde im April 2011 auf Kampfmittel hin untersucht und diese gegebenenfalls beseitigt. Trotzdem 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
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,35	5.041	0,50
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	9.254	0,93
Verkehrsflächen	1.589	0,16
Öffentliche Grünflächen	292	0,03
Private Grünflächen	636	0,06
Plangebiet, gesamt	16,812	1,68

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 intensiv landwirtschaftlich 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 Erbengemeinschaft von Helden.

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

11 Anhang

11.1 Pflanzliste zum Bebauungsplan Nr. 53 Am Schaafswegó

Anpflanzung von Bäumen auf privaten Grundstücken und Grünflächen Auswahlliste, Bäume II. u. III. Ordnung in Anlehnung an heimische Arten:	
Acer campestre A lsrijkö	Feld-Ahorn A lsrijkö
Acer campestre A nanumö	Kleiner Feld-Ahorn
Acer platanoides A clevelandö	Kegelförmiger Spitz-Ahorn
Acer platanoides A columnare Dilaö	Spitz-Ahorn A columnare Dilaö
Acer platanoides A crimson Sentryö	Rotblättriger Säulen-Ahorn
Acer platanoides A globosumö	Kugel-Ahorn
Carpinus betulus A fastigiataö	Säulen-Hainbuche
Carpinus betulus A frans Fontaineö	Säulen-Hainbuche (Kompakte Form)
Crataegus laevigata A pauls Scarletö	Echter Rotdorn
Crataegus lavallei A carriereiö	Apfel-Dorn
Crataegus monogyna A strictaö	Säulen-Weiß-Dorn
Fagus sylvatica A purple Fountainö	Säulenbuche A purple Fountainö
Fraxinus excelsior A greessinkö	Schmalkronige Esche
Fraxinus excelsior A nanaö	Kugel-Esche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Malus spec. (Züchtungen)	Zierapfel (nach Form und Farbe)
Prunus avium A plenaö	Gefülltblühende Vogel-Kirsche
Pyrus calleryana A chanticleerö	Stadt-Birne, Zierbirne
Robinia pseudoacacia A frisiaö	Gold-Akazie
Sorbus aria A majesticaö	Mehlbeer A majesticaö
Sorbus arnoldiana A kirsten Pinkö	Rosa Arnolds-Eberesche
Sorbus aucuparia A fastigiataö	Säulen-Eberesche
Sorbus domestica	Speilerling, Sperbe
Tilia cordata A ronchoö	Winterlinde A ronchoö
Ulmus glabra A pendulaö	Schirm-Ulme
Ulmus hollandica A groeneveldö	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	Schneespiree, Brautspiree
Spirea vanhouttei	Pracht-Spiree
Ilex meserveae Heckenprachtö	Stechpalme Heckenprachtö