

**Begründung
zum BEBAUUNGSPLAN IV-9
Klinkum - Ortsrand**



**STADT WEGBERG
ENTWURF**

Inhalt

1	Ausgangssituation / Planungsziel	3
2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich.....	4
3	Planungsrechtliche Vorgaben.....	5
3.1	Regionalplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Landschaftsplan.....	6
3.4	Schutzgebiete	7
4	Auswirkungen der Planung (Umweltauswirkungen).....	8
5	Planinhalt	8
5.1	Planungsintention	8
5.2	Städtebauliches Konzept	8
5.3	Freiraumkonzept	8
5.4	Ver- und Entsorgung.....	9
5.5	Altlasten und Immissionen	9
6	Begründung der Festsetzungen	9
6.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)	10
6.3	Überbaubare Grundstückfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)	10
6.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO).....	11
6.5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	11
6.6	Gestalterische Festsetzungen.....	12
6.7	Externe Ausgleichsmaßnahmen	12
7	Ver- und Entsorgung.....	12
7.1	Schmutzwasser.....	12
7.2	Niederschlagswasser	12
7.3	Strom, Gas, Wasser.....	12
8	Zusammenfassung.....	12
9	Kosten	13
10	Städtebauliche Kennziffern / Bodenordnerische Maßnahmen.....	13

1 Ausgangssituation / Planungsziel

Am 20.09.2012 wurde für das betroffene Grundstück eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes gestellt. Diese wurde am 09.01.2013 durch die Stadt Wegberg abgelehnt, da:

- das Grundstück nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines B-Plans oder eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt.
- das Vorhaben im Außenbereich liegt und somit nicht zu den privilegierten Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB zählt.
- es im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt wird, innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes liegt und die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht zutreffen.

Mit dem Datum vom 04.05.2013 hat der seinerzeitige Antragsteller daraufhin eine Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt.

Der Rat der Stadt Wegberg hat daraufhin am 15.10.2013 die Aufstellungsbeschlüsse zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ortsrand Klinkum“ und zum Bebauungsplan IV-9, Klinkum - Ortsrand gefasst. Die Bezirksregierung Köln wurde in Folge dessen und gemäß § 34 Landesplanungsgesetz beteiligt. Diese hat in ihrer Verfügung vom 24.01.2014 erklärt, dass aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

Ziel der Planung ist es somit, Wohnbauland zu Zwecken und im Umfang der Eigenentwicklung zu entwickeln und den Ortsteil durch eine qualitativ hochwertige Bepflanzung abzurunden. Aufgrund einer konkreten Nachfrage ist der Bedarf zeitlich und materiell gegeben. Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses.

Das Bauleitplanverfahren ist gemäß § 1 (3) BauGB für die städtebauliche Ordnung erforderlich: Mit dem Bauleitplanverfahren wird in Klinkum den ortsteilspezifischen Bedarfen nach Wohnbauland entsprochen. Ferner fügt sich die Erweiterung in die nähere Umgebung ein. Die Bebauungsstruktur der nördlichen Seite der Alten Landstraße wird fortgesetzt und an die gegenüberliegende Straßenseite angepasst, wodurch ein klarerer Ortseingang entsteht. Durch die Entwicklung des Planbereiches zum Wohnbauland wird der Ortsteil Klinkum städtebaulich abgerundet. Aufgrund der Bereitschaft des Grundstückseigentümers zum Tragen der Planungs- und Erschließungskosten ist die zeitliche Erforderlichkeit gegeben.

Ziel der Planung ist somit die zeitnahe Entwicklung von Wohnbauland durch die städtebauliche Arrondierung des Ortsrandes von Klinkum. Ein weiteres wesentliches Ziel ist, dass sich die geplante Wohnnutzung in die bestehenden Baustrukturen der unmittelbaren Umgebung einfügen und somit eine städtebauliche Komplettierung des Ortsteiles darstellen soll.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und somit zur Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden. Die Nutzungsmöglichkeiten sollen der bestehenden Bebauung entlang der gesamten Alten Landstraße innerhalb von Klinkum entsprechen. Diese wird im bestehenden Flächennutzungsplan gemäß § 6 BauNVO als „gemischte Baufläche“ (M) dargestellt. Entsprechend soll auch für die Fläche des Vorhabens die Darstellung als „gemischte Baufläche“ (M) bzw. die Festsetzung als „Mischgebiet“ (MI) erfolgen. Um einen verträglichen Übergang zur Landschaft zu gewährleisten, soll entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen ein 5 m breiter Streifen als „Ortsrandeingrünung“ dargestellt bzw. als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt werden.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die 8. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Parallelverfahren. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans IV-9 Klinkum - Ortsrand ist deckungsgleich mit dem der 8. Flächennutzungsplanänderung.

2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am westlichen Rand der Ortslage Klinkum. Er umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 256, Gemarkung Wegberg, Flur 2. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.080 m².

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird als Pferdekoppel genutzt. Das Gelände fällt vom Zufahrtsbereich flach nach Norden um ca. 1,0 m ab.

In Richtung Süden wird das Plangebiet von einem Straßengraben und der Alten Landstraße (L 367) begrenzt. In Richtung Osten sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich Wohnbebauung. Bei den westlichen und nördlichen Flächen handelt es sich um Ackerflächen der freien Feldflur. An diese wiederum schließt im Norden der Waldbereich „Klinkumer Busch“ an.

Erschlossen werden kann das Grundstück über die Alte Landstraße. Bereits heute besteht eine Zufahrt über den vorhandenen Straßengraben.

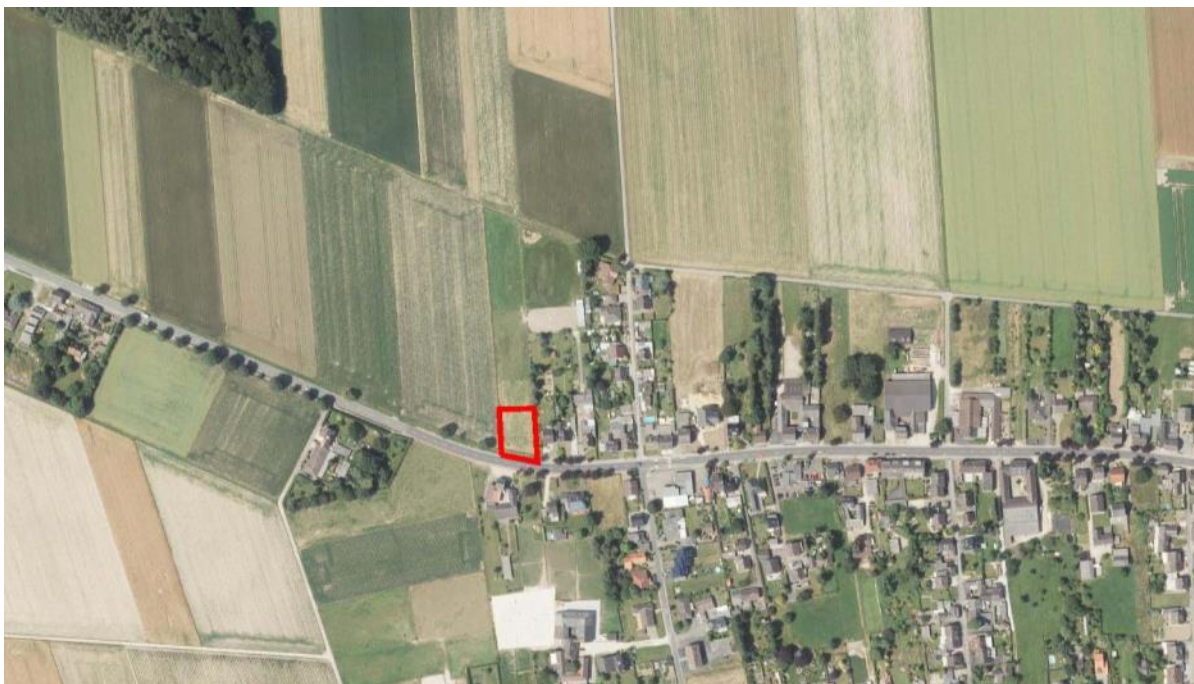


Abb.1: Luftbild des Planungsgebietes

3 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Regionalplan



Abb.2: Auszug aus dem Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen weist das Plangebiet mit der Darstellung „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ (AFAB) aus. Er grenzt an einen Bereich zum „Schutz der Landschaft und landschaftlicher Erholung“ (BSLE). Als Ortschaft mit weniger als 2.000 Einwohnern wird Klinkum als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ dargestellt.

Die Darstellung als AFAB hat weder ein allgemeines Bauverbot zur Folge noch wird die weitere Entwicklung der entsprechenden Ortschaften im Rahmen der Bauleitplanung verhindert. Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte, angemessene Entwicklung dörflich geprägter Ortschaften erforderlich sein, im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen bzw. Baugebiete darzustellen und daraus Bebauungspläne zu entwickeln¹.

Die geplanten baulichen Strukturen bzw. das geplante Mischgebiet befindet sich im unmittelbaren Übergang zum BSLE. Da dieser Bereich unterhalb der Darstellungsschwelle des Regionalplanes liegt, kann das Vorhaben auch aufgrund der Unschärfe des Maßstabes als noch im AFAB liegend betrachtet werden.

Zudem liegen insbesondere die Grünflächen im Übergang zum BSLE. Dessen Aufgabe ist es, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild zu erhalten und wiederherzustellen. Der wesentliche Charakter der Landschaft soll dabei geschützt werden. Durch die Darstellung, Festsetzung und Entwicklung der Flächen können die Entwicklungsziele des BSLE umgesetzt werden. Die Planung steht somit den Zielen der Regionalplanung nicht entgegen.

¹ Bezirksregierung Köln – Bezirksplanungsbehörde (Hg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Textliche Darstellung, 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Köln 2013, Seite 45

3.2 Flächennutzungsplan

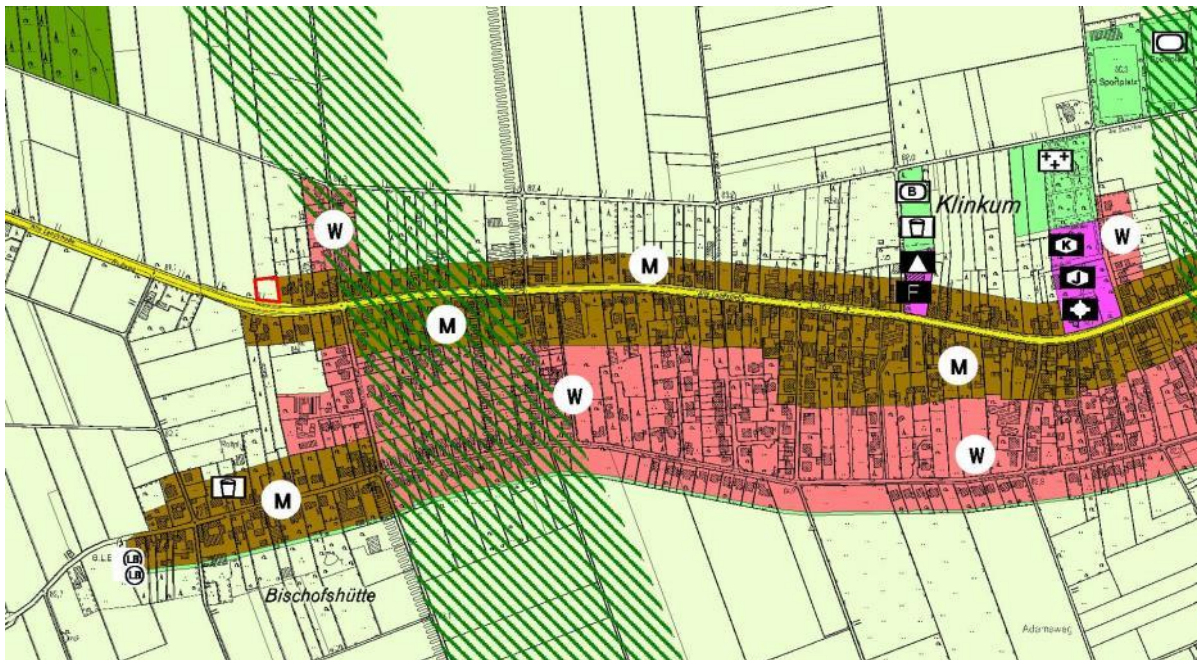


Abb.3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden. Es ist die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes. In der Änderung sollen für die Grundstücksflächen „gemischte Bauflächen“ dargestellt werden. Für die geplanten Grünflächen entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksflächen soll die Darstellung als „Ortsrandeingrünung“ erfolgen.

3.3 Landschaftsplan

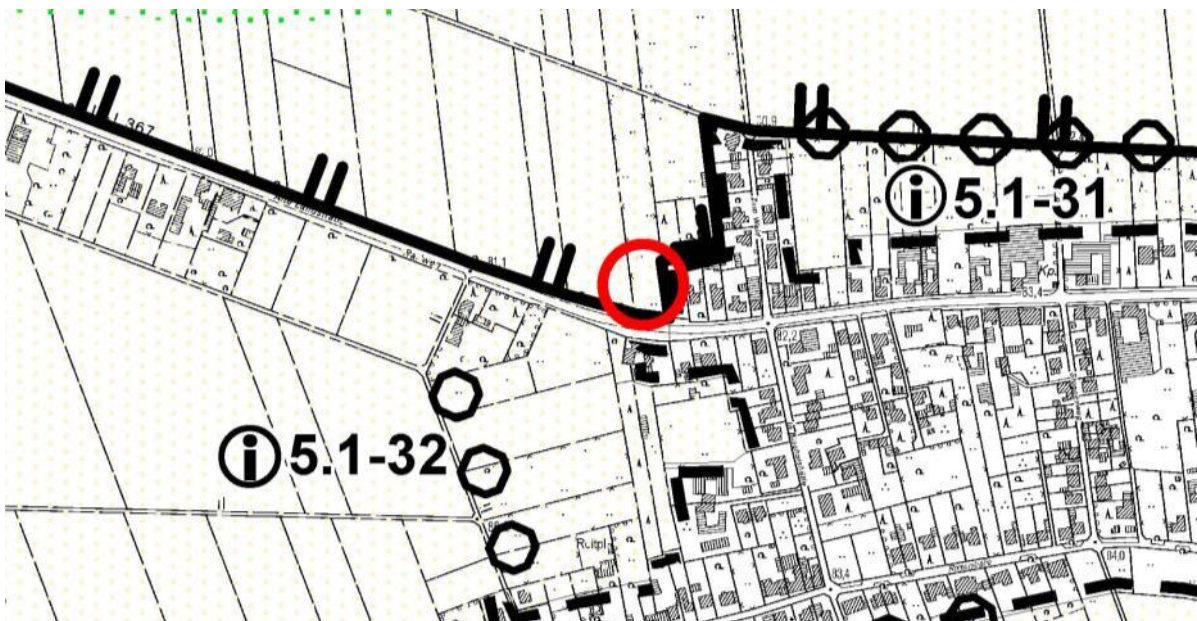


Abb. 4: Auszug aus dem Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Kreises Heinsberg stellt das Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2-1 „Schwalmplatte“ dar. Dieses wurde gemäß § 21 Buchst. a – c LG insbesondere festgesetzt zur:

- Erhaltung der natürlichen Landschaftsstrukturen.
- Erhaltung der Vegetationskomplexe, die eine besonders hohe Refugial- und Ausgleichsfunktion besitzen.
- Erhaltung kulturhistorischer Zeugnisse insbesondere der Motten², Grabenanlagen und Flachsrrösten³.

Entsprechende Elemente sind innerhalb der Plangebietsgrenzen nicht vorhanden. Als Koppel verfügt das Vorhabengebiet weder über wertvolle Landschaftsstrukturen noch über eine besondere Funktion in Bezug auf Lebensräume oder Ausgleich. Bei dem vorhandenen Straßengraben handelt es sich nicht um ein kulturhistorisches Zeugnis, sondern um einen rein funktionalen Graben, der im Zusammenhang mit der Alten Landstraße entstanden ist. Die vom Landschaftsplan als schützenswert festgesetzten Landschaftsbestandteile werden somit nicht beeinträchtigt.

Weiterhin liegt das Vorhabengebiet in einem Bereich, in dem gemäß § 18 LG als Ziel die „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ formuliert wird. Als weitere Ziele des näheren Umfeldes werden unter 5.-31 eine „Ortsrandeingrünung mit Obstbäumen oder Bäumen der Gehölzliste VII“ sowie unter 5.1-32 die „Eingrünung nach Gehölzliste VII“ genannt. In dieser Liste werden die Gehölze des frischen Eichen-Buchenwaldes der Schwalm-Nette-Platte, des trockenen Eichen-Buchenwaldes des Flachlandes und die des Überganges zum Eichen-Birkenwald zusammengefasst. Als mögliche Bäume werden Buche, Traubeneiche, Stieleiche, Sandbirke, Eberesche und Zitterpappel genannt. Ergänzend werden die Sträucher Faulbaum und Stechpalme aufgeführt. Die Ziele des Landschaftsplanes werden bei Umsetzung der Planung unterstützt.

3.4 Schutzgebiete

Insgesamt liegt das Plangebiet im Naturpark NTP-011 „Maas-Schwalm-Nette“. Als potenzielle natürliche Vegetation der trockenen Bereiche sind hier ausgedehnte Eichen- und Kiefernwaldungen anzutreffen. In Kombination mit den Erlenbruchwäldern, Mooren und Seen der feuchten Teilgebiete stellen sie das typische Erscheinungsbild dieser Landschaft dar⁴. Bei dem Plangrundstück handelt es sich um die Flächen einer Koppel. In seinem südlichen Bereich befindet sich ein Straßengraben. Für den Naturpark typische Strukturen sind nicht vorhanden.

Europäische Vogelschutzgebiete (§ 10 Abs. 6 BNatSchG), Wasserschutzgebiete (§§ 19 und 32 WHG), Natura 2000 (§ 10 Abs. 8 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§23 BNatSchG), Nationalparke (§24 BNatSchG), Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete (§§ 25 und 26 BNatSchG) oder geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) sind durch die Planung nicht betroffen.

² Bei einer Motte handelt es sich um eine bestimmte Art der Burg. Sie zeichnet sich insbesondere durch ihre Verteidigungsanlage aus. In der Regel wurde ein künstlicher Hügel aufgeschüttet und von einem Wassergraben eingefasst. Umgangssprachlich werden oft auch einfache Wassergräben um ein zu schützendes Gebäude mit diesem Begriff bezeichnet. Heute bestehen sie als kulturhistorische Zeugnisse. Quelle: <http://www.regionalgeschichte.net/bibliothek/glossar/alphabet/m/motten.html>, abgerufen am 14.05.2014

³ Flachsrröste ist ein umgangssprachlicher Ausdruck für Flachsrotte. Es handelt sich um Gewässer, die der Gewinnung von Flachsfasern genutzt wurden. Mehrere Flachsstängel wurden faustdick zusammengebunden und mit Steinen oder Brettern unter der Oberfläche von sommerwarmen Gewässern gehalten. Durch den einsetzenden Fäulnisprozess konnten die Fasern gelöst werden. Nachdem sie im 19. Jh. durch die aufstrebende Landwirtschaft und die Industrialisierung ihre Bedeutung verloren, bestehen sie heute nur noch als Kulturzeugnisse. Quelle: HERMANN, K.: Flachsrotten – Kulturhistorische Elemente der Kulturlandschaft. Braunschweigische Landschaft e.V., Braunschweig, 1998. Abrufbar im Internet: http://www.natur.bsl-ag.de/fileadmin/user_upload/bl/news/Flachsrottenbrosch_re1.pdf, abgerufen am 14.05.2014

⁴ PAFFEN, Karlheinz; SCHÜTTLER, Adolf; MÜLLER-MINY, Heinrich: Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 108 / 109 Düsseldorf-Erkelenz, 1. Aufl. Bad Godesburg: Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung Selbstverlag, 1963, S. 40

4 Auswirkungen der Planung (Umweltauswirkungen)

Die planbedingten, voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen werden im Rahmen des Umweltberichtes zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ortsrand Klinkum“ vollumfänglich beschrieben und bewertet. Aus diesem Grund kann auf eine zusätzliche Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplanes IV-9, Klinkum Ortsrand verzichtet werden.

5 Planinhalt

5.1 Planungsintention

Das Ziel der Planung ist zunächst die planungsrechtliche Sicherung der Umwandlung einer als Koppel genutzten Fläche zum Bauland. Zu diesem Zweck sollen an Stelle der bestehenden Nutzung ein Wohngebäude, Nebenanlage sowie die notwendigen Erschließungsflächen ermöglicht werden.

Als weiteres Ziel wird die Etablierung eines Landschaftsrandes am westlichen Ortseingang von Klinkum verfolgt. Da ein klarer Übergang zur Landschaft heute nicht erkennbar ist, stellen sich die bestehenden Siedlungsstrukturen als Dominante innerhalb des Landschaftsbildes dar. Durch geeignete und standortgerechte Pflanzmaßnahmen kann diesem Zusammenhang entgegengewirkt werden.

5.2 Städtebauliches Konzept

Die Planung soll auf verträgliche Art und Weise in die baulichen Bestandsstrukturen integriert werden. Aus diesem Grund erfolgt eine Anpassung des geplanten Einfamilienhauses an Gebäudedimensionen und Art der Bestandsbebauungen, auf den westlich angrenzenden bzw. auf der gegenüberliegenden Straßenseite verorteten Grundstücken.

In seiner Lage zur Straße nimmt es die Flucht der westlich benachbarten Gebäude auf, um somit einen klaren Straßenraum zu gewährleisten. Zur Sicherstellung dieser Intention werden Baugrenzen bestimmt. Die Gebäudehöhe orientiert sich hingegen an den angrenzenden Grundstücken und wird somit auf ein Vollgeschoss begrenzt. Zusammen mit dem Gebäude der gegenüberliegenden Straßenseite markiert das geplante Gebäude den Ortseingang. Obwohl das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt bzw. als Mischgebiet festgesetzt werden soll, wird die Grundflächenzahl gemäß der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,6 auf 0,4 herabgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten maximal um einen Wert von 50 % überschritten werden was bedeutet, dass insgesamt 60 % der Grundstücksfläche mit Gebäuden, Zufahrten und Stellplätzen überbaut werden dürfen. Dies entspricht dem Bestand und ist für eine Wohnbebauung ausreichend. Als Dachform wird das Satteldach festgesetzt. Eine Festsetzung der Firstrichtung ist nicht erforderlich, da die vorhandenen Gebäude in diesem Zusammenhang keine Regelmäßigkeiten erkennen lassen.

Das Vorhabengrundstück wird von der Alten Landstraße (L 367) aus erschlossen. Hierzu ist die Errichtung einer Zufahrt über das Flurstück 253 und den hier befindlichen Straßengraben notwendig. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit soll der Graben über die gesamte Breite des Grundstücks in ein Rohr verlegt werden.

5.3 Freiraumkonzept

Aktuell wirken die vorhandenen Siedlungsstrukturen sehr dominant innerhalb des Landschaftsbildes. Die Eingrünung des westlichen Ortsrandes setzt sich aus ca. 1,5 m hohen Schnitthecken zusammen. Durch diese geringe Höhe sind sie als Landschaftsrand nur wenig wirkungsvoll. Aufgrund der Verwendung von nicht heimischen Pflanzen (Zypresse) wirken sie zudem selbst als Fremdkörper in der Landschaft.

Ziel der Planung ist es deshalb, eine Ortsarrondierung zu schaffen, also die Schaffung eines deutlich sichtbaren, einheitlichen und ansprechenden Ortsrandes gegenüber dem Außenbereich und den Schutzansprüchen die mit dem Landschaftsschutzgebiet „Schwalmplatte“ verbunden sind. Aus diesem Grund soll im Westen und Norden ein Grünstreifen den Ortsrand gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Flächen markieren und die ortstypische Einzelhaus- und Doppelhausbebauung einsäumen. Eine solche Festsetzung trägt ferner zu dem ökologischen Ausgleich bei. Die zu verwendenden Pflanzen werden auf die im Landschaftsplan genannten Arten begrenzt (die Gehölze des frischen Eichen-Buchenwaldes der Schwalm-Nette-Platte, des trockenen Eichen-Buchenwaldes des Flachlandes und die des Überganges zum Eichen-Birkenwald).

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes soll über Anschlüsse in der Alten Landstraße erfolgen.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist.

Des Weiteren hat das Land Nordrhein-Westfalen mit Datum vom 26.05.2004 die Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung im Trennverfahren (Trennerlass) überarbeitet. Im Trennerlass wird geregelt, von welchen Flächen (belastete/ unbelastete) Niederschlagswasser vor der Einleitung in ein Gewässer behandelt werden muss.

Dementsprechend soll das anfallende Schmutzwasser in die bestehenden Anschlüsse in der Alten Landstraße eingeleitet werden. Für das unbelastete Niederschlagswasser ist eine Versickerung innerhalb der privaten Grundstückflächen vorgesehen. Gemäß den der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg vorliegenden Unterlagen sind die Böden des Plangebietes für eine Versickerung geeignet.

5.5 Altlasten und Immissionen

Ein Altlastenverdacht ist derzeit nicht bekannt. Bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung kann ein Eintrag durch Düngemittel oder Biozide nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund der kleinen Fläche des Plangebietes ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Abgase auszugehen. Zudem entspricht die geplante Nutzung des Vorhabens der bereits vorhandenen Wohnnutzung des Umfelds. Von einer darüber hinaus gehenden Steigerung der vorhandenen Immissionen ist nicht auszugehen.

6 Begründung der Festsetzungen

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

Der bestehende Flächennutzungsplan stellt die Flächen entlang der Alten Landstraße vollständig als Mischbauflächen dar. Diesem Grundsatz entsprechend soll auch für das Verfahrensgebiet die Darstellung als Mischbaufläche bzw. die Festsetzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO erfolgen.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung werden die im Sinne des § 6 Abs. 1 Nr. 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO durch textliche Festsetzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Auch werden die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1. Im Mischgebiet (MI) sind die Nutzungen i.S.v. § 6 Abs. 1 Nr. 7-8 BauNVO und die Ausnahmen i.S.v. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche(-zahl) (GRZ) und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1-4 BauNVO), in Kombination mit der Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

Die geplante Bebauungsstruktur soll sich an dem Bestand orientieren. Entsprechend soll hier vornehmlich ein Einzelhaus mit maximal einem Vollgeschoss realisiert werden

Aus Gründen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden im Sinne der Bodenschutzklausel wird für das Mischgebiet gemäß der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO die Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,4 herabgesetzt. Dies bedeutet, dass 40 % des Grundstückes durch Gebäude, Zufahrten und Stellplätze überbaut werden dürfen. Dieser Wert entspricht dem Bestand und ist für Wohnnutzungen regelmäßig ausreichend. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gehen nicht in die Berechnung der GRZ mit ein.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe von 4,50 m und Firsthöhe von 8,00 m baulicher Anlagen dient dem Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen. Dies trägt zu einer Harmonisierung des Siedlungsbildes bei. Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen werden im Hinblick auf die Ausbauplanung die nachfolgenden in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbar Bezugspunkte definiert.

2.1 Die in der Planzeichnung für das Mischgebiet festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen hat als Bezugspunkt die Höhenlage der an das Grundstück angrenzenden „Alten Landstraße“ (Oberkante Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittkante der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

2.2 Die in der Planzeichnung für das Mischgebiet festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen hat als Bezugspunkt die Höhenlage der an das Grundstück angrenzenden „Alten Landstraße“ (Oberkante Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Firsthöhe wird definiert durch die Oberkante der Dachhaut.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen halten einen Abstand zur nördlichen Grenze des Flurstückes 253 von 5 m. Hierdurch kann die geplante Anordnung des Baukörpers bzw. die Fortführung der bestehenden, städtebaulichen Strukturen gesichert werden. Die überbaubare Grundstücksfläche hält im Osten (zum Flurstück 257) einen Abstand vom 3 m aus Gründen des Nachbarschutzes ein. Ein Abstand vom 3 m entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß der Abstandflächen. Auch zu den westlich liegenden Maßnahmenflächen wird ein Abstand vom 3 m eingehalten. Hierdurch können Beeinträchtigungen der Pflanzen vermieden werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche erhält eine Tiefe von 16 m. Mit einer solchen Tiefe wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum gewährleistet. Zugleich erfolgt eine hinreichende Orientierung an bestehenden Gebäudefluchten.

6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sowie in den für sie vorgesehenen Flächen. Diese Festsetzung trägt einerseits zur städtebaulichen Ordnung bei, indem die privaten Gartenbereiche nicht als Garagenflächen beansprucht werden. Der optische Eindruck einer „Hinterhofgarage“ soll einerseits aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes vermieden werden. Auch liegt es im Interesse der Stadt Wegberg, den neu definierten Ortsrand nicht durch Garagenbauten zu prägen. Ferner sollen Garagen den Hauptgebäuden räumlich zugeordnet werden.

3. Garagen sind nur in den für sie vorgesehenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das Plangebiet grenzt im Westen und im Norden an die freie Feldflur. Wie in Kapitel 3.3 beschrieben, handelt es sich um Teile des Landschaftsschutzgebietes 2.2-1 „Schwalmplatte“, die durch die Planung nicht beeinträchtigt werden dürfen. Daher sollen die westlichen und nördlichen Teilflächen dazu dienen, einen Landschaftsrand auszubilden und die Planung in das Umfeld zu integrieren.

4.1 Im Bereich der Fläche FB1 ist entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen eine mehrreihige Baum- und Strauchbepflanzungen in einer Breite von 5,0 m aus einheimischen Bäumen I. Ordnung gemäß Pflanzliste A (Pflanzabstand 8,0 m bis 10,0 m, Hochstamm 3xv., StU. 12 / 14) und einheimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste B anzupflanzen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 2,0 m, versetzt, Mindestqualität Hst., 3xv., StU. 125 / 150 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen zwischen den Pflanzungen sind mit einer Raseneinsaat oder mit geeigneten und standortgerechten Bodendeckern zu begrünen.

Pflanzliste A
Laubbäume I. Ordnung

Betula pendula	Sandbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Tab. 1: Pflanzliste A

Pflanzliste B
Sträucher

Rhamnus frangula	Faulbaum
Ilex aquifolium	Stechpalme

Tab. 2: Pflanzliste B

Die privaten Grünflächen auf dem Baugrundstück sollen dazu dienen, die schädlichen Umweltauswirkungen durch die Umsetzung der Planung zu reduzieren. Da dieses Ziel durch die Anlage von Steingärten oder Kiesflächen sowie die damit verbundene Reduzierung der ausgleichenden Wirkung nicht erreicht werden könnte, sollen sie durch textliche Festsetzung ausgeschlossen werden:

- 4.2 Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gemäß Eingriffsbilanzierung gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

6.6 Gestalterische Festsetzungen

Da es sich, in Bezug auf die Gestaltung, bei Ortseingang und Landschaftsrand um besonders sensible Bereiche handelt, ist auch in Bezug auf die Dachform an den Bestand anzuknüpfen. Als Dachform ist im MI nur das Satteldach zulässig.

5. Im Plangebiet ist als Dachform nur das Satteldach zulässig.

6.7 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Da der erforderliche Ausgleich nicht zur Gänze im Plangebiet erbracht werden kann, sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Höhe des ökologischen Ausgleichs wurde in einem landschaftspflegerischen Begleitplan ermittelt. Insgesamt entsteht ein Defizit von 1.204 Punkten.

6. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg erfolgt eine externe Kompensation des ökologischen Defizits von 1.204 Wertpunkten über das Ökokonto der Stadt Wegberg durch vertragliche Sicherung zwischen der Stadt Wegberg und dem Grundstückseigentümer.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Schmutzwasser

Das Vorhaben wird an der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation in der Alten Landstraße angeschlossen.

7.2 Niederschlagswasser

Für das unbelastete Niederschlagswasser ist eine Versickerung innerhalb der privaten Grundstückflächen vorgesehen. Gemäß den der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg vorliegenden Unterlagen sind die Böden des Plangebietes für eine Versickerung geeignet.

7.3 Strom, Gas, Wasser

Die Versorgung mit Gas und Trinkwasser erfolgt über die örtlichen Leitungsnetzbetreiber.

8 Hinweise

Auf Grundlage der in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden Hinweise zu Erdbebengefährdung, Geräuschimmissionen, Kampfmitteln, Bergbau, Grundwasserverhältnissen und Lärmimmissionen in den Bebauungsplan aufgenommen.

9 Zusammenfassung

Im Rahmen des Bebauungsplanes IV-9 Klinkum – Ortsrand sollen Teilflächen der Flurstücke 256 und 253, Gemarkung Wegberg, Flur 35 als Mischgebiet entwickelt werden. Dabei soll neben der Errichtung eines Einfamilienhauses auch die Etablierung eines wirkungsvollen Landschaftsrandes verfolgt werden.

Die Ausweisung als Mischgebiet begründet sich aus dem Umstand, dass der bestehende Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg die Flächen entlang der Alten Landstraße ausschließlich als Mischbauflächen darstellt. Auch die Ausprägung des geplanten Wohngebäudes orientiert sich am westlich und südlich angrenzenden Bestand. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Gestalt tragen zu einer Integration in bestehende Siedlungsstrukturen bei.

Das Plangebiet liegt im Ortseingangsbereich von Klinkum und somit im unmittelbaren Übergang von Siedlungsstrukturen und Landschaft. Die derzeitige Ausprägung dieses Bereiches bildet durch eine ungenügende Eingrünung keinen klaren Übergang von Siedlungsstrukturen zur Landschaft. Durch die planungsrechtliche Sicherstellung von Pflanzmaßnahmen entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen des Plangebietes, kann die bestehende Situation in Bezug auf den Landschaftsrand und die Schutzansprüche, die mit dem vorhandenen Landschaftsschutzgebietes 2.2-1 „Schwalmplatte“ verbunden sind, verbessert werden.

10 Kosten

Der Vorhabenträger trägt alle mit dem Planverfahren verbundenen Kosten. Für die Stadt Wegberg entstehen durch die Festsetzungen und Umsetzungen des Bebauungsplanes keine Kosten. Die Erschließungssituation wird nach Maßgabe der zuständigen Behörden und auf Kosten des Vorhabenträgers ausgebaut werden, um eine sichere und flüssige Verkehrsführung zu ermöglichen.

11 Städtebauliche Kennziffern / Bodenordnerische Maßnahmen

Die Größe des **gesamten Verfahrensgebietes** beträgt **ca. 1.080 m²** (vgl. Plan im Anhang, Anlage 1).

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Stadt Wegberg am den Bebauungsplanes IV-9 Klinkum - Ortsrand als Satzung beschlossen hat.

Wegberg, 22.01.2015