

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61/4 Füssenich „Alderikusgraben“

1. Geltungsbereich

Der ca. 0,5 ha große Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die Parzellen 22, 23, 24 und 63 und ist dem Lageplan zu entnehmen.

2. Verfahren

Da die versiegelte private Grundstücksfläche gem. § 19 Abs. 2 BauGB im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung unter 10.000 m² groß ist und der Geltungsbereich im bebauten Innenbereich der Ortschaft Füssenich liegt, erfolgt die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB unter Verzicht auf die Anwendung der Eingriffs-Ausgleichsregelung, der Erarbeitung eines Umweltberichts und der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung. Auf die erneute Erarbeitung einer ASP 1 wird verzichtet, da diese bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 61/4 Alderikusgraben 1. Änderung erfolgt ist und die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit bestätigt hat.

3. Bestehendes Planungsrecht

Im Geltungsbereich der 2. Änderung setzt der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 61/4, 1. Änderung Allgemeines Wohngebiet (ohne Baufenster) fest.

4. Städtebauliche Zielsetzung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 61/4 ist im Bereich der Parzelle 22 kein Baufenster festgesetzt worden, da seinerzeit mit dem Eigentümer keine Einigung über eine Bebauung seines Grundstückes erzielt werden konnte.

Da mittlerweile Einigkeit besteht, steht einer entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan mit Baufenstern für insgesamt ca. 3 Einzel-/ Doppelhäuser und einem Mehrfamilienhaus nichts mehr im Wege. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen bzgl. Art und Maß der Nutzung im Wesentlichen den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 61/4 Alderikusgraben 1. Änderung (Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, 9 m Firsthöhe). Entlang der Brüsseler Straße ist – in Anpassung eine die vorhandene 2-geschossige Altbebauung - eine 1-2 geschossige Bebauung zulässig.

Die textlichen Festsetzungen werden allerdings bzgl. der Umwelt- und Klimaschutzstandards angepasst an die aktuellen Bebauungspläne (Dachbegrünung, Vorgärten, Zisternen etc.).

5. Inhalt des Bebauungsplanes

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

Aufgrund der geplanten Wohnbebauung wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig.

Die gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 1 (6) BauNVO unzulässig.

Diese Nutzungen sind aufgrund ihres großen Flächenanspruchs, der von Ihnen ausgehenden Störungen (Geruch, Lärm) und der für diese Nutzungen nicht geeigneten verkehrlichen Erschließung, an diesem Standort nicht zu vertreten.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Hauptnutzung im gesamten Baugebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Geplant ist im WA 1 eine maximal eingeschossige Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern mit bis zu 2 Wohneinheiten je Wohngebäude sowie im WA 2 ein Mehrfamilienwohnhaus entlang der Brüsseler Straße / K 82 mit mindestens 2 und maximal 5 Wohneinheiten.

Zusätzlich wird eine maximale Firsthöhe und eine maximale Traufhöhe festgesetzt. Die Firsthöhe darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 max. 9,0 m und die Traufhöhe im WA 1 max. 4,5 m über dem Bezugspunkt (Straßenoberkante) liegen.

Im WA 2 wird aufgrund des gegenüber liegenden Denkmals und der östlich angrenzenden Altbebauung (2-geschossig ohne Drempe) eine maximale Traufhöhe von 160,50 m ü. NHN festgesetzt. Damit wird die Höhenlage der alten Bestandsstruktur entlang der Brüsseler Straße aufgenommen und zu den eingeschossigen Bestandsgebäuden am Stiftsweg vermittelt.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen wird die Höhe der Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche (Grenze zwischen fertiger öffentlicher Verkehrsfläche - Gehweg/Straße - und dem jeweiligen Baugrundstück), zu der der Haupteingang des Gebäudes orientiert ist, festgesetzt.

Maßgeblich sind die ausgebauten, ansonsten die geplanten Höhen der öffentlichen Verkehrsfläche. Die Fußbodenoberkante Erdgeschoss darf bis zu 0,5 m über dem zugeordneten Straßenniveau liegen, nicht jedoch unter dem Bezugspunkt, um eine Durchflutung des Erdgeschosses bei Extremregenereignissen zu vermeiden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes wird für die Bebauung eine offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Es wird eine Beschränkung der Haustypen auf Einzel- und Doppelhäuser (WA 1) und Einzelhäuser (WA 2) vorgenommen. Somit wird die vorhandene lockere dörfliche Baustruktur sowie die Randbebauung der Brüsseler Straße fortgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (1) und (3) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Es werden zusammenhängende Baufelder ausgewiesen, um einen ausreichenden Gestaltungsspielraum in Bezug auf die Lage der zu errichtenden Baukörper innerhalb der Baufelder zu ermöglichen.

Aus nachbarschützenden Gründen wurde die Baugrenze zu den Flurstücken 59 und 60 mit einem Abstand von 5,00 m festgesetzt um einen größeren Abstand als die regulären Abstandflächen von 3,00 m von Gebäuden zu erhalten.

Das Baufenster im Wohngebiet WA 2 wurde mit einem größeren Abstand (7,00 m) zur Brüsseler Straße festgesetzt um die Auswirkungen der Bebauung auf das gegenüber liegende Denkmal möglichst gering zu halten. Des Weiteren ist im WA 2 die Firstrichtung zeichnerisch festgesetzt (läuft parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Brüsseler Straße analog zum historischen Altbestand).

Im WA 1 ist die Hauptfirstrichtung entweder parallel oder in einem Winkel von 90° zur Erschließungsstraße herzustellen.

5.4 Nebenanlagen und Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (2) BauNVO)

Um Beeinträchtigungen der rückwärtigen Gartenbereiche zu vermeiden, dürfen Stellplätze, Garagen und Carports nur in den überbaubaren Flächen, den seitlichen Abstandsflächen zu den Gebäuden sowie in den dafür dargestellten Flächen, zugelassen werden. Hierdurch soll u.a. die Versiegelung der Wohngärten vermindert und eine dem Gebietscharakter entsprechende Wohnruhe sichergestellt werden.

Ausnahmsweise sind senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie orientierte, nicht überdachte Stellplätze in dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig, um Parkplätze auch zwischen Straße und Wohngebäude realisieren zu können. Außerdem wird durch diese Regelung eine zusätzliche Versiegelung von Zufahrten, welche zu einem Stellplatz im Baufenster führen verhindert. In diesem Bereich ist ab 3 Stellplätzen pro angefangene 3 Stellplätze ein standortgerechter heimischer Baum im Vorgarten anzupflanzen, der die Stellplätze mit einer bepflanzten Baumscheibe gliedert.

Grenzen die seitlichen Abstandsflächen an eine Verkehrsfläche an, müssen Garagen, Carports und Stellplätze von dieser Grenze einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten. Der zur Verkehrsfläche verbleibende Streifen von mind. 1,0 m muss dauerhaft begrünt werden.

Pro Grundstück dürfen Garagen nur in einem der seitlichen Grenzabstände errichtet werden, damit nicht der Eindruck einer geschlossenen Bauweise entsteht.

Garagen und Carports müssen - ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie um mind. 5,0 m zurückgesetzt werden, um die Vorgartenbereiche von Bebauung freizuhalten.

Für Wohngebäude sind je Wohneinheit 1,5 unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze zu realisieren. Damit soll sichergestellt werden, dass die öffentlichen Straßenräume nicht gänzlich zugeparkt werden.

Ergeben sich bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze Nachkommastellen, ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

Als Bezugspunkt Garage wird die Höhe der Oberkante fertige öffentliche Verkehrsfläche am Rand des Baugrundstücks festgesetzt. Das Gelände an der Garagenseite kann maximal bis zum Bezugspunkt aufgefüllt werden und wird als neue Geländeoberfläche festgesetzt. 4 m hinter dem Baufeld bzw. der Garage ist die ursprüngliche Geländehöhe anzuhalten.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO über 30 m³ umbautem Raum sind gem. § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Garagen. Diese Festsetzung soll eine weitgehende Begrünung der verbleibenden Freiflächen sicherstellen. Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

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

Zur Vermeidung von maßstabsprengenden Einzelhäusern im an das bestehende Neubaugebiet angrenzenden Bereich WA 1 ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. Dagegen ist im Bereich WA 2 ein Mehrfamilienhaus mit mindestens 2 jedoch maximal 5 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig, um dort zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

5.6 Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen

Terrassen und deren Überdachungen dürfen die rückwärtige Baugrenze bzw. Baulinie um max. 3 m überschreiten. Durch die mögliche Überschreitung soll die Aufenthaltsnutzung von Gartenflächen entlang der rückwärtigen Baugrenzen und Baulinien verbessert werden.

Balkone dürfen die rückwärtige und seitliche Baugrenze bzw. Baulinie um max. 2 m überschreiten, um eine effizientere Raumnutzung innerhalb der Gebäude zu ermöglichen.

Weiterhin müssen Terrassenüberdachungen und Balkone aus Nachbarschutzgründen von der rückwärtigen bzw. seitlichen Grundstücksgrenze mind. 3 m Abstand halten.

5.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Straßenbäume

Die im Straßenraum geplanten, städtebaulich wichtigen Baumstandorte sind zeichnerisch festgesetzt, um diese dauerhaft erhalten zu können und vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen (z.B. Grundstückseinfahrten) zu schützen.

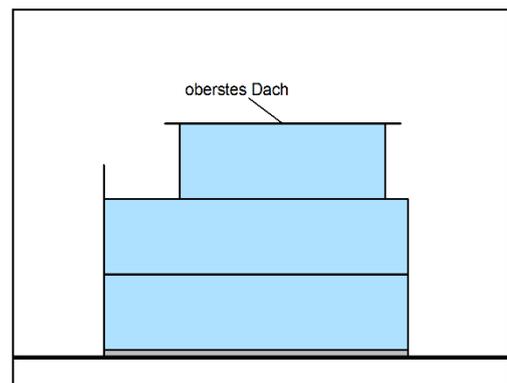
Zusätzlich ist um die Straßenbäume ein Pflanzbeet mit einer Mindestgröße von 6 m² anzulegen, wobei der Baum mittig im Beet gepflanzt wird. Die Pflanzbeete sind dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Um anfallendes Regenwasser zwischenzuspeichern, für die Bewässerung der Straßenbäume zu nutzen und gedrosselt und zeitverzögert an die Kanalisation abgeben zu können, sind die Beete so anzulegen, dass das anfallende Regenwasser der Verkehrsflächen in die Baumbeete eingeleitet wird. Die Pflanzgruben sind mit mindestens 12 Kubikmeter durchwurzelbarem Raum zu füllen und so auszubilden, dass diese Niederschlagswasser aufnehmen und über einen längeren Zeitraum an die Bepflanzung abgeben können.

Dachflächen

Begrünte Dächer bzw. alternativ Dächer mit Anlagen der solaren Energiegewinnung werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes für neue Gebäude (oberstes Dach), Garagen und Carports mit einer Dachneigung von bis zu 22° zwingend vorgeschrieben. Hierdurch soll ein angemessener ökologischer Ausgleich zu der durch das Baugebiet verursachten zusätzlichen Bodenversiegelung geleistet werden. Zusätzlich wird durch den Einsatz von

Gründächern das Niederschlagsrückhaltevolumen verbessert werden (Stichwort „Schwammstadt“). Die Dächer sind so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist, die auf Dauer erhalten werden muss.

Ausnahmsweise darf im Bereich von aufgeständerten Anlagen der solaren Energiegewinnung auf die Bepflanzung verzichtet werden, wobei eine aufgeständerte Anlage der solaren Energiegewinnung eine darunterliegende Dachbegrünung nicht ausschließt.



Grafik: oberstes Dach

5.8 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Zur Erschließung des Änderungsbereiches wird der bestehende Wirtschaftsweg, der dem südlich des Geltungsbereiches in den Wirtschaftsgebäuden des Klosters ansässigen Landwirt die direkte Zufahrt zu seinen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ermöglicht, im südlichen Teil auf 7 m verbreitert und mit einem Wendehammer ausgestattet. Die Breite ermöglicht die Durchfahrt von großen landwirtschaftlichen Fahrzeugen, auch wenn am westlichen Fahrbahnrand sich parkende Kfz befinden. Am östlichen Fahrbahnrand soll zukünftig durchgehend ein Parkverbot eingerichtet werden.

Entlang des Wirtschaftsweges/ Fuß-/Radweges ist für die angrenzenden Wohngrundstücke ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, da der Weg - zur Sicherung der Wohnruhe in den rückwärtigen Gärten - keine Erschließungsfunktion für die Wohngrundstücke übernehmen soll. Ein weiterer Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ist entlang der Brüsseler Straße festgesetzt, um Störungen der vorhandenen Bushaltestelle (Festsetzung als Verkehrsfläche) zu vermeiden.

5.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind, soweit zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich, auf den Privatgrundstücken zu dulden. Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen ein Hinterbeton vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein weitgehend einheitliches Erscheinungsbild des Neubaugebietes zu erreichen, werden gestalterische Festsetzungen getroffen:

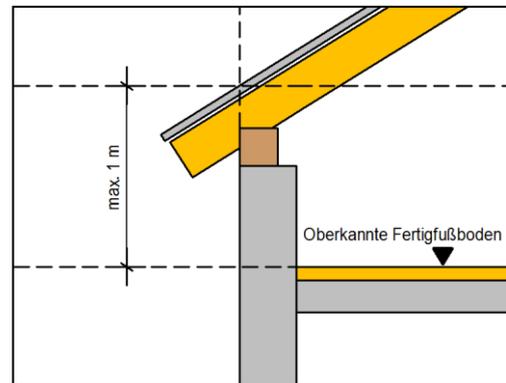
6.1 Dächer

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-45° und Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 10-35° zulässig.

Der First des Hauptdaches muss mind. 2,0 m hinter der Außenwandebene der Längsseite des Gebäudes liegen.

Der Dremmel (Kniestock) darf max. 1,0 m betragen (senkrechte Höhendifferenz zwischen Fußbodenoberkante Dachgeschoss und Dachtraufe), um eine unharmonische Gebäudeproportion zu vermeiden.

Als Traufe wird die Schnittlinie zwischen Dachhaut und Fassadenebene festgesetzt. Die Festsetzungen gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen.



Grafik: Berechnung Dremmelhöhe

Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu erreichen, sind Dächer analog der RAL-Farbtöne RAL 7009-7022, 7024, 7026, 7043 (grau), RAL 8002-8022, 8024-8028 (braun), RAL 9004, 9005, 9011, 9017 (schwarz) in mattem Material zu decken, wobei die Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen (siehe Punkt 1.7) zu berücksichtigen sind.

Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, müssen mindestens 1,0 m gegenüber der Außenwand zurückgesetzt werden. Durch diese Festsetzung soll eine zwei- bzw. dreigeschossige Anmutung mit durchgehenden Fassadenflächen verhindert werden. Treppenträume sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Bei Staffelgeschossen entfällt die Regelung zur Dremmelhöhe.

Außenwände von Treppenträumen und Fahrstühlen dürfen max. 3,0 m vor die Außenkante des Hauptgebäudes treten.

Gauben oder ähnliche Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel-/häuser) dürfen in der Summe max. die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen und sind ab einer Dachneigung von 25° zulässig. Der Abstand von Gauben oder ähnlichen Dachaufbauten untereinander, zu Firsten und Ortgängen muss mindestens 1,0 m betragen. Bei Ortgängen zählt als Messpunkt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut. Dachgauben im Bereich des Spitzbodens sind ausgeschlossen.

Eine Nutzung des obersten Daches als Dachterrasse / Dachgarten ist unzulässig.

Anlagen der solaren Energiegewinnung sind in der Farbgebung der jeweiligen Dachflächen im Rahmen der handelsüblichen Möglichkeiten anzugleichen.

Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind bei geneigte Dächern in gleicher Neigung wie das Dach auszuführen und dürfen max. 15 cm über die Dachfläche vorstehen.

6.2 Fassadengestaltung

Grelle, bunte und glänzende Farben sowie Fassadenplatten sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

6.3 Vorgartenflächen

Vorgärten (Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und der straßenseitig angrenzenden Vorderkante Wohnhaus einschl. deren Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze) sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Vorgartenfläche dürfen nicht mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt sein. Ausgenommen von dieser Regelung sind notwendige Zuwege und Zufahrten zu Stellplätzen sowie notwendige Stellplätze. Die Befestigung darf nur im notwendigen Umfang erfolgen.

Die Begrünung der Vorgärten ist innerhalb eines Jahres nach Endausbau der Straßenverkehrsfläche vor dem Gebäude auf dem Grundstück herzustellen. Ist der Endausbau der Straße zum bereits zum Baubeginn des Gebäudes erfolgt, ist der Vorgarten innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme des Gebäudes auf dem Grundstück herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.

Sofern Baumstandorte durch Festsetzungen im Vorgartenbereich gefordert werden, ist für den Baumstandort eine Fläche von 2,5 m auf 5,0 m einzuplanen. Die Fläche ist zu begrünen. Aus gestalterischen und ökologischen Gründen soll dem derzeit zunehmenden Trend der Komplettversiegelung von Vorgärten („Schottergärten“) durch diese Festsetzung entgegengewirkt werden, die sicherstellt, dass zumindest ein Großteil der Vorgärten begrünt werden muss. Zu den ökologischen Gründen, die gegen eine Vollversiegelung sprechen, seien hier beispielhaft genannt die Artenvielfalt, das Insektensterben und die Versickerung des Regenwassers.

6.4 Luftwärmepumpen

Aus gestalterischen Gründen sind Luftwärmepumpen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Wohnhaus, einschließlich deren Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze (Vorgarten), unzulässig.

6.5 Wasserbecken und Poolanlagen

Wasserbecken und Poolanlagen müssen aus nachbarschützenden Gründen mindestens 2 m Abstand zu Nachbargrenzen einhalten.

6.6 Einfriedungen

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften zur Ausführung der Grundstückseinfriedungen sollen einerseits dem allgemeinen Wunsch der Grundstückseigentümer nach stärkerer Einfriedung ihrer Grundstücke entgegenkommen, andererseits keine zu großzügigen Lösungen ermöglichen, die mit deutlicheren gestalterischen Einbußen verbunden wären. Städtebauliches Ziel ist es, eine natürliche bzw. relativ transparent wirkende Einfriedung der (Vor-)gartenbereiche zum Straßenraum hin zu erreichen. Hohe Mauern bzw. Sichtblenden sind deshalb unzulässig.

Um die Umgebung des Denkmals (Stift) zu schützen, sind entlang der Brüsseler Straße Mauern als Einfriedung bzw. zur Abstützung des Geländes nur zulässig, wenn diese durch eine Hecke verdeckt werden.

Zur Art der Einfriedungen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Straßenseitige Grundstückseinfriedung (Vorgärten):

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung max. 1,2 m hohe heimische Laubholzhecken zulässig. Die max. zulässige Höhe der straßenseitigen Einfriedungen bezieht sich auf die Höhe der Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche (Grenze zwischen fertiger öffentlicher Verkehrsfläche - Gehweg/Straße - und dem jeweiligen Baugrundstück), zu der sich der Haupteingang des Gebäudes orientiert.

Zäune sind nur als offener (Doppel-) Stabmattenzaun in Anthrazit oder als offener Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Das Einfädeln von Sichtschutzstreifen ist unzulässig.

Mauern aus Naturstein, Klinker oder in verputzter und gestrichener Form sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Mauersäulen zur Befestigung von Zäunen sind in einem Abstand von 4 m mit einer max. Höhe von 1,2 m erlaubt.

Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich (insgesamt max. 1,2 m hoch).

Seitliche und rückwärtige Einfriedung:

Sofern die öffentlichen Verkehrsflächen (z.B. Brüsseler Straße bzw. K 82) an die rückwärtigen und seitlichen Grundstücksbereiche angrenzen, sind nur max. 1,80 m hohe heimische Laubholzhecken zulässig. Ausnahmsweise sind Zäune nur zusätzlich zu einer heimischen Laubholzhecke und als offene Doppelstabmattenzäune in Anthrazit bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig.

Mauern bis 0,8 m Höhe (z.B. zur Abstützung des Geländes) sind nur hinter einer Laubholzhecke auf dem Grundstück zulässig. Die Hecke muss die Mauer so verdecken, dass sie von der Straße aus (K 82) nicht eingesehen werden kann.

Entlang von Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Wirtschafts-, Geh- und Radweg sind nur max. 1,80 m hohe heimische Laubholzhecken zulässig. Ausnahmsweise sind Zäune nur zusätzlich zu einer heimischen Laubholzhecke und als offene Doppelstabmattenzäune in Anthrazit bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig.

Zum Abschluss der gartenseitigen, seitlichen Grenzen sind in einem 5 m breiten Bereich parallel zur Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) als Einfriedung nur max. 1,20 m hohe heimische Laubholzhecken Hecken zulässig.

Zäune sind nur als offener (Doppel-) Stabmattenzaun in Anthrazit oder als offener Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Mauern aus Naturstein, Klinker oder in verputzter und gestrichener Form sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Mauersäulen zur Befestigung von Zäunen sind in einem Abstand von 4 m mit einer max. Höhe von 1,20 m erlaubt.

Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich.

In allen o.g. Fällen, in denen Zäune als Einfriedung allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, und an den öffentlichen Raum grenzen, ist das Einfädeln von Sichtschutzstreifen in diese Zäune wegen des angestrebten offenen bzw. naturnahen Charakters der Einfriedung unzulässig.

Ab dem Vorgarten (5 m breiter Bereich parallel zur Straßenbegrenzungslinie) sowie entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen zwischen privaten Grundstücken sind nur max. 2,0 m hohe Hecken sowie Zäune als Einfriedung zulässig.

Einfriedung von Abfallbehältern:

Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen oder mit einer natürlich begrünter Zaunanlage bis 1,2 m Höhe bzw. bepflanzen Boxen einzufassen, so dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas erfolgt über die Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz in der Aachener Straße.

Der Anschluss an das Abwassernetz erfolgt an den bestehenden Kanal in der Aachener Straße. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt wie beim bestehenden Baugebiet Alderikusgraben über die vorhandene direkte Zuleitung zum Neffelbach.

Niederschlagswasser von befestigten Flächen (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen) ist mittels Entwässerungsrinnen, Hofeinfahrten etc. leitungsgebunden und unterirdisch und ohne technischen Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken in den entsprechenden Kanal einzuleiten.

Zur Wasserersparnis und zur Verbesserung der Rückhaltung muss das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abgeleitet werden. Das Fassungsvermögen muss mind. 30 l pro qm projizierte Dachfläche betragen. In jedem Fall ist die Zisterne mit einem Überlauf an den öffentlichen Kanal anzuschließen. Die Zisternen sind mit einem Abstand von mind. 4 m zur öffentlichen Fläche (Straßenkörper) und mind. 3 m zu Nachbargrundstücksgrenzen einzubauen.

Ausnahmsweise kann von den Regelungen abgewichen werden, wenn die räumlichen Kapazitäten für eine Zisterne auf dem Grundstück nicht gegeben sind oder aufgrund von bautechnischen Gegebenheiten (Höhenlage von Tiefgaragen) Zisternen nicht bzw. nicht mit dem geforderten Volumen eingebaut werden können.

8.0 Umweltauswirkungen / Umweltbericht

Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie eine Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung ist aufgrund der Anwendung von § 13 a BauGB nicht erforderlich.

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) kann auf die erneute Erarbeitung einer ASP 1 verzichtet werden, da diese bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 61/4 Alderikusgraben 1. Änderung, erfolgt ist und die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit bestätigt hat.

In den Unterlagen der UNB ist ein Brutplatz der Schleiereule in dem benachbarten Klostergebäude und ein Brutplatz des Steinkauzes im Bereich des Grünlands östlich des Klosters vermerkt. Die EGE Eulen hat der UNB auf Nachfrage mitgeteilt, dass sowohl der Steinkauz- als auch der Schleiereulenbrutplatz im letzten Jahr besetzt war.

In der Artenschutzprüfung, die im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans erarbeitet wurde, wurden diese beiden Brutplätze berücksichtigt. Im Rahmen des Gutachtens wurde jedoch im Falle der Realisierung des Bebauungsplans keine Auslösung artenschutzrechtlichen Verbote gesehen (keine Betroffenheit von Brutplätzen noch essentieller Nahrungshabitate).

Da sich grundsätzlich an den Festsetzungen des Bebauungsplans nichts geändert hat, außer dass die Umsetzung der bereits festgesetzten Baufläche nun voraussichtlich zeitnah erfolgen wird, werden seitens der UNB und auch der EGE Eulen auf Nachfrage durch die UNB jetzt keine artenschutzrechtlichen Konflikte hinsichtlich der beiden Eulenarten gesehen. Artenschutzrechtliche Konflikte mit weiteren Tierarten werden von der UNB ebenfalls nicht gesehen und eine erneute Feldhamsterbegehung nicht für erforderlich gehalten.

9.0 Städtebauliche Kennwerte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Allgemeine Wohngebiete (WA)	3.952 qm	76,4 %
Straßenverkehrsfläche	900 qm	17,4 %
Wirtschafts-, Geh- und Radweg	322 qm	6,2 %
<i>Bebaute Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO (WA x GRZ 0,3 x 1,5)</i>	<i>1.778 qm</i>	
gesamt	5.174 qm	100,0%