

Entwurf



STADT WASSENBERG

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 93 „Auf dem Dörchen“
in der Ortschaft Birgelen**

B e g r ü n d u n g

Inhaltsverzeichnis:

1. Rechtsgrundlagen
2. Aufstellungsbeschluss
3. Flächennutzungsplan Entwicklungsgebiet gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB
4. Räumlicher Geltungsbereich
5. Bestehende Situation
6. Ziele und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes
7. Inhalt des Bebauungsplanes
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit
 - 7.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen
 - 7.4 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen
 - 7.5 Garagen, Carports und Abstellräume
 - 7.6 Gestaltung der Hausgärten und sonstiger Bepflanzungen
 - 7.7 Hinweise
 - 7.7.1 Immissionsschutz
 - 7.7.2 Erdbebengefährdung
 - 7.7.3 Kampfmittelbeseitigung
 - 7.7.4 Bodenfunde
 - 7.7.5 Artenschutz
 - 7.7.6 Geothermie und Einbau von RCL
 - 7.7.7 Humose Böden
 - 7.7.8 Schutzgut Boden
 - 7.7.9 Grundwasser
8. Erschließung
 - 8.1 Verkehr
 - 8.2 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

1. Rechtsgrundlagen

Diesem Bauleitplanverfahren liegen als Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
- Landeswassergesetz (LWG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

2. Aufstellungsbeschluss

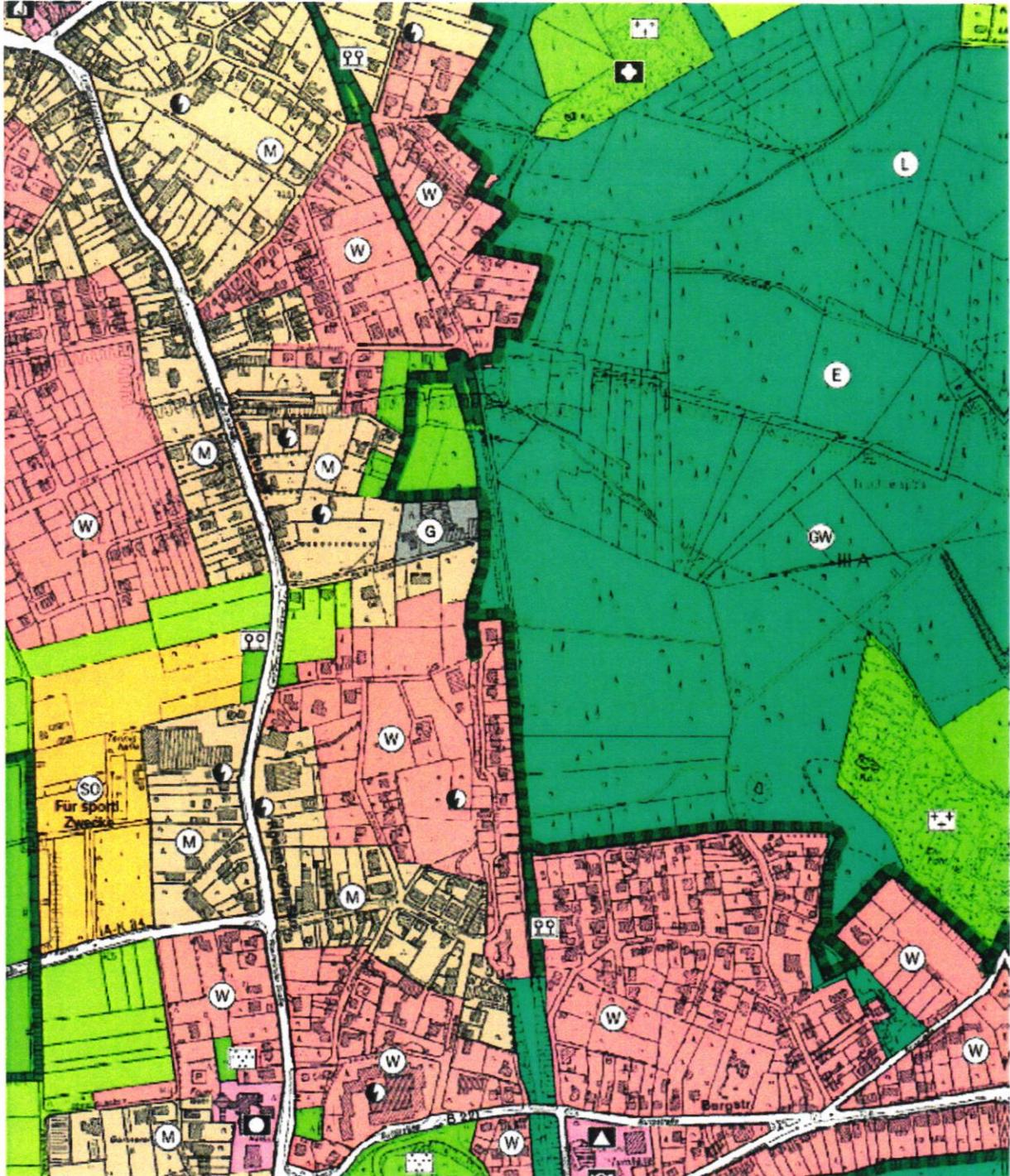
Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat am 28.11.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 „Auf dem Dörchen“ in der Ortschaft Birgelen beschlossen.

3. Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wassenberg weist für den Geltungsbereich eine Grünfläche aus. Die in diesem Bauleitplanverfahren angestrebte Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) lässt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Wassenberg wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Die landesplanerische Anpassungsbestätigung wurde seitens der Bezirksregierung Köln am 27.03.2019 erteilt.

Darstellung im Flächennutzungsplan

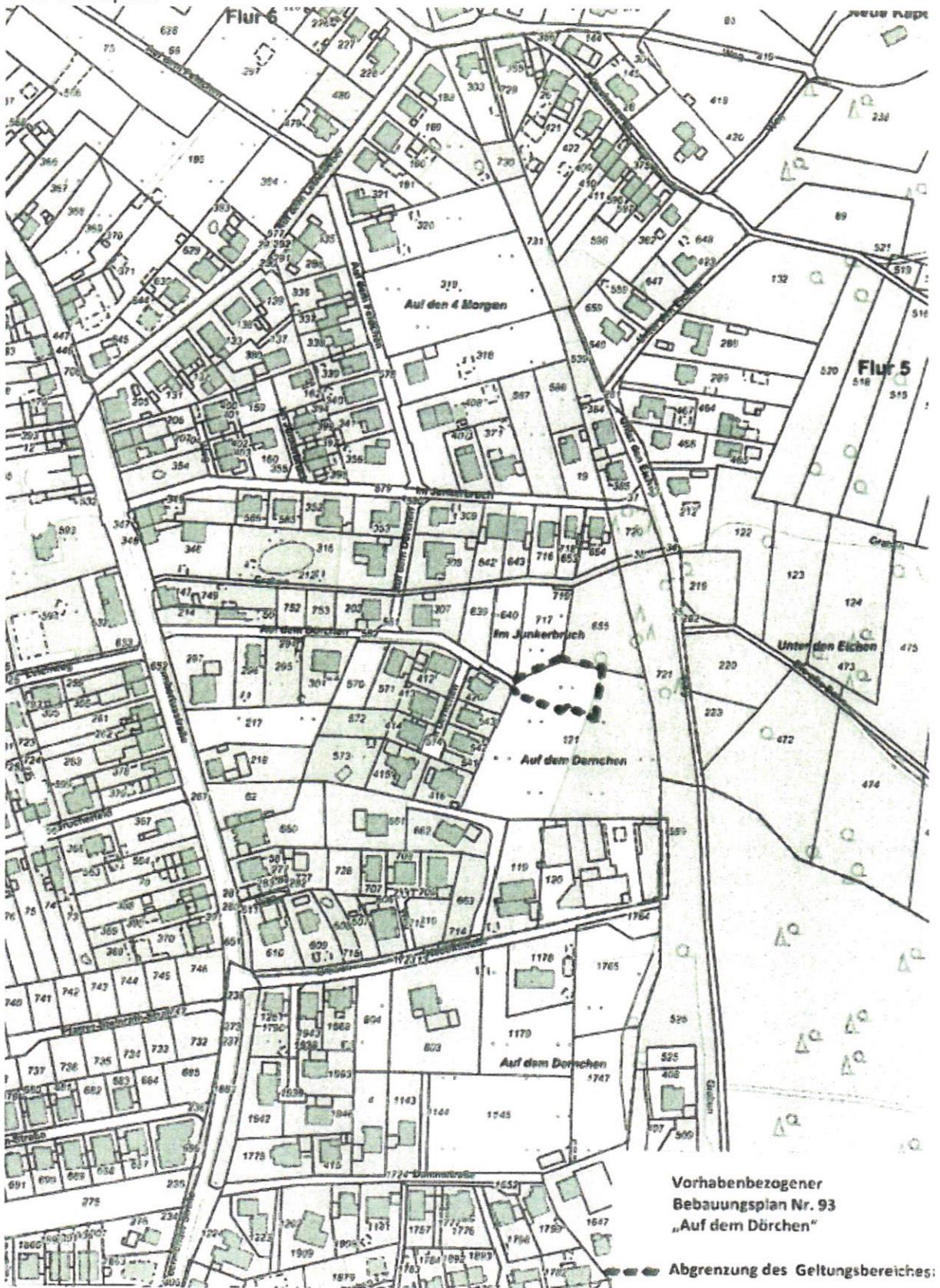


4. Räumlicher Geltungsbereich

Das in der Gemarkung Birgelen, Flur 13, liegende Plangebiet ist auf eine Teilfläche des Flurstückes 121 begrenzt. Das Plangebiet liegt an der Straße „Auf dem Dörchen“ am östlichen Ortsrand von Birgelen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 920 m².

Übersichtsplan



5. Bestehende Situation

Der Planbereich, der am Ende der Straße „Auf dem Dörchen“ am östlichen Rand von Birgelen liegt, stellt sich derzeit als Grünlandfläche (Wiese) dar. Die Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Waldgeprägte Bereiche im Wassenberger Riedelland“, ausgewiesen gemäß Ziffer 2.2-6 über den Landschaftsplan Wassenberger Riedelland und untere Rurniederung. Der Landschaftsplan stellt für die Fläche das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ dar. Für den betroffenen Maßnahmenraum ist allerdings keine weitere Festsetzung im Landschaftsplan aufgeführt. In östlicher Richtung schließt sich das Naturschutzgebiet mit der Nummer 2.1-5 „Birgeler Bach / Birgeler Pützchen“ an. In südlicher Richtung wird das Plangebiet durch eine Grünfläche (Wiese) und im weiteren Verlauf durch den Betrieb Doriff Faserverbund Manufaktur – Boots- und Objektbau GmbH & Co. KG, begrenzt. In westlicher und nördlicher Richtung ist das Plangebiet von Wohnbebauung umgeben.

In der Ortschaft Birgelen befindet sich ein Kindergarten und eine Grundschule. Die Betty-Reis-Gesamtschule in Wassenberg ist ebenfalls gut und schnell erreichbar. Des Weiteren finden sich in Birgelen kleinere Einzelhandelsgeschäfte der Nahversorgung sowie sonstiger grundzentrenrelevanter Einzelhandel. Abgerundet wird das Angebot durch ergänzende Versorgungseinrichtungen, wie Gastronomie, Sparkassen, Friseure und soziale Einrichtungen.

6. Ziele und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, Planungsrecht zu schaffen für eine Bebauung auf einem Teil des Grundstückes Gemarkung Birgelen, Flur 13, Flurstück 121, Auf dem Dörchen, als Arrondierung der Ortslage Birgelen.

Zweck des Bebauungsplanes ist es,

- ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen,
- Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise und Baugrenzen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes festzusetzen,
- die Gestaltung der Hausgärten und sonstiger Bepflanzungen festzusetzen.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Grundstück im Plangebiet soll aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur der Umgebung überwiegend dem Wohnen dienen und wurden deshalb als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude wurde auf zwei Wohnungen beschränkt, um die vorhandene aufgelockerte Siedlungsstruktur beizubehalten und aus ökologischen Gründen auf eine zu hohe Verdichtung zu verzichten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung liegt im Rahmen des § 17 BauNVO. Die Grundstücksflächenzahlen sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse orientieren sich an

der in der unmittelbaren Nachbarschaft bereits vorhandenen Bebauung. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse beschränkt.

7.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubaren Flächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch Baugrenzen der vorhanden Siedlungsstruktur angepasst.

7.4 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Traufhöhe sowie die maximale Flachdachhöhe wird auf 7,0 m, die maximale Firsthöhe auf 10,0 m festgesetzt.

Durch die Beschränkung der Trauf-, Flachdach- und Firsthöhe soll die geplante Bebauung nicht überdimensioniert werden und der Charakter der „Einfamilienhausbebauung“ in diesem Bereich gewahrt bleiben. Des Weiteren soll bei einer zweigeschossigen Bebauung zur Vermeidung der Überdimensionierung der Baukörper auf die komplette Nutzung des Dachgeschosses verzichtet werden.

Die Vorgaben lassen jedoch einen angemessenen Spielraum für individuelle Bauwünsche offen.

Bezugspunkt (BP) für die Bemaßung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg/Oberkante Verkehrsfläche) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Erdgeschossfußbodenoberkante des fertigen Fußbodens baulicher Anlagen darf die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um max. 0,5 m überschreiten.

7.5 Garagen, Carports und Abstellräume

Garagen, Carports und Abstellräume sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Zwischen Garage (Garagentor, -einfahrt) und Straßenverkehrsfläche, von der die Garage angefahren wird, ist ein Mindestabstand von mind. 5,0 m einzuhalten.

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

Durch die Forderung von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit soll eine Entspannung der Parksituation herbeigeführt werden.

7.6 Gestaltung der Hausgärten und sonstiger Bepflanzungen

Auf der nichtversiegelten Fläche ist je Hausgarten mind. 1 kleinkroniger Laubbaum 2. Ordnung oder Hochstamm Obstbaum entsprechend der anliegenden Pflanzenlisten B oder E anzupflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander sollte 8 m nicht unterschreiten, der Abstand zu Nachbargrundstücken 4 m.

Zusätzlich zur vorgenannten Anpflanzung sind die Grundstücksenden mit einer Schnitthecke so zu bepflanzen, dass ein Mindestabstand der Hecke von 1 m zu benachbarten Parzellen eingehalten wird. Folgende Arten kommen in Betracht: Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Rotbuche (*Fagus sylvatica*), jeweils als leichte Heister, 80 bis 100 cm hoch. Zur Anpflanzung kommen 3 bis 5 Stück pro Meter. Nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen.

Die Anpflanzung von zapfentragenden Nadelgehölzen (Koniferen) ist unzulässig, Zwerggehölze bis 1 m Höhe sind hiervon ausgeschlossen.

Die Anlage von Kies- oder Splittflächen außerhalb von Wegen ist im Rahmen einer naturnahen Gartengestaltung nicht zulässig. Das Unterbinden von Grünaufwuchs auf diesen Flächen gilt als vermeidbarer Eingriff in Natur- und Landschaft gemäß § 15 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Der hohe Versiegelungsgrad solcher Gärten führt in der Summe zu einer stärkeren Erwärmung der besiedelten Bereiche im Hochsommer, zu höheren Wasserabflüssen bei Starkregen, zu einer geringeren Bindung von Feinstäuben und zum Verlust von Lebensräumen u. a. zahlreicher Singvogelarten. Zumutbare Alternativen im Sinne des § 15 BNatSchG sind die Anlage von Rasenflächen oder die Bepflanzung mit pflegeextensiven Bodendeckern wie Storchschnabel, Pachysander, Efeu oder mit Stauden.

Die zu erhaltenden Bäume entlang der Westseite des Plangebietes sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

7.7 Hinweise

7.7.1 Immissionsschutz

Der Kreis Heinsberg, Immissionsschutzbehörde, weist in der Stellungnahme vom 03.08.2020 auf folgendes hin:

Durch den benachbarten Betrieb Doriff Faserverbund Manufaktur –Boots- und Objektbau GmbH & Co. KG können im Plangebiet Geruchs- und Lärmbelästigungen auftreten. Die auftretenden Immissionen werden jedoch unterhalb der gesetzlichen Anforderungen liegen.

Die Einrichtung 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) zu erfolgen.

7.7.2 Erdbebengefährdung

Der geologische Dienst NRW teilt mit Schreiben vom 13.07.2020 mit, dass sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 2 befindet. Folgender Hinweis wurde aufgenommen:

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zur DIN 4149:2005 bzw. Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocodes 8 (DIN EN 1998), in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse „T“.

7.7.3 Kampfmittelbeseitigung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, mit Schreiben vom 03.08.2020 mitgeteilt, dass keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich vorliegen. Vorsorglich wurde folgender Hinweis aufgenommen:

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind, daher sind die Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Wassenberg oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

7.7.4 Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde wird auf die Pflichten der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW verwiesen; die Stadt Wassenberg oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland sind unverzüglich zu informieren.

7.7.5 Artenschutz

Bei den Baumaßnahmen und den Rodungsmaßnahmen ist der Artenschutz gem. § 64 LG NRW (Schutz von Brut- und Niststätten in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.) zu beachten. Um den Eintritt eines Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Satz 1 und 3 BNatSchG zu vermeiden, sollten Baufeldräumungsarbeiten in der Zeit zwischen Oktober und Februar durchgeführt werden.

7.7.6 Geothermie und Einbau von RCL

Der Kreis Heinsberg, Untere Wasserbehörde, weist in der Stellungnahme vom 03.08.2020 auf folgendes hin:

Bei der Nutzung von Geothermie ist für die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

7.7.7 Humose Böden

Das Plangebiet weist Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Wegen dieser Baugrundverhältnisse sind bei einer Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich.

7.7.8 Schutzgut Boden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

7.7.9 Grundwasser

Im Plangebiet können flurnahe Grundwasserstände auftreten.

8. Erschließung

8.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Auf dem Dörchen“. Das derzeit noch nicht ausgebaute Teilstück wird im Rahmen eines Erschließungsvertrages durch den Vorhabenträger ausgebaut.

8.2 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet wird an die zentrale Abwasseranlage angeschlossen und das anfallende Schmutzwasser der Kläranlage zugeführt.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücke ist grundsätzlich gemäß § 44 LWG auf den Baugrundstücken zu versickern. Eine Versickerungsfähigkeit des Bodens ist ggf. zu überprüfen.

Die Energie- und Trinkwasserversorgung wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Wassenberg, den 06.10.2020

STADT WASSENBERG
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Sendke