

BEBAUUNGSPLAN

der

Gemeinde Simmerath

Nr. 157

Dedenborn- „Auf den Feldern“

Gemeinde:	Simmerath
Gemarkung:	Rurberg-Dedenborn
Kreis:	Aachen
Regierungsbezirk:	Köln
Land:	Nordrhein-Westfalen

- **Begründung zum Bebauungsplan**
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)
- **Textliche Festsetzungen**
(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Simmerath
Stand: März 2008

**Planungs- und
Entwicklungsgemeinschaft
Becker** Architekten- u. Ingenieurleistungen



Kölner Straße 25 - 53925 Kall
Telefon: 02441/9990-0 - Telefax: 02441/9990-40
www.pe-becker.de - info@pe-becker.de

Inhaltsverzeichnis

A	<u>Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes</u>	3
	(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)	
1.1	Aufstellungsbeschluss und Abgrenzung	3
1.2	Ausgangspunkt und Ziel des Planverfahrens	3
1.2.1	Planungsrechtliche Vorgaben	4
1.2.2	Neuordnung der Planung, Festsetzung eines Dorfgebietes	4
1.3	Beschreibung des Plangebietes	5
1.4	Art der künftigen baulichen Nutzung	5
1.6	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
1.5	Maß der künftigen baulichen Nutzung	7
1.7	Flächenbilanz	8
1.8	Erschließung, Ruhender Verkehr	8
1.9	Ver- und Entsorgung	9
1.10	Derzeitige Nutzungen	10
1.11	Grünflächen	10
1.12	Landschaftsschutz	11
1.13	Eingriffsregelung, Umweltprüfung	11
1.14	Anschüttungen und Abgrabungen	11
1.15	Durchführung und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes, Bodenordnung	12
1.16	Kosten	12
B	<u>Textliche Festsetzungen</u>	13
	(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)	
	Rechtsgrundlagen	13
	Festsetzungen	14

1. Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

1.1 Aufstellungsbeschluss und Abgrenzung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157 „Dedenborn“ wurde von der Gemeinde Simmerath am 21.08.2007 beschlossen.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Dedenborn. Es wird im Süden durch die Hammer Straße (L106), im Westen durch bewaldete Hangflächen des Rurtales und im Norden durch die Straße Auf den Feldern sowie einem Wirtschaftsweg nördlich des Kindergartens begrenzt. In südöstlicher Richtung schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Östlich wird an bestehende Bebauung angeschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes ist in der Planzeichnung eindeutig festgelegt. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 3,5 ha, die Abmessung in Nordost-Südwest-Richtung (ca.) 410 m, quer dazu 110 m.

1.2 Ausgangspunkt und Ziel des Planverfahrens

Das Plangebiet gehört mit seinen bereits bebauten Flächen zu dem gewachsenen Bereich des Ortskernes von Dedenborn. Die im Plangebiet vorhandene bauliche Entwicklung hat sich außerhalb der im Zusammenhang bebaubaren Ortslage gemäß § 34 BauGB vollzogen. Um eine städtebauliche Ordnung für die Bebauung in Ortsrandlage zu erzielen, hat die Gemeinde Simmerath die Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet beschlossen. Mit der Durchführung des Planverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 157 sollen nunmehr auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Baurechte geschaffen werden. Die Durchführung der Erschließungs- und Baumaßnahme dient einer städtebaulich sinnvollen Beplanung dieses auch im „Flächennutzungsplan zusammenhängenden Baubereichs.

In der Ortslage Dedenborn besteht kontinuierlich Bedarf an Wohnungsbaugrundstücken. Die Gemeinde Simmerath ist demnach gehalten, für die Weiterentwicklung Sorge zu tragen. Gegenüber anderen Standorten bestehen bei der Lückenschließung hier bereits eine Vorprägung durch im Plangebiet vorhandene und umgebende Bebauung sowie günstige Anbindungsmöglichkeiten.

Planerisch ist vorgesehen weitere Entwicklungsmöglichkeiten sowohl für das Wohnen als auch für gewerbliche Nutzungen zu schaffen, ohne die im Plangebiet vorhandenen sowie östlich angrenzenden Wohnbebauungen zu beeinträchtigen.

1.2.1 Planungsrechtliche Vorgaben

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Simmerath ist entsprechend den Zielen der Landesplanung der Bereich entlang der Straße Auf den Feldern als "gemischte Baufläche" ausgewiesen. Eine Änderung des FNP ist daher nicht erforderlich.

1.2.2 Neuordnung der Planung, Festsetzung eines Dorfgebietes

In der Gemeinde Simmerath besteht ein hohes Interesse neben Wohnflächen auch Erweiterungsflächen für kleinere und mittelständige Betriebe zu schaffen, um die hohe und ständig wachsende Zahl der Auspendler insbesondere in Richtung des Zentralortes Simmerath sowie des Ballungskernes Aachen zu begrenzen. Im Plangebiet sollen daher auch nicht wesentlich störende, gewerbliche Nutzungen sowie nicht störende Handwerksbetriebe möglich sein.

Da die umliegende Bebauung geprägt ist durch eine gemischte Nutzung mit dörflichem Charakter, liegt eine ausreichend ausgewogene Mischung als Voraussetzung für die Festsetzung eines Dorfgebietes vor, ohne dass eine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnt.

Die Eigenart dieses Baugebietstyps ist dadurch gekennzeichnet, dass es sowohl dem Wohnen und der landwirtschaftlichen Nutzung als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das gleichwertige Nebeneinander der verschiedenen Nutzungsarten setzt wechselseitige Rücksichtnahme der einzelnen Nutzungsarten voraus.

Von den nach § 5 Abs. Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden die Errichtung von Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9) und Vergnügungsstätten (§ 5 Abs. 3) nicht zugelassen, da eine bauliche und funktionale Integration solcher Anlagen oder Einrichtungen an diesem Standort Konflikte mit anderen Nutzungen provozieren würde und somit unverträglich wäre.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist vorgesehen, den künftig möglichen Grundstücksausnutzungen durch Festsetzung von Baugrenzen, überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) klare Grenzen zu vorzugeben.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Größe des räumlichen Geltungsbereiches:

3,47 ha

Gemarkungsbezeichnung:

Gemarkung Rurberg-Dedenborn, Flur 21

Geltungsbereich:

Die Begrenzung des Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan eindeutig eingetragen.

Höhenverhältnisse:

Die im Plangebiet gemessenen Höhen liegen im Bereich zwischen ca. 308 m (Straße Auf den Feldern, nordöstliche Ecke des Plangebietes) und ca. 359 m üNN auf dem Baugrundstück des ehemaligen Schullandheimes, das die südliche Grenze des Plangebietes bildet. Das Gelände steigt östlich der Straße auf den Feldern kontinuierlich von Nordost nach Südwest an. Die mittlere Geländeneigung beträgt hier 13 %, die max. Geländeneigung ca. 30 %. Westlich dieser Erschließungsstraße fällt das Gelände z.T. bereits unmittelbar an der Straße steil nach Westen (zur Rur hin) ab.

Bodenordnung:

Aufgrund der vorhandenen Eigentumsverhältnisse werden bodenordnende Maßnahmen in Form von Grenzregelungen (Umlegung) voraussichtlich nicht notwendig.

1.4 Art der künftigen baulichen Nutzung

Die im Ort vorhandene Mischung von Wohnen, landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzung soll beibehalten und auch künftig im Plangebiet möglich sein. Wohnen ist im Dorfgebiet (MD) generell zulässig. Im Interesse einer einheitlichen Gestaltung und Nutzung im Bereich des nördlichen Ortsrandes wird daher für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung „Dorfgebiet“ (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Dies kommt insbesondere auch der Nutzungsvielfalt in der Ortslage Dedenborn zugute.

Die Festsetzungen für die Geschossigkeit und die Geschossflächenzahl (GFZ) orientieren sich an der in der Umgebung vorhandenen Bebauung sowie an der Ortsrandlage des Plangebietes.

Lediglich im Westen des Plangebietes werden kleinere Bereiche als Flächen für Gemeinbedarf sowie als Grünflächen festgesetzt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt und somit Im Dorfgebiet generell zulässig gemäß § 5 BauNVO, Abs. 2 sind:

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe,
- Kleinsiedlungen,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe (ausgenommen Tiefbauunternehmen, Bauhöfe und Speditionsbetriebe),
- und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausgeschlossen werden

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Tiefbauunternehmen, Bauhöfe und Speditionsbetriebe (als Unterart der sonstigen Betriebe),

da hierfür aufgrund der Lage und/oder der beabsichtigten Nutzungsstruktur keine geeigneten Voraussetzungen gegeben sind.

Im MD-Gebiet müssen die gewerblichen Nutzungen als nicht wesentlich störend (gem. § 5 BauNVO) einzustufen sein. Eventuell ist für einzelne Nutzungen des vorhandenen Gewerbebetriebes im späteren Baugenehmigungsverfahren durch eine immissionschutzrechtliche Einzelfallprüfung (ggf. gutachterlich) die Einhaltung der zulässigen Immissionswerte gegenüber evtl. benachbarter, schutzbedürftiger Bebauung nachzuweisen.

Nach dem Parzellierungsvorschlag der Planzeichnung sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ca. 23 neue Bauparzellen entstehen. Die Grundstücksaufteilung wird im B-Plan jedoch nur als Vorschlag dargestellt. Eine Veränderung der Aufteilung bleibt so möglich.

Die in den Textlichen Festsetzungen getroffene Einschränkung der höchstzulässigen Zahl an Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei findet ihre Begründung in der angestrebten aufgelockerten Bebauung und der Anpassung an das Umfeld des Plangebietes mit überwiegendem Einzelhaus-Charakter.

Aufgrund der relativ geringen Zahl der zusätzlichen Haushalte werden Neuüberlegungen zur Verkehrsplanung sowie zur Schul- und Sozialplanung nicht erforderlich.

Maßgebend für die in den Nutzungsschablonen des Bebauungsplanes festgelegten Geschossigkeit, Gebäudehöhen, Bauweisen, und sonstigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist die im Geltungsbereich des B-Planes vorhandene bzw. dem Plangebiet benachbarte Siedlungsstruktur mit überwiegend eingeschossigen Einzelhäusern mit Satteldächern.

Die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf umfasst das Grundstück des Kindergarten und des Bürgerhauses mit den dazugehörigen Stellplatzflächen. Dieser Bereich wird bereits heute als Fläche für Gemeinbedarf genutzt, die Festsetzung trägt daher nur der tatsächlichen Nutzung Rechnung.

1.5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für das MD-Gebiet werden folgende Regel-Festlegungen getroffen:

<u>Grundflächenzahl (GRZ):</u>	0,3
(im bereits bebauten Bereich:	0,4 bis 0,6)
<u>Geschossflächenzahl (GFZ):</u>	0,5
(im bereits bebauten Bereich:	0,8 bis 1,0)
<u>Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß):</u>	I
Bauweise	E, ED
(im bereits bebauten Bereich:	0,8 bis 1,0)

Von den Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung, gem. § 17 Abs. 2 BauNVO, mit der Möglichkeit einer Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird für die noch unbebauten Bereiche des B-Planes kein Gebrauch gemacht, um im Plangebiet eine, der Ortsrandlage entsprechende, aufgelockerte Bebauung realisieren zu können.

Höhenentwicklung der Bebauung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird (mit Ausnahme eines talseitigen Baugrundstückes in steiler Hanglage) eingeschossige Bauweise festgesetzt. Die max. zulässige Firsthöhe wird auf 8,50 m (zweigeschossig 11,50 m) begrenzt, um im sensiblen Ortsrandbereich insbesondere die talseitigen Gebäudewände nicht zu hoch erscheinen zu lassen.

Dachgestaltung/ Dachneigung

Als vorhandene Dachart dominieren im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung geneigte Sattel- oder Walmdächer, Daher werden in den Nutzungsschablonen entsprechende Dachneigungen vorgeschrieben. Damit die Dachflächen nicht zu massiv wirken, wird bei zweigeschossiger Bauweise die Ausbildung von Dachgauben grundsätzlich nicht zugelassen. Dacharten werden nicht festgesetzt.

Garagen und Carports

Die zu bebauenden Grundstücke sind groß genug, um neben den Gebäuden auch Garagen, Carports und Stellflächen aufzunehmen. Um den rückwärtigen Ruhebereich von den durch Kraftfahrzeuge verursachten Lärmbelastigungen freizuhalten, wird der Bau von Stellplätzen, Garagen und Carports auf die überbaubaren Grundstücksflächen, die seitlichen Abstandsflächen sowie den Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der Verkehrsfläche eingeschränkt.

Diese Einschränkungen bezüglich Umfang, Anordnung und Gestaltung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen dienen dem Erhalt eines gewissen Anteils an unüberbauten (Vor-)Garten- und Freiflächen, einer ausreichenden Aufstellfläche vor der Garageneinfahrt und einem ansprechenden Erscheinungsbild des Straßenraumes.

1.6 Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebietes müssen unterschiedlichen Ansprüchen gerecht werden. Einerseits soll die Möglichkeit geschaffen werden, Wohngebäude und nicht störende gewerbliche Betriebe in relativ lockerer Bebauung zu errichten, andererseits sollen auch Grundstücke bereitgestellt werden, die den preiswerten Eigenheimbau auf kleineren Grundstücken ermöglichen.

Die Ortsrandlage des Plangebietes in Verbindung mit dem z.T. gut einsehbaren Hang erfordert Festsetzungen, die sicherstellen, dass ein harmonischer Übergang vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft erfolgt.

Die Hängigkeit des Geländes wird in der Regel zu einer talseitigen Wohnnutzung der Untergeschosse führen. Aus diesem Grund wird die Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss begrenzt. Die festgesetzte Dachneigung von max. 45° lässt hier grundsätzlich den Dachgeschoss-Ausbau zu.

Die mittleren Grundstückstiefen betragen zwischen 30 und 40 m. Die Grundstücksbreiten wurden in der Regel mit ca. 16 - 20 m angenommen.

Die durchschnittliche Größe der Baugrundstücke liegt bei ca. 650 m². Die Grundstücksgrößen orientieren sich damit einerseits an der in der Umgebung des Bau-

gebietes vorhandenen baulichen Dichte, andererseits auch an der Notwendigkeit eine für den ländlichen Bereich angemessene Wohndichte zu erreichen.

Gemäß § 17 BauNVO ist eine Grundflächenzahl von max. 0,6 zulässig, da die umgebende Bebauung jedoch eine weit geringere Dichte aufweist, werden für die zur Bebauung anstehenden Planbereiche Grundflächenzahlen von 0,3 bis 0,4 festgesetzt. Damit werden die vorgegebenen Höchstwerte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Grundstücksausnutzung im MD-Gebiet um 0,2 bzw. 0,3 unterschritten.

1.7 Flächenbilanz

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 3,47 ha. Diese teilt sich wie folgt auf:

Flächenbilanz

	Fläche in ha (ca.)	% (ca.)
Gesamtfläche	3,47	100,0
davon:		
Dorfgebiet (MD)	1,89	54,5
Verkehrsflächen	0,36	10,3
Fläche für Gemeinbedarf	0,21	6,1
Grünflächen	1,01	29,1

1.8 Erschließung, Ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist an die Hammer Straße (L106) angebunden und wird ausschließlich über die Straße „Auf den Feldern erschlossen. Die vorhandene Erschließungsstraße ist bereits als Straße (ohne Nebenanlagen) endausgebaut und kanalisiert (Schmutzwasserkanal).

Der Standort verfügt in Gestalt der südlich vorbeiführenden Landesstraße L 106 über eine günstige Verkehrsanbindung.

Im Bebauungsplan sind keine öffentlichen Parkflächen vorgesehen. Der ruhende Verkehr ist somit auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Die Schaffung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen obliegt daher den privaten Eigentümern auf ihren eigenen Bauparzellen.

Die Benutzung des im Plangebiet vorhandenen Wirtschaftsweges und die Zufahrt zum Friedhof bleiben weiterhin gewährleistet. Der Wirtschaftsweg wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und soll neben der landwirtschaftlichen Nutzung auch dem Rad- und Fußgängerverkehr dienen. Um die mit geringem Querschnitt (Breite 3,5m) ausgebaute Erschließung des Friedhofes nicht mit zusätzlichem Verkehr aus dem Baugebiet zu belasten, wurde hier in der Planzeichnung ein Verbot der Ein- und Ausfahrt für die seitlich angrenzenden Flächen festgesetzt.

1.9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (mit Wasser, Strom, Kanalisation, Telekommunikation,..) ist durch Anschluss an bereits vorhandenen Anlagen in der Straße „Auf den Feldern“ bzw. neu zu verlegende, ergänzende Leitungsstränge grundsätzlich gewährleistet.

Die Planung und Abstimmung der Versorgungsmedien sowie eventueller Begrünungsmaßnahmen und der Bereitstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung etc. erfolgen im Rahmen der sich an das BPlan-Verfahren anschließenden Fachplanungen.

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Sofern möglich soll das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken des Plangebietes versickert, oder in die ca. 100 bis 150 m nordwestlich des Plangebietes vorbeifließende Rur eingeleitet werden.

Die abwassertechnische Entsorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandene Kanalisation. Das Plangebiet verfügt über einen im Jahr 2004 fertig gestellten, reinen Schmutzwasserkanal. Die im Gebiet anfallenden Schmutzwässer werden der Kläranlage Einruhr zugeführt.

1.10 Derzeitige Nutzungen

Der Untersuchungsbereich wird östlich der Straße „Auf den Feldern“ von Intensivgrünland eingenommen. Im westlichen Teilbereich wird das Gebiet bereits durch Gebäude, befestigte Flächen und waldartige Baumbestände bestimmt. Im Plangebiet sind im Wesentlichen folgende Biotoptypen/Flächennutzungen vorhanden:

- Intensivgrünlandflächen
- Grünlandartige Bestände an Böschungen, Wegraine
- kleinere Strauchhecken
- Einzelbäume
- Hausgartenflächen, Rasenflächen
- vorwaldartige Bestände
- Nadelwald
- Laubwald
- versiegelte Flächen und Gebäude, teilversiegelte Beläge

Die einzelnen Flächen des Untersuchungsgebietes werden bezüglich ihrer Bedeutung folgendermaßen bewertet:

- Straßenbegleitgrün, Zier- und Nutzgärten, Rasenbereiche: überwiegend geringe Bedeutung
- Intensivgrünland: geringe bis mittlere Bedeutung
- Grünlandartige Bestände an Böschungen, Wegraine, Nadelwald, kleinere Hecken, Einzelbäume: überwiegend mittlere Bedeutung
- Vorwaldartige Bestände: überwiegend mittlere bis hohe Bedeutung
- Laubwaldbestände: hohe bis sehr hohe Bedeutung

Die höchste Wertigkeit weisen die waldartigen Gehölzbestände im südwestlichen Teil des Untersuchungsgebietes auf.

1.11 Grünflächen

Mit der Festsetzung einer 5 bis 15 m breiten privaten Grünfläche Fläche zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) wird auf den südwestlichen Flächen des Plangebietes ein Puffer zwischen den Bauflächen und den angrenzenden Landschaftlichen Nutzflächen geschaffen, welcher als Obstwiese ausgebildet werden soll und so der Einbindung der Bebauung in die umgebende Landschaft dient.

1.12 Landschaftsschutz

Gemäß Landschaftsplan V liegt der Planungsbereich überwiegend innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes (LSG Nr. 2.2-32 „Landschaftsschutzgebiet Dedenborner Bergwiesen“). Im Osten liegt innerhalb des Planungsgebietes bzw. grenzt teilweise direkt das Naturschutzgebiet 2.1-16 Rurtal mit den Felsbildungen der Uhusley“ an.

Es sind keine geschützten Biotope betroffen.

Die vorgenannten Schutzgebiete müssten daher im Zuge des Planverfahrens an den Bebauungsplan angepasst werden.

1.13 Eingriffsregelung, Umweltprüfung

Das BauGB sieht vor, dass im Rahmen der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach §1 (6) Nr. 7 und §1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt u. in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind gemäß der gesetzlichen Anlage nach § 2a, S.2, Nr.2 in Verbindung mit § 2 (4) BauGB in einem noch zu erstellenden „Umweltbericht“ festzuhalten und hinsichtlich ihrer Auswirkungen zu bewerten.

Die Untersuchung, Bewertung und Darstellung des geplanten Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 8a BNatSchG und §§ 4-6 LGNW erfolgen in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan, welcher als Anlage Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

Als Ergebnis wurden im Planentwurf mehrere Ausgleichsflächen zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Dennoch kann der durch die Planung entstehende Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen werden. Für einen Ausgleich des verbleibenden Defizits sind daher im weiteren Planverfahren noch externe Kompensationsmaßnahme festzusetzen.

1.14 Anschüttungen und Abgrabungen

Um in Plangebiet ein einheitliches Erscheinungsbild zu erzielen, darf bei der Errichtung von baulichen Anlagen (Gebäuden, Garagen, Nebengebäuden und Terrassen) die Geländeoberfläche gemäß den Textlichen Festsetzungen Ziffer 2.5.1 bis 2.5.7 verändert werden, um

- die Geländeoberfläche der Höhe der Verkehrsfläche oder den Nachbargrundstücken anzupassen, oder
- Störungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die beabsichtigten Baumaßnahmen zu vermeiden.

Die max. zulässige Anschüttungs- oder Abgrabungshöhe wird auf 1,00 m festgesetzt.

Bei allen Geländeänderungen sind die Vorschriften der jeweils geltenden Bauordnung des Landes NRW (BauO NRW) einzuhalten.

Durch die Textliche Festsetzung Ziffer 2.5.6 wird sichergestellt, dass Anschüttungen oder Abgrabungen so vorzunehmen sind, dass die im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als dauerhaft zu erhalten festgesetzten Gehölze nicht beeinträchtigt werden.

1.15 Durchführung und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes, Bodenordnung

Eine Umlegungsverfahren gemäß § 45 BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich. Die Eigentümer bleiben im Eigentum ihrer Flächen und veräußern ihre bereits erschlossenen Grundstücke selbst. Ggf. werden bodenordnende Maßnahmen in Form von Parzelleneinteilungen notwendig.

1.16 Kosten

Die durch die spätere Erschließung des Baugebietes entstehenden Kosten sind nach Baugesetzbuch zu ermitteln und nach der Erschließungsbeitragsatzung der Gemeinde auf die erschlossenen Grundstücke zu verteilen.

Aufgestellt Kall: März 2008

**Planungs- und
Entwicklungsgemeinschaft
Becker** Architekten- u. Ingenieurleistungen 

Kölner Straße 25 - 53925 Kall
Telefon: 02441/9990-0 - Telefax: 02441/9990-40
www.pe-becker.de - info@pe-becker.de

Begr BP157 03.2008.doc
Stand 31.03.2008