

Gemeinde Simmerath

Bebauungsplan Nr. 162

„Wolfsbacher Weg“

in Woffelsbach,

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

Gemeinde:	Simmerath
Gemarkung:	Rurberg
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
Vorentwurf, Stand: August 2010

**BECKER GmbH**
Architekten + Ingenieure

Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
Info@pe-becker.de · www.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, Ziel und Durchführung des Planverfahrens	3
1.2.1	Planungsrechtliche Vorgaben	4
1.2.2	Planverfahren	4
1.2.3	Neuordnung der Planung	5
1.3	Beschreibung des Plangebietes	6
1.4	Art der künftigen baulichen Nutzung	7
1.5	Bauordnungs- und Planungsrechtliche Festsetzungen	8
1.6	Flächenbilanz	9
1.7	Erschließung, Ruhender Verkehr	10
1.8	Ver- und Entsorgung	11
1.9	Derzeitige Nutzungen	11
1.10	Gehölzanpflanzungen, Landschaftsschutz	11
1.11	Eingriffsregelung, Umweltprüfung	12
1.12	Durchführung und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes, Bodenordnung	13
B	<u>Textliche Festsetzungen</u>	14
	(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)	
1.	Rechtsgrundlagen	14
2.	Festsetzungen	15

A. Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

1.1 Aufstellungsbeschluss und Abgrenzung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 „Wolfsbacher Weg“ wurde vom Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath am 20.05.2010 beschlossen.

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Woffelsbach. Es wird im Süden durch den Wolfsbacher Weg, im Norden durch den Wolfsbach, westlich durch bebaute Nachbargrundstücke und östlich durch das Haus Rurseeklänge sowie die Wendelinusstraße begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung eindeutig festgelegt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,2 ha, die Abmessung in Nord-Süd-Richtung ca. 80 m, quer dazu am Woffelsbacher Weg ca. 190 m.

1.2 Ausgangspunkt, Ziel und Durchführung des Planverfahrens

Die Gemeinde Simmerath bemüht sich seit einigen Jahren um eine Verbesserung der Parkmöglichkeiten in den vom Tourismus geprägten Ortsteilen Rurberg, Einruhr und Woffelsbach. Mit dem Ankauf des Campingplatzgeländes ergab sich für Woffelsbach die Möglichkeit, einen Parkplatz auf einer im Ortszentrum gelegenen Fläche realisieren zu können.

Neu überplant werden soll das Gelände des ehemaligen Campingplatzes hinter dem Haus Rurseeklänge. Das Plangebiet gehört zum gewachsenen Bereich des Ortszentrums Woffelsbach. Die vorhandene bauliche Entwicklung wurde 1994 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 nachvollzogen, in welchem der Geltungsbereich des B-Planes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatz festgesetzt ist.

Nach Aufgabe der Campingnutzung soll im Zuge einer Neuordnung der Woffelsbacher Ortsmitte im nördlichen Bereich des ehemaligen Campingplatzes ein öffentlicher Parkplatz angelegt werden, um die vorwiegend touristisch bedingte Stellplatznachfrage zu befriedigen. Entlang des Wolfsbacher Weges soll eine gemischte Bebauung entstehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Schaffung des hierzu erforderlichen Planungsrechts, um so als städtebaulich wichtiger Impuls für den Ortskern Woffelsbach zu wirken.

Art und Umfang der Ausweisungen sind mit den örtlichen Bedürfnissen und den gemeindlichen Zielsetzungen abgestimmt. Mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan sollen für Woffelsbach Festsetzungen zur Umsetzung einer von der Bezirksregierung geförderten Dorfentwicklungsmaßnahme getroffen werden, um in einem 1. Bauabschnitt die Parkraumsituation im touristisch geprägten Ortsteil Woffelsbach zu verbessern.

Ziel der Gemeinde ist es, neben der Anlage eines Parkplatzes, am vorhandenen Standort, auch eine rechtliche Grundlage für eine Nachverdichtung zu schaffen, ohne dabei die nachbarschaftlichen Interessen unzumutbar zu belasten. Es ist vorgesehen, südlich des neu anzulegenden Parkplatzes weitere Entwicklungsmöglichkeiten sowohl für Wohnzwecke als auch für eine gewerbliche oder touristische Nutzung zu schaffen.

Durch das Planvorhaben soll die allgemeine Struktur des Ortskernes stabilisiert und die innerörtliche Wohn- und Gewerbefunktion gestärkt werden.

1.2.1 Planungsrechtliche Vorgaben

Im Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Simmerath (Offenlage Stand: März 2010) ist der Bereich entlang des Wolfsbacher Weges entsprechend den Zielen der Landesplanung als "gemischte Baufläche" und die nördlich angrenzende Fläche als Parkplatz ausgewiesen. Entlang des Wolfsbaches ist im FNP-Entwurf eine Grünfläche dargestellt. Diese Darstellungen sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst. Eine Änderung des FNP ist daher nicht erforderlich.

1.2.2 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung können gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzung für die Anwendung der nachfolgend beschriebenen Verfahrenvereinfachungen ist darüber hinaus, dass eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird.

Die Anwendungsvoraussetzungen liegen für das Plangebiet vor:

Der Bebauungsplanentwurf schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung auf einer Fläche, die derzeit auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes 131 überwiegend als Sondergebiet mit der Zeckbestimmung Campingplatz, sowie als öffentliche Grünfläche nutzbar ist.

Die Plangebietsgröße beträgt insgesamt ca. 1,2 ha, die maximal zulässige Grundfläche bleibt somit unter dem zulässigen Schwellenwert.

Im vorliegenden Verfahren wird Gebrauch gemacht von folgenden Verfahrenserleichterungen gemäß § 13a Abs.2 BauGB i.V.m. § 13 Abs.2 und Abs.3 Satz1 BauGB:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB wird abgesehen.
- Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als i.S.d. § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen.
- Schließlich wird im beschleunigten Verfahren –wie im vereinfachten Verfahren– von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB abgesehen und infolge dessen kein Umweltbericht erstellt.

Gemäß den Vorschriften des BauGB wird im Amtsblatt der Gemeinde Simmerath bekannt gemacht, dass die Gemeinde beabsichtigt, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen.

1.2.3 Neuordnung der Planung

Das Plangebiet ist bereits allseitig umgeben von benachbarten Bebauungen, die als Dorfgebiet, als Allgemeines oder Besonderes Wohngebiet sowie als Sondergebiet festgesetzt sind. Es ist beabsichtigt, am Wolfsbacher Weg statt der derzeitigen Sondergebietsfläche „eine gemischte bauliche Nutzung“ zu entwickeln sowie im nördlichen Bereich des Plangebietes einen öffentlichen Parkplatz in zentraler Ortslage zu realisieren.

Ziel der Gemeinde ist es, im Ortskern von Woffelsbach mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 162 eine nutzbare Baufläche für ca. 6-8 Baugrundstücke zu schaffen. Dies erfolgt v.a. im Hinblick auf die bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken und den Auslastungsgrad infrastruktureller Vorleistungen sowie der Schonung des Freiraumes außerhalb der Ortslage.

Es ist nachvollziehbar, dass eine Bebauung der Flächen nördlich des Wolfsbacher Weges im Hinblick auf die von der Gemeinde bereits vor einigen Jahren durchgeführte Erschließungsmaßnahme wirtschaftlich geboten ist.

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

Die Festsetzung als „Mischgebiet“ wird der im Ort vorhandenen gemischten Baustruktur, die sich aus Wohnen, Camping und weiteren vielfältigen kleinteiligen Nutzungen am ehesten gerecht und lässt sowohl Wohnnutzungen wie auch eine touristische oder gewerbliche Weiterentwicklung des Erholungsschwerpunktes Woffelsbach zu.

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

Nördlich des Baugebietes ist die Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes mit ca. 80 Einstellplätzen und einer Zufahrt von der Wendelinusstraße aus, vorgesehen. Dieser Bereich wird in der Planzeichnung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

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

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Größe des räumlichen Geltungsbereiches:

1,2 ha

Gemarkungsbezeichnung:

Gemarkung Rurberg , Flur 14

Geltungsbereich:

Die Begrenzung des Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan eindeutig eingetragen.

Höhenverhältnisse:

Die im Plangebiet gemessenen Höhen liegen im Bereich zwischen ca. 287 m (Bachbett des Wolfsbaches, nordöstliche Ecke des Plangebietes) und ca. 306 m ü.NHN (südwestliches Plangebiet, am Wolfsbacher Weg). Das Gelände steigt nahezu kontinuierlich von Ost nach West, sowie durch einzelne Böschungen terrassenartig abgestuft, von Nord nach Süd an. Die mittlere Geländeneigung beträgt in Nord-Süd-Richtung ca. 10 bis 22 %, in Ost-West-Richtung ca. 5 bis 8 %.

1.4 Art der künftigen baulichen Nutzung

Die im Ort vorhandene Mischung von Wohnen, touristischer und gewerblicher Nutzung soll beibehalten und auch künftig im Plangebiet möglich sein. Wohnen ist im Mischgebiet (MI) generell zulässig. Im Interesse einer einheitlichen Gestaltung und Nutzung im Ortskern wird daher für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Dies kommt insbesondere auch der Nutzungsvielfalt in der Ortslage Woffelsbach zugute.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Geschossflächenzahl (GFZ) orientieren sich an der in der Umgebung vorhandenen Bebauung.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden die baulichen Nutzungen nach § 6 Abs. (2) Ziffer 6 bis 8:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,

sowie

- Tiefbauunternehmen, Bauhöfe und Speditionsbetriebe (als Unterart der sonstigen Betriebe),

da für eine bauliche und funktionale Integration solcher Anlagen oder Einrichtungen an diesem Standort keine geeigneten Voraussetzungen gegeben sind. Dies würde Konflikte mit anderen Nutzungen provozieren und wäre somit unverträglich.

Im MI-Gebiet müssen die gewerblichen Nutzungen als nicht wesentlich störend (gem. § 6 BauNVO) einzustufen sein. Eventuell ist für einzelne Nutzungen im späteren Baugenehmigungsverfahren durch eine immissionsschutzrechtliche Einzelfallprüfung (ggf. gutachterlich) die Einhaltung der zulässigen Immissionswerte gegenüber evtl. benachbarter, schutzbedürftiger Bebauung nachzuweisen.

Maßgebend für die in den Nutzungsschablonen des Bebauungsplanes festgelegten Geschossigkeiten, Gebäudehöhen, Bauweisen und sonstigen bauordnungsrechtlichen

Festsetzungen ist die im Geltungsbereich des B-Planes vorhandene, bzw. dem Plan-
gebiet benachbarte Siedlungsstruktur mit überwiegend Einzelhäusern.

Für den öffentlichen Parkplatz wurde eine eher großzügige Verkehrsfläche festgesetzt,
um bei der Ausführungsplanung noch Spielraum für die Gestaltung der Stellplätze zu
belassen, Die Gestaltung des Parkplatzes mit seinen Stellplätzen und Zufahrten sowie
der Parkplatzbegrünung durch die Anpflanzung von Laubbäumen ist im B-Plan nur als
Vorschlag dargestellt. Der Anteil unbefestigter Nebenflächen im Bereich des
Parkplatzes, die als Grünflächen genutzt werden können beträgt ca. 1.600 m², das sind
fast 40% der im B-Plan festgesetzten Verkehrsfläche.

Des Weiteren wird zwischen dem Parkplatz und dem Hauses Rurseeklänge eine
öffentliche Grünfläche festgesetzt. Es ist beabsichtigt bei Großereignissen (z.B.
Kirmes, Karneval, Tanz in den Mai) auf dieser Fläche ein Festzelt aufzubauen. Für
diese Gelegenheit werden ein Wasser-, Abwasser- und ein Stromanschluss hergestellt.
Die Fläche soll mit Rasen/Schotterrasen eingesät werden und kann in den Zeiten, wo
kein Zelt aufgestellt ist, als Spielbereich genutzt werden.

1.5 Bauordnungs- und Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Bauflächen des Plangebietes müssen unterschiedlichen Ansprüchen gerecht wer-
den. Es soll sowohl die Möglichkeit geschaffen werden, Wohngebäude, als auch nicht
störende gewerbliche oder touristische Betriebe oder Anlagen zu errichten.

Für das Mischgebiet (MI) werden folgende Festlegungen getroffen:

<u>Grundflächenzahl (GRZ):</u>	eingeschossig	0,4
	zweigeschossig	0,6
<u>Geschossflächenzahl (GFZ):</u>	eingeschossig	0,5
	zweigeschossig	1,2
offene Bauweise		0

Höhenentwicklung der Bebauung:

Die max. zulässige Firsthöhe wird auf 8,5 m für eingeschossige Bauweise (und 11,5 m
bei zweigeschossiger Bauweise), die zulässige Traufhöhe auf 4,0 m im Mittel für ein-
geschossige Bauweise (und 7,0 m bei zweigeschossiger Bauweise) begrenzt.

Dachgestaltung/ Dachneigung

Als vorhandene Dachart dominieren in der unmittelbaren Umgebung geneigte Sattel-
dächer mit schwarzen, dunkelgrauen oder dunkelbraunen Dacheindeckungen und

matter Oberfläche. Dementsprechend werden für das Plangebiet Satteldächer als ausschließlich zulässige Dachart festgesetzt sowie die Art der Dacheindeckung in Farbe und Material eingeschränkt. Eine Vielzahl von Farben würde zu einer städtebaulich nicht gewünschten Unruhe führen.

Neben Beschränkungen für die Farbgestaltung sind auch Größenbeschränkungen für Dacheinschnitte sowie Mindestabstände zu Traufen und Außenwänden bei Dachgauben einzuhalten, damit die Dächer sich in die Umgebung einfügen und nicht zu massiv wirken. Der Bebauungsplan enthält dazu örtliche Bauvorschriften.

Als Maß für die zulässige Dachneigung wird eine Neigung zwischen 30° und 45° festgesetzt. Dacheindeckungen mit roten oder grellbunten Farben werden ausgeschlossen, da sie nicht in das bislang noch homogene Bild der Dachlandschaft des Ortszentrums passen.

Die max. zulässige Dachneigung von max. 45° lässt einen Dachgeschoss-Ausbau grundsätzlich zu.

Garagen und Carports

Die zu bebauenden Grundstücke sind groß genug, um neben den Gebäuden auch Garagen, Carports und Stellflächen aufzunehmen.

Damit die ortstypischen Ausblicke auf Grünflächen bzw. in die freie Landschaft erhalten bleiben, dürfen Garagen und Nebengebäude (gemäß den Textlichen Festsetzungen Ziffer 2.3.1 und 2.4.1) nur auf einer Gebäudeseite angebaut werden.

Gemäß § 17 BauNVO ist eine Grundflächenzahl von max. 0,6 zulässig. Da die umgebende Bebauung z.T. jedoch eine geringere bauliche Dichte aufweist, wird für den zur Bebauung anstehenden östlichen Planbereich eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit werden die vorgegebenen Höchstwerte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Grundstücksausnutzung im MI-Gebiet um 0,2 unterschritten, um im Plangebiet eine aufgelockerte Bebauung realisieren zu können.

Für den Bereich an der Wendelinusstraße, zwischen dem Haus Rurseeklänge und den Hotel zur Alten Frische; ist –in Anlehnung an die Nachbarbebauung– eine höhere Ausnutzung (GRZ= 0,6) vorgesehen.

1.6 Flächenbilanz

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 1,2 ha. Diese teilt sich wie folgt auf:

Flächenbilanz

	Fläche in ha (ca.)	% (ca.)
Gesamtfläche	1,18	100,0
Mischgebiet (MI)	0,44	37,3
darin enthalten: Flächen für die Anpflanzung von Hecken	(0,04)	(3,4)
Verkehrsflächen	0,06	5,1
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (mit einem Grünflächenanteil von ca. 40%)	0,41	34,7
darin enthalten: Flächen für Erhalt und An- pflanzung von Hecken	(0,03)	(2,5)
Grünflächen	0,23	19,5
darin enthalten: Flächen für Erhalt und An- pflanzung von Hecken, Flächen zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft	(0,04)	(3,4)
Wasserflächen	0,04	3,4

1.7 Erschließung, Ruhender Verkehr

Die Stellplatzanlage und die öffentlichen Grünflächen werden über die Wendelinusstraße (Gemeindestraße) angebunden.

Die im Plangebiet festgesetzten Bauflächen werden über den bereits endausgebauten Wolfsbacher Weg erschlossen. Aufgrund der geringen Breite der vorhandenen Verkehrsfläche von ca. 3,0 m ist hier nur ein Einrichtungsverkehr (von der Wendelinusstraße in Richtung Schilsbachstraße) möglich.

Im Bereich des festgesetzten Mischgebietes sind keine öffentlichen Parkflächen vorgesehen. Der ruhende Verkehr ist somit auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Die Schaffung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen obliegt dem privaten Eigentümer auf seinen eigenen Bauparzellen.

1.8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (mit Wasser, Strom, Kanalisation, Telekommunikation,..) ist durch Anschluss an bereits vorhandene Anlagen grundsätzlich gewährleistet.

Die abwassertechnische Entsorgung des Mischgebietes und der Verkehrsflächen erfolgt durch den Anschluss an die Mischwasserkanalisation. Die im Gebiet anfallenden Schmutzwässer werden der Kläranlage Woffelsbach zugeführt. Da das in der Ortslage vorhandene Mischwasserkanalnetz vor in Kraft treten des § 51a Landeswassergesetz genehmigt und hergestellt wurde, kann das Niederschlagswasser vermisch mit Schmutzwasser gleichfalls in die Kanalisation eingeleitet werden.

Sofern der einzelne Grundstücksbesitzer in der Lage ist plausibel nachzuweisen, dass auf seinem Grundstück eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist, kann dies nach Einzelnachweis im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis zugelassen werden.

Die auf der Fahrbahn und den Stellplätzen des öffentlichen Parkplatzes anfallenden Niederschlagswässer gelten als nur gering verschmutzt. Sie fließen diffus über die belebte Bodenzone der angrenzenden Grünflächen und können dort versickern.

Die Fahrzeuge der Müllentsorgung fahren –wie bisher auch– von der Wendelinusstraße in den Wolfsbacher Weg ein und verlassen das Plangebiet über die Schilbachstraße.

1.9 Derzeitige Nutzungen

Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch die aufgegebene Campingplatznutzung mit einer Mischung aus Tritt- bzw. Zierrasenflächen, befestigten Wegflächen, Fundament- und Gebäuderesten sowie Anpflanzungen einzelner Fichten und Ziergehölze geprägt. Entlang des Wolfsbaches finden sich auch Gruppen von Laub- und Ufergehölzen (Esche, Salweide, Hasel, Erle, Bergahorn). Die Räumung des Campingplatzes wird voraussichtlich bis Ende Juni diesen Jahres abgeschlossen sein.

1.10 Gehölzanpflanzungen, Landschaftsschutz

Mit der Festsetzung von Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) zur Anpflanzung einer Hecke an den nördlichen Grundstücksgrenzen der festgesetzten Bauflächen wird die Einbindung der Bebauung in die umgebende Landschaft planungsrechtlich abgesichert.

Nach Süden soll das Plangebiet durch die Anlage einer einseitigen Baumallee eingebunden werden.

Des Weiteren wird über eine Textliche Festsetzung (Ziffer 2.8.3) eine ausreichende Begrünung des Parkplatzes sichergestellt. Dazu sollen im Bereich der festgesetzten Besonderen Verkehrsfläche 25 Laubbäume (je ca. 4 Stellplätze ein Laubbaum in direkter Verbindung zu den Stellplätzen) gepflanzt werden. In der Planzeichnung sind diese Bäume symbolisch dargestellt, die Baumstandorte können entsprechend der späteren tatsächlichen baulichen Umsetzung der Stellplätze verschoben werden. Eine Mindestanzahl der Bäume im Parkplatzbereich von 25 darf nicht unterschritten werden.

Der Planungsbereich liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Es sind auch keine geschützten Biotope betroffen.

1.11 Eingriffsregelung, Umweltprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes schafft die Voraussetzungen für eine städtebauliche Ordnung des ehemaligen Campingplatzgeländes unter Berücksichtigung ökologischer Belange. Im Planentwurf werden dazu entlang der Abgrenzung zwischen dem Mischgebiet und dem Parkplatz grünordnerische Maßnahmen zur Anpflanzung von ortstypischen Gehölzstreifen festgesetzt.

Um den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren, sollen sowohl die öffentlichen Stellplätze im Bereich des Parkplatzes als auch die Stellplätze auf den privaten Grundstücken innerhalb des Mischgebietes mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Kunststoffwaben) befestigt werden.

Als weitere Landschaftspflegerische Maßnahme ist westlich des Parkplatzes die Teilbeseitigung vorhandener Bachbefestigungen sowie die Anlage eines ca. 120 m² großen Feuchtbiotops als Retentionsfläche für den Wolfsbach vorgesehen. Die Feuchtwiese soll sich als Sukzessionsfläche –unterstützt durch einzelne Initialpflanzungen von Wasserpflanzen– entwickeln.

Des Weiteren werden die Grünflächen beiderseits des Wolfsbaches als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft festgesetzt, die im Rahmen wasserwirtschaftlicher Erfordernisse nach ökologischen Gesichtspunkten gepflegt werden soll. In den 3,0 m breiten Gewässerrandstreifen entlang des Baches sind Nadelgehölze und nicht standortgerechte Gehölze nach einem festgelegten Tur-

nus (siehe Textliche Festsetzung Ziffer 2.7.3) zu entfernen. Vorhandene Ufergehölze sollen in Zeitabständen von 15 – 20 Jahren auf den Stock gesetzt werden.

Da die Änderung des B-Planes als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird, kann von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden.

1.12 Durchführung und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes, Bodenordnung

Die Gemeinde hat die erforderlichen Flächen zur Herstellung des Parkplatzes erworben. Beim Erwerb wurde bereits eine Flächenaufteilung bezüglich des Parkplatzes und der gemischten Bauflächen vorgenommen. Weitere Bodenordnende Maßnahmen in Form von Grenzregelungen (Umlegung) voraussichtlich nicht notwendig.

Aufgestellt Kall: August 2010



Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Begr. Simm-BP162 08-2010.doc
Stand 03.08.2010