BEGRÜNDUNG

08.03.2004

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis
Begründung
Anlagen

INHALTSVERZEICHIS

zur BEGRÜNDUNG

I. Bestandsbeschreibung und Planungsgrundlagen

1 Abgrenzung des Plangebietes (räumlicher Geltungsbereich)

2 Beschreibung des Plangebietes (aktuelle Nutzung)

3 Übergeordnete Planungen: Landesplanung/Flächennutzungsplanung (FNP)

4 Planerfordernis und generelle Zielsetzung

4.1 Ziel und Zweck der Planung
4.2 Ökologische Ansätze und Ziele

5 Planungsrelevante Vorgaben und Faktoren

5.1 Umweltverträglichkeit
5.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
5.3 Soziale Einrichtungen
5.4 Anbindung an den übergeordneten Verkehr
5.5 Versorgung mit Medien
5.6 Entsorgung von Abwässern
5.7 Geruchsimmissionen
5.8 Bodendenkmäler

II. Planinhalte

6 Planungskonzeption und Festsetzungen im Einzelnen

6.1 Art und Weise der baulichen Nutzung
6.2 Maß der baulichen Nutzung
6.3 Flächen für Nebenanlagen
6.4 Verkehrsflächen

7 Orts- und Landschaftbildpflege

8 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

9 Kosten und Finanzierung

10 Anlagen zur Entwurfsbegründung

Anlage 1
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen

Anlage 2
Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung vom 24.02.2004

Anlage 3
Erschließungsplanung: Vorplanung Kanal/Straße

Anlage 4
Bodenuntersuchung zur Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser

Anlage 5 a + b
Abwägungsrelevante Inhalte für den Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 76 „Lüffringhausen Nord“, Stadt Wermelskirchen

BEBAUUNGSPLAN Nr. 76
„LÜFFRINGHAUSEN NORD“ WERMELSKIRCHEN

ENTWURFSBEGRÜNDUNG

08.03.2004

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

I. Bestandsbeschreibung und Planungsgrundlagen

1. Abgrenzung des Plangebietes (räumlicher Geltungsbereich)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Lüffringhausen der Stadt Wermelskirchen. Er umfasst die Parzellen 200 (Eigentum des Investors), in Teilen die städtischen Parzellen 50, 62, 72 sowie die Parzellen 201 und 210 (andere Privateigentümer) der Fluren 3 und 7 in der Gemarkung Oberhonnschaft. Für eine gesicherte Erschließung des Bauvorhabens sind Fremdgrundstücke notwendig.

2. Beschreibung des Plangebietes (aktuelle Nutzung)

Der Stadtteil Lüffringhausen liegt am nördlichen Rand der Stadtmitte von Wermelskirchen in einer Entfernung von ca. 2 km zum Zentrum. Es handelt sich hier um ein Grundstück von ca. 2.800 m², das im Eigentum des Investors steht und derzeit als landwirtschaftliches Pachtland im Außenbereich genutzt wird. Der westlich angrenzende Weg soll in das Plangebiet einbezogen werden, da hier auf Grund der geplanten zusätzlichen Wohneinheiten ein entsprechender Ausbau erforderlich wird.

Im Norden grenzt es an das Landschaftsschutzgebiet, wo sich weitere Grünlandflächen angliedern und im Nordosten schließt sich nach einer weiteren Grünlandfläche in ca. 75 m Entfernung zum Plangebiet die im FNP dargestellte Abgrabungsfläche an.

3. Übergeordnete Planungen: Landesplanung / Flächennutzungsplanung (FNP)

Der Landesentwicklungsplan (LEP) I und II ordnet die Stadt Wermelskirchen der ländlichen Zone zu. In der zentralörtlichen Gliederung wird sie als Mittelzentrum mit 25.000 bis 50.000 Einwohnern (Mittelbereich) eingestuft.

Gemäß dem seit 01.06.1992 wirksamen Flächennutzungsplan (siehe Anlage 1: Auszug aus dem FNP der Stadt Wermelskirchen) sind für das Gebiet entlang der vorhandenen Straße überwiegend Wohnbauflächen in einer Tiefe von ca. 20 m und im Übrigen landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Der nördlichste Teil (ca. ¼ des, wie geplant, zu überbauenden Bereichs) ist ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da nach aktuellem Sachstand keine öffentlichen Belange betroffen sind (z. B. hier: Lage **außerhalb** des Landschaftsschutzgebietes), kann eine gewisse Überschreitung des FNP als akzeptabel angesehen werden.

4. Planerfordernis und generelle Zielsetzung

4.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Entwicklung einer ergänzenden einzeiligen Wohnbebauung in dieser Ortslage.

Im Jahre 2000 wurde für das Grundstück eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Zweifamilienhauses mit einer Doppelgarage gestellt und 2001 auf der Rechtsgrundlage des § 35 Abs. 2 BauGB positiv beschieden. Eine Verlängerung dieses Bescheides erfolgte im Februar 2003.

Angesichts des immer knapper werdenden Bodens und der Bemühungen, möglichst wenig Flächen der freien Landschaft in Anspruch zu nehmen, ist die extensive Bebauung mit nur einem Wohngebäude auf einem derart großen Grundstück unter ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten nicht mehr vertretbar. Ferner gilt es, die Eigentumsbildung auch für eine breite Schicht der Bevölkerung, insbesondere für junge Familien mit Kindern zu fördern.

Eine weitere Bebauung des Grundstücks war aus Sicht der Oberen Bauaufsichtsbehörde in Bergisch Gladbach jedoch nicht genehmigungsfähig. Nachhaltige Stadtplanung zeichnet sich aber auch dadurch aus, für o.g. Bevölkerungsgruppen entsprechendes Bauland zur Verfügung zu stellen. Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

4.2 Ökologische Ansätze und Ziele

Die städtebauliche Planung bereitet die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Ordnung in dieser Ortslage der Stadt Wermelskirchen vor. Sie setzt insofern auch die Rahmenbedingungen für Eingriffe in Natur und Landschaft, für die Erzeugung von zusätzlichen Verkehrsströmen und für die Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.
Ziel der Planung ist es dabei, die zu erwartenden Eingriffsfolgen auf den Naturhaushalt zu minimieren und die ökologischen Belange im Entwurfsprozess zu beachten und entsprechende Kompensationsmaßnahmen aufzuzeigen.

Dazu wurden im Rahmen der Planung vom Investor verschiedene Fachgutachten und -planungen in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse in die Planinhalte eingeflossen sind:

- Vermessung
- Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung (Anlage 2)
- Erschließungsplanung: Vorplanung Kanal, Vorplanung Straße (Anlage 3)
- Bodenuntersuchungen zur Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser (Anlage 4)

5 Planungsrelevante Vorgaben und Faktoren

5.1 Umweltverträglichkeit

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, da es sich hier um ein Städtebauprojekt handelt mit einer Grundfläche von unter 20.000 m² .

5.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Durch das Bauleitplanverfahren werden Baumaßnahmen vorbereitet, bei denen ausgleichspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Zur Beurteilung der ökologischen Wertigkeit vor und nach dem Eingriff wurde der Landschaftsarchitekt Jens Mischel, Langenfeld, beauftragt, ein entsprechendes Gutachten über die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zu erstellen.

Die Ergebnisse dieser Bilanzierung und Beschreibung der notwendigen Ausgleichmaßnahmen sind in der Naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan dargelegt. Dieser ist der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage 2 beigefügt.

Diese Bilanzierung stellt zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft und deren Kompensationsmaßnahmen (Methode Ludwig) dem ermittelten Ausgangszustand des Untersuchungsraumes einen Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes wertmäßig gegenüber.

Ergebnis dieser Bilanzierung ist, dass eine Vollkompensation im Plangebiet nicht erreicht werden kann. Das Defizit von 8.064 Punkten wird durch Zahlung eines Ablösebetrages auf das Ökokonto der Stadt Wermelskirchen ausgeglichen. Im Rahmen des städtischen Ökokontos ist die Umwandlung von intensiv genutzter Grünfläche in extensiv genutzter Grünlandfläche möglich. Die erforderlichen Flächen sind in der Naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung definiert und dem Bebauungsplan zugeordnet.
Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf es nicht. Details zu Kostenregelung und dauerhaften Bindung der Ausgleichsmaßnahme an den Bebauungsplan sind im Städtebaulichen Vertrag (Anlage 5) geregelt. Gleichwohl wurde ein entsprechender **Hinweis** im Textteil der Planurkunde aufgeführt:

- **Die Kompensationsmaßnahme als Ausgleich für die Eingriffsbilanzierung erfolgt außerhalb des Plangebietes im Rahmen einer gesamtstädtischen Ausgleichsmaßnahme und wird durch Zahlung eines Ablösebetrages auf das Ökokonto der Stadt Wermelskirchen finanziert. Die näheren Bestimmungen hierzu sind der Naturrechtlichen Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan und dem Städtebaulichen Vertrag zu entnehmen.**

10.3 Soziale Einrichtungen

Im Hinblick auf die ländliche Struktur des gesamten Ortsteils Lüffringhausen und der geringen Anzahl der zu schaffenden Wohneinheiten und damit verbundenen relativ geringen Anzahl von Kindern ist aus Sicht der Jugendhilfe die Anlage eines Spielplatzes nicht erforderlich.
Der Bedarf an Grundschulplätzen für die neu entstehenden Wohneinheiten kann in der Grundschule Ost gedeckt werden.
Daher bedarf es hinsichtlich der sozialen Einrichtungen keiner weiteren Festsetzungen.

10.4 Anbindung an den übergeordneten Verkehr

Das Plangebiet ist über die Haupterschließungsstraße des Ortsteils unmittelbar an die Bundesstraße B 51 und damit an den überörtlichen Verkehr angebunden.

10.5 Versorgung mit Medien

Die Versorgung des Plangebietes mit den Medien wie Trinkwasser, Elektrizität, Energie und Telekommunikation erfolgt über Anschlüsse an die vorhandenen öffentlichen Netze. Seitens der zuständigen Träger wurden entsprechende Anschlüsse im frühzeitigen Beteiligungsverfahren zugesichert. Weiterer Festsetzungen bedarf es nicht.

10.6 Entsorgung von Abwässern

Schmutzwasser / verschmutztes Oberflächenwasser

Der Planbereich ist in der aktuellen Kanalnetzanzeige vom Mai 2001 für das Einzugsgebiet des Gruppenklärwerkes Burg als Entwässerungsbereich im Trennsystem integriert.

Die Kanalisierung für Schmutzwasser und Oberflächenwasser der Verkehrsflächen in der Ortslage Lüffringhausen befindet sich derzeit in der Planung. Die Betriebsbereitschaft der Kanalisation ist voraussichtlich bis Mitte 2004 gegeben.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wurde die Ingenieurgesellschaft mbH ISAPLAN, Leverkusen, mit der Kanalplanung beauftragt. Entsprechend der Erschließungsplanung „Vorplanung Kanal“ (Anlage 3) wird das Schmutzwasser in die zukünftige öffentliche Abwasseranlage eingeleitet. Das Oberflächenwasser der Verkehrsfläche wird an den geplanten Regenwasserkanal für Verkehrsflächen angeschlossen. Dieser wird unterhalb der Ortschaft in eine Vorflut eingeleitet.

Details zur Ausführung der Kanalisation im Bereich des Plangebietes werden im Städtebaulichen Vertrag (Anlage 5) verbindlich geregelt.

Unverschmutztes Oberflächenwasser

Durch den § 51 a Landeswassergesetz (LWG) wurde eine Grundpflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung eingeführt, die bereits bei der Bauleitplanung zu beachten ist. Das Niederschlagswasser soll vor Ort versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden.
Um jedoch die Versickerungsfähigkeit des Bodens beurteilen zu können, sind durch das Büro für Umweltgeologie Fülling, Beratende Geologen GmbH, Wuppertal, entsprechende hydrogeologische Untersuchungen durchgeführt worden. Die Ergebnisse und Hinweise zur Ausführung der Versickerungsanlagen sind in dem Gutachten „Bodenuntersuchungen zur Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser“ (Anlage 4) dargelegt.

Mittels zweier Schurfen wurde festgestellt, dass eine Versickerung bis in eine Tiefe von ca. 3,0 m grundsätzlich möglich ist. Grundwasser wurde nicht angetroffen. Dies ist erst in mehr als 4,0 bis 8,0 m Tiefe im Fels (Kluftgrundwasser) zu erwarten.

Auf Grund der vorgefundenen Bodenverhältnisse sind die Versickerungsanlagen für unverschmutzte Oberflächenwässer als Sickergräben (=Rigole) mit Einlaufschächten auszubilden. Bei einer befestigten Fläche von ca. 120 m² je Baugrundstück ergeben sich folgende Abmessungen für die einzelnen Sickergräben: Tiefe (T): 2,5 m (ab OK vorh. Gelände), Breite (B) 2,0 m und Länge (L) 4,0 m. Nähere Einzelheiten zur Ausführung der Versickerungsanlagen sind Ziff. 4 des o.g. Gutachtens zu entnehmen.

Auf Grund der hinreichenden gesetzlichen Regelungen bedarf es keiner weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan. Gleichwohl wurde in den Textteil der Planurkunde ein entsprechender **Hinweis** auf die gesetzliche Verpflichtung der Versickerung aufgenommen:

- **Das anfallende Niederschlagswasser der einzelnen Baugrundstücke ist gemäß den Zielsetzungen des § 51 a Landeswassergesetz NW und unter Beachtung der Bodenuntersuchung zur Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser, den Regeln der Technik und der ATW 138 zu versickern. Eine Einleitung des Regenwassers in das öffentliche Kanalnetz ist unzulässig.**

10.7 Geruchsimmissionen

In unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes (unter 100 m) befinden sich zwei Pferdestelle. Aus Sicht der Unteren Bauaufsichtsbehörde steht zu befürchten, dass die späteren Bewohner des Plangebietes Anstoß an den mit der Tierhaltung verbundenen Gerüchen nehmen und die Beseitigung der Pferdeställe auf dem Rechtswege erwirken könnten.

Diese Auffassung wird jedoch vom Staatlichen Umweltamt Köln verneint.

Für die Beurteilung der Verträglichkeit des Nebeneinanders der beiden Nutzungen, Wohnen einerseits und Tierhaltung andererseits, sind als rechtliche Grundlagen die TA-Luft, die VDI Richtlinien und die Geruchsimmissionsrichtlinien heranzuziehen. Diese Rechtsgrundlagen beziehen sich jedoch ausschließlich auf die Tierhaltung von Schweinen, Hühner und Rindern. Die Haltung von Pferden wird nicht reglementiert.

Ferner wird in diesen Regelwerken unterstellt, dass es sich bei der Tierhaltung um landwirtschaftliche Betriebe handelt. In vorliegendem Fall trifft dies jedoch keinesfalls zu, vielmehr werden in den Ställen je 2 Pferde von Privatpersonen als Hobby gehalten.

Daher scheint die Zumutbarkeit der möglichen Belastungen als gegeben, insbesondere, da die Wohnbauflächen im Norden und Osten an bewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen angrenzen, von denen durch Ausbringen von Gülle weitaus stärkere Belastungen ausgehen können.

Eine Kennzeichnung des Allgemeinen Wohngebietes mit einer Vorbelastung durch Gerüche ist nicht erforderlich, da die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Felder und die Pferdehaltung für Jedermann, auch den zukünftigen Bewohner, ohne weiteres ersichtlich (bzw. „erschnüffelbar“) ist. Nur Beeinträchtigung, die für den Laien nicht erkennbar sind, wie z.B. Bodenverunreinigungen, Altlasten, Bergbau, unterliegen einer Kennzeichnungspflicht. Daher sind Amtshaftungsansprüche an die Stadt Wermelskirchen nicht zu befürchten.

10.8 Bodendenkmäler

Nach Aussage des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege liegen für den Planbereich keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler vor. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass Bodendenkmäler in der Regel – insbesondere in Bereichen, in denen systematische Ermittlungen des archäologischen Potentials bisher nicht durchgeführt wurden – gerade erst bei der Durchführung von Erdarbeiten zutage treten.

Daher wurde in den Textteil der Planurkunde ein entsprechender **Hinweis** aufgenommen, dass

- **beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen ist. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.**

II. Planinhalte

11 Planungskonzeption und Festsetzungen im Einzelnen

6.1 Art und Weise der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung wird für das Plangebiet gemäß § 4 BauNVO:

- **Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.**

Um den Wohncharakter dieser Ortslage zu erhalten und zu unterstreichen, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen.

Dem Ziel folgend, hier bezahlbaren Wohnraum als Eigentumsmaßnahme zu errichten, ist gemäß § 22 (2) BauNVO eine offene Bauweise als

- **Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.**

Die überbaubaren Grundstücksflächen und damit die Stellung der Gebäude auf den Grundstücken sind mittels Baugrenzen und Hauptfirstrichtung definiert und festgelegt.

Die Ortslage von Lüffringhausen ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern. Um ein positives Einfügen der zukünftigen Häuser sicherzustellen, wird die Höchstanzahl der Wohnungen

- **je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) mit maximal 2 Wohneinheiten festgesetzt.**

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bemisst sich gemäß § 16 BauNVO u.a. sowohl nach der Grundflächenzahl (GRZ)= überbaute Fläche / Grundstücksfläche und der Geschossflächenzahl (GFZ)= Geschossfläche / Grundstücksfläche als auch nach der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen.

Nach § 17 BauNVO wird das bundeseinheitlich zulässige Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Dies bedeutet für Allgemeine Wohngebiete: GRZ: max. 0,4; GFZ: max. 1,2.

Der Wert der Grundflächenzahl wird entsprechend der BauNVO für das gesamte Plangebiet mit

- **GRZ 0,4 festgesetzt**.

Hinsichtlich der Geschossflächenzahl ist es für die beabsichtigte Bebauung nicht erforderlich, die maximale GFZ von 1,2 als Festsetzung zu übernehmen. Daher wird der Wert der Geschossflächenzahl mit

- **GFZ 0,8 festgesetzt**.

Diese Verhältniszahlen entsprechen der das Grundstück prägenden Umgebungsbebauung und bieten daher die planungsrechtliche Grundlage für eine harmonische Einfügung der neuen Bausubstanz. Dies wird unterstützt durch die Festsetzung, dass bei der Berechnung der Geschossflächenzahl die Flächen von Aufenthaltsräumen in nicht Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind.

Die Höhe der Gebäude wird durch die zulässige Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Entsprechend dem vorhandenen Erscheinungsbild von Lüffringhausen werden

- **2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.**

Um die positive Einfügung in das vorhandene Ortsbild sicherzustellen, ist zusätzlich eine Traufhöhe von

- **TH = 7,50 m festgesetzt**.

Eine Beeinträchtigung der Siedlungssilhouette durch die neue Bebauung wird daher vermieden.

6.3 Flächen für Nebenanlagen

Um den Wohncharakter des Baugebietes zu unterstützen, sind Nebenanlagen in den Vorgärten ausgeschlossen. Vielmehr soll hier eine gärtnerische Gestaltung vorgenommen werden. Demzufolge ist eine entsprechende Festsetzung in den Textteil der Planurkunde aufgenommen:

- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Vorgärten unzulässig (§ 23 (5) BauNVO. Vorgärten sind die Grundstücksflächen, die vor den jeweiligen Wohngebäuden liegen und zur Planstraße ausgerichtet sind. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

Das duale Müllsystem erfordert inzwischen eine Vielzahl an Müllentsorgungsbehältern. Um jedoch sicherzustellen, dass die Straße nach Fertigstellung der Hochbauten nicht ausschließlich von Müllbehältern in den unterschiedlichen Farben gesäumt wird, sind

- **Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Müllentsorgungsbehälter in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Vorgärten unzulässig. Sie sind in die Gebäude zu integrieren oder hinter den Garagen anzuordnen.**

6.4 Verkehrsflächen

Flächen für den fließenden Verkehr

Der vorhandene Weg an der westlichen Seite des Plangebietes wird unter Berücksichtigung städtebaulicher, funktionaler und gestalterischer Belange ausgebaut. Vorgesehen ist ein Ausbau als Verkehrsmischfläche, der die vorhandenen Randbedingungen gebührend berücksichtigt und eine verkehrssichere, anwohnerfreundliche und preisgünstige Realisierung der Maßnahme ermöglicht.

Um aussagekräftige Angaben zur Straßenführung machen zu können, wurde die Ingenieurgesellschaft mbH ISAPLAN, Leverkusen, beauftragt, eine entsprechende Planung zu erarbeiten. Diese Erschließungsplanung „Vorplanung Straße“ (Anlage 3) sieht eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 5,50 m vor, die in einer Wendeanlage endet. Dieser Wendehammer ist so ausgebildet, dass hier auch Müllfahrzeuge gefahrlos wenden können.

Für den Ausbau des vorhandenen Weges bedarf es der Abtretung (Wermelskirchen) von noch zu bestimmenden Teilflächen parallel zum Baugrundstück auf der Parzelle 200. Ferner ist für die ordnungsgemäße Ausbildung der Wendeanlage (Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge) die Inanspruchnahme eines noch zu ermittelnden Teils der Parzelle 210 erforderlich. Im Bereich des Anschlusses an die örtliche Haupterschließungsstraße ist ein schmaler Streifen der Parzelle 201 für den Straßenausbau erforderlich. Die beiden zuletzt genannten Flächen sind ebenfalls an die Stadt Wermelskirchen abzutreten. Nähere Einzelheiten sind im Städtebaulichen Vertrag geregelt (Anlage 5).

Flächen für den ruhenden Verkehr

<u>Öffentliche Parkplätze</u>

In dieser Fläche sind 4 öffentliche Parkplätze für Besucher angeordnet, so dass ein unkontrolliertes wildes Parken in dieser Ansiedlung weitestgehend vermieden werden kann. Die Anordnung von 3 Pflanzflächen mit je einem heimischen Laubbaum im Anschluss der Parkplätze stel-

len nicht nur eine deutliche Markierung der Parkmöglichkeiten dar, sondern sollen den Wohncharakter dieser Straße unterstützen.

Die exakte Lage der Parkplätze und der Pflanzbeete orientiert sich an den zukünftigen Garagenzufahrten, gleichzeitig muss ein Begegnungsverkehr sichergestellt werden. Daher sind sie nur himweislich in den Plan aufgenommen. Standort und Ausbaustandard ergeben sich aus der Ausbauplanung, die im Städtebaulichen Vertrag (Anlage 5) geregelt ist. Eine entsprechende Festsetzung ist in den Textteil der Planurkunde aufgenommen.

- **In der öffentlichen Verkehrsfläche sind 4 öffentliche Parkplätze und 3 Pflanzflächen mit je 1 heimischen Laubbaum anzuordnen. Die Standorte für die Stellplätze und Pflanzflächen mit Bäumen sind im Plan nicht festgesetzt, sondern hinweislich eingetragen. Ihre genaue Lage ergibt sich aus der Ausbauplanung, die zwischen Stadt und Investor abgestimmt und genehmigt werden muss. Details sind im im Städtebaulichen Vertrag geregelt**.

Auf Grund der kurzen Straßenlänge von nur ca. 70 m bis zur Wendeanlage wird auf eine alternierende Anordnung der Parkplätze verzichtet.

Private Stellplätze

Die private Stellplatzverpflichtung ist entsprechend der Richtzahlen der BauO NW auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Diese notwendigen Garagen bzw. Stellplätze sollen in den seitlichen Grenzabständen realisiert werden. Um zu verhindern, dass die Vorgärten mit zusätzlichen städtebaulich unerwünschten Garagen verunstaltet werden, sind hier nur bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze zulässig, d.h. der Bedarf ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Eine entsprechende Festsetzung wurde im Bebauungsplan aufgenommen:

- **Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen der Vorgärten unzulässig (§ 23 (5) BauNVO). In den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen der Vorgärten sind nur bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze, Carports und deren Zufahrten zulässig (§ 23 (5) BauNVO. Vorgärten sind die Grundstücksflächen, die vor den jeweiligen Wohngebäuden liegen und zur Planstraße ausgerichtet sind. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.**

Ferner dient diese Festsetzung der Sicherung von Frei- und Grünflächen auf den privaten Grundstücken und fördert die Positivwirkung des Straßenraumes

7. Orts- und Landschaftsbildpflege

Die Fernwirkung des zukünftigen Wohngebiets wird durch die Art der baulichen Nutzung, seiner Durchgrünung sowie seiner Lage am Siedlungsrand bestimmt. Der städtebauliche Entwurf greift diese Situation vorrangig durch die Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude auf.

Gemäß § 86 BauO NW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB. Es soll weitgehend versucht werden, die Erhaltung eines optisch homogenen Gebietes zu gewährleisten. Daher werden Aussagen zu

- **Dachformen**
- **Dacheindeckungen**
- **Dachüberständen**
- **Dachgauben / Dacheinschnitten**
- **Fassadengestaltung und**
- **Sonnenkollektoren /Solarphotovoltaik-Anlagen getroffen und festgesetzt.**

Die Ortsüblichkeit ist hierbei das Hauptauswahlkriterium. Die textlichen Festsetzungen im Einzelnen sind dem Textteil der Planurkunde zu entnehmen. Hiermit soll das positive Einfügen der geplanten Wohnhäuser in die vorhandene Gebäudestruktur sichergestellt werden.

Städtebauliches Ziel ist es, eine aufgelockerte, kleinteilige Bebauung zu erreichen. Das große Baufeld ermöglicht eine maximale Flexibilität, - gleichzeitig gilt es, einen großen durchgehenden Baukörper zu vermeiden. Ein entsprechender **Hinweis** zur **Bauform** wurde in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen und gleichzeitig detailliert im Städtebaulichen Vertrag (Anlage 5) geregelt:

- **Die maximale Breite je Gebäudeeinheit, d.h. je Einzelhaus bzw. je Doppelhaus = 2 Doppelhaushälften, beträgt 20 m. Das angegebene Maß je Gebäudeeinheit umfasst nicht Garagen und Nebenanlagen. Im Städtebaulichen Vertrag sind die näheren Bestimmungen zur Verpflichtung des Investors bezüglich der Bauform geregelt.**

8. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Wie unter Ziff. 5.2 dieser Entwurfsbegründung dargelegt, sind die Eingriffe durch die Bautätigkeit im Plangebiet nicht vollständig zu kompensieren. Gleichwohl können Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen vermieden werden. Als solche Maßnahmen auf dem Eingriffsgrundstück kommen z.B. besondere Anforderungen an eine naturschonende Ausgestaltung erforderlicher Bodenbefestigungen in Betracht. Um die Bodenversiegelung weitestgehend zu vermeiden, sind in den Textteil der Planurkunde entsprechende Festsetzungen aufgenommen:

- **Stellplätze und Terrassen auf den Baugrundstücken sind als infiltrationsfähige Oberflächenbefestigung herzustellen, z.B. breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine.**
- **Werden Garagendächer als Flachdächer ausgebildet, so sind diese extensiv zu begrünen.**

9. Kosten und Finanzierung

Für die Planungsarbeiten zum Bebauungsplan entstehen der Stadt Wermelskirchen keine Kosten. Diese werden vom Investor als Planverursacher übernommen.

Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen wird der Investor ebenfalls auf seine Kosten vornehmen. Inwieweit die Stadt Wermelskirchen sich im Rahmen des Erschließungsbeitragsrechtes an diesen Kosten beteiligen wird, wird im Städtebaulichen Vertrag (Anlage 5) geregelt.

Wermelskirchen, 10.03.2004

gez. Graef
-Dezernent-