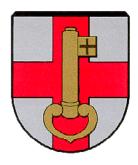
Stadt Rheinberg

Kreis Wesel



Fachbereich 61 Stadtentwicklung, Bauordnung und Umwelt

Bebauungsplan Nr. 13 - Baerler Straße / Reitweg - in Vierbaum

Begründung

- Entwurf -

INHALTSVERZEICHNIS				
1.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4		
2.	Lage im Stadtgebiet	4		
3.	Abgrenzung des Geltungsbereiches	5		
4.	Status quo	6		
5.	Übergeordnete Planungsebenen und Schutzkategorien	7		
5.1.	Regionalplan	7		
5.2.	Landschaftsplan	7		
5.3.	Flächennutzungsplan	8		
5.4.	Schutzgebiete nach FFH- und Vogelschutz-Richtlinie	9		
5.5.	Altablagerungen / Altlasten	9		
5.6.	Bergbau	9		
5.7.	Denkmalschutz / Archäologische Funde	9		
5.8.	Wasserschutzgebiete / Grundwasser	9		
5.9.	Hochwasser	10		
5.10.	Boden	10		
5.11.	Erdbebengefährdung	10		
6.	Städtebaulicher Entwurf	10		
7.	Planungsrechtliche Festsetzungen	12		
7.1.	Art der baulichen Nutzung	12		
7.2.	Maß der baulichen Nutzung	14		
7.3.	Maximale Sockelhöhe	15		
7.4.	Mindestgrundstücksgröße	16		
7.5.	Haustypen / maximale Anzahl der Wohneinheiten	16		
7.6.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	17		
7.7.	Verkehr	18		
7.8.	Stellplätze, Garagen und Carports	19		
7.9.	Immissionsschutz	20		
7.9.1.	Verkehrslärm	20		
7.9.2.	Gewerbelärm	22		
7.9.3.	Luftschadstoffe	22		
7.10.	Gebietsentwässerung und -versorgung, Grundwasserschutz	22		
7.11.	Energieversorgung	22		

8.	Umweltbelange / Landschaftspflegerische Festsetzungen	23
8.1.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	23
8.1.1.	Externe Kompensationsmaßnahme	23
8.1.2.	Ausgleichsmaßnahme innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung "Regenwasserversickerung"	25
8.1.3.	Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Flächen	25
8.2.	Pflanzungen im öffentlichen Straßenraum (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)	26
9.	Allgemeiner Artenschutz	26
10.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	27
10.1.	Dachaufbauten	27
10.2.	Doppelhäuser / Hausgruppen	27
10.3.	Einfriedungen	27
10.4.	Mülltonnenstandorte	28

ABBILDUNGSVERZEICHNIS			
Abb. 1	Lage im Stadtgebiet	4	
Abb. 2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5	
Abb. 3	Bestandsbebauung an der Baerler Straße	6	
Abb. 4	Wiese mit Baumbestand	6	
Abb. 5	Regionalplan	7	
Abb. 6	Landschaftsplan	7	
Abb. 7	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	8	
Abb. 8	Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte Rhein – Hochwasserszenario HQextrem	10	
Abb. 9	Lage der externen Ausgleichsmaßnahme im Stadtgebiet	24	
Abb. 10	Art der externen Ausgleichsmaßnahme	24	

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt Rheinberg hat in seiner Sitzung am 14.04.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr.13 – Baerler Straße / Reitweg - in Vierbaum gefasst. Der Anlass hierfür war ein Antrag von Grundstückseigentümern/-innen zur Errichtung einer zusammenhängenden Wohnnutzung im Bereich zwischen der Baerler Straße, dem Reitweg (L10) und der Rektor-Horn-Straße.

Das primäre Ziel des Bebauungsplanes ist demnach die Neuausweisung von Wohnbauland im südwestlichen Bereich vom Orsoyerberg. Hierdurch soll eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung in Form einer baulichen Abrundung der Ortslage (Arrondierungsfläche) ermöglicht werden. Darüber hinaus soll die Bestandsbebauung gesichert werden. Hierdurch werden ihr in ihrer baulichen Entwicklung die gleichen Möglichkeiten wie der Neubebauung zugestanden. Für die jetzige Bebauung gilt Bestandsschutz.

Die geplante Neubebauung soll in erster Linie in Form von kleinteiliger, maximal zweigeschossiger Einzel- oder Doppelhausbauweise errichtet werden. Um der aktuell vermehrten Nachfrage nach Wohnungen nachzukommen, ist im südlichen Teilbereich des geplanten Baugebietes eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen. Geplant ist die Neuerrichtung von insgesamt ca. 35 Wohneinheiten.

2. Lage im Stadtgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt im südöstlichen Bereich des Rheinberger Stadtgebietes am Orsoyerberg im Stadtbezirk Orsoy. Im Süden verläuft die Landesstraße 10 (Reitweg), die als Hauptanbindung des Ortsteils an das regional und ferner überregional bedeutsame Verkehrsnetz dient. Die westlich des Plangebietes angrenzende Baerler Straße fungiert als ortsteilverbindende Hauptverkehrsstraße zwischen Vierbaum / Orsoyerberg und Budberg.

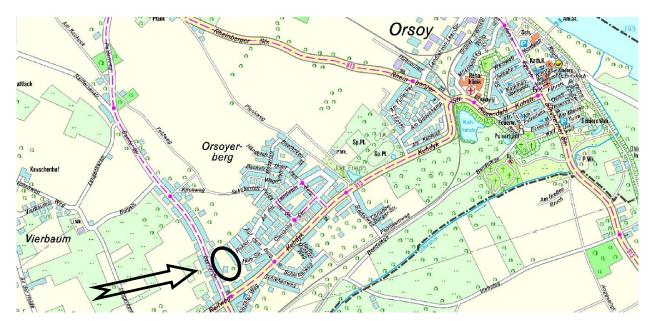


Abb.1: Lage im Stadtgebiet

3. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des geplanten Neubaugebietes umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha und wird räumlich wie folgt begrenzt:

- im Norden überwiegend durch eine bewaldete Fläche
- im Osten durch die Gartenbereiche der Wohnbebauung an der Rektor-Horn-Straße
- im Süden durch die rückwärtigen Bereiche der Bebauung an der L10 (Reitweg)
- im Westen durch die Baerler Straße

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes liegen neben der überwiegenden Wohnnutzung auch eine Gastronomie (Schwarzer Adler) sowie ein Getränkemarkt. Die Gebäude im östlich angrenzenden Wohngebiet liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 – Auf dem Berg – und stammen vorwiegend aus den 70er und 80er Jahren. Die Bebauung entlang der L10 (Reitweg) sowie der Baerler Straße datiert ebenfalls überwiegend aus diesen Jahrzehnten.

Die räumliche Einbindung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Ortsteil Orsoyerberg wird in der folgenden Abbildung unten dargestellt:

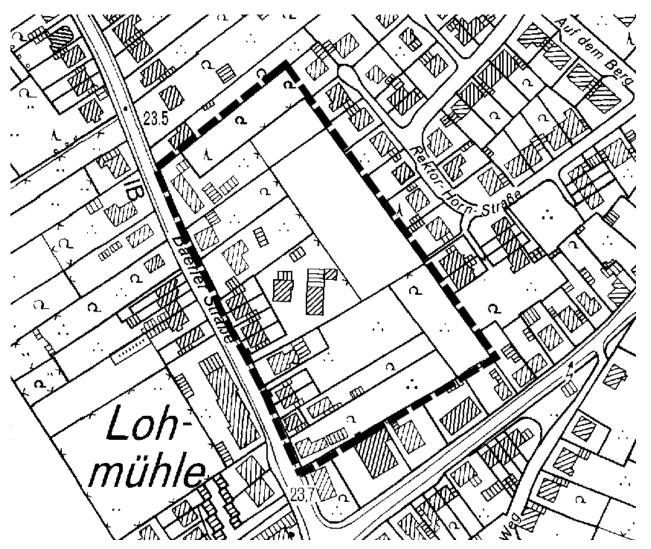


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

4. Status quo

Im heutigen Zustand ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch große, primär intensiv genutzte Gärten und eine zentral liegende Grünflache geprägt (Stand: 10.2017). Die Grünflache ist eine ehemals intensiv genutzte, inzwischen jedoch stellenweise von Sukzession gekennzeichnete Wiese. Bei den Grundstücksgärten handelt es sich um Hausgärten mit teilweise altem Baumbestand. Im Südwesten hat der Hausgarten einen parkähnlichen Charakter mit überwiegend einheimischen Baumarten.

Die bestehenden Gebäude an der Baerler Straße sind überwiegend in den 1970er und 80er Jahren errichtet worden. Sie verfügen über ein bis eineinhalb Geschosse und sind durch geneigte Dächer, primär in Form von Satteldächern mit Gauben, gekennzeichnet. Die Fassadenlandschaft ist heterogen ausgebildet und reicht vom ortsbildtypischen Klinker bis zur Putzfassade, beides oftmals in verschiedenen Farbtönen.

Im rückwärtigen Bereich der Bebauung entlang der Baerler Straße liegt ein in den 1950er Jahren wiedererrichtetes Wohnhaus und ein ehemaliges Scheunengebäude. Zu diesem Haus gehört der überwiegende Teil der oben genannten intensiv genutzten Wiese.



Abb. 3: Bestandsbebauung an der Baerler Straße (Quelle: www.googlemaps.de)



Abb. 4: Wiese mit Baumbestand

5. Übergeordnete Planungsebenen und Schutzkategorien

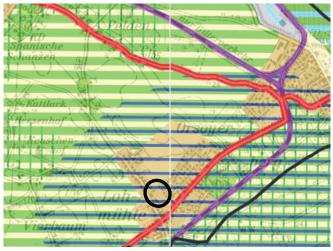
5.1. Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan GEP 99)

Der derzeit gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf - kurz GEP 99 genannt - stellt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 Folgendes dar:

Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB, braune Fläche)

In diesen Bereichen soll die kommunale Siedlungsentwicklung vollzogen werden. Im Fall des Bebauungsplanes Nr. 13 werden Flächen für den Wohnungsbau gesichert.

Die Bereiche für den *Grundwasser- und Ge-wässerschutz* (horizontale blaue Linien), sind vor Nutzungen, die die Gewässerbeschaffenheit beeinträchtigen könnten, zu schützen.



Quelle: http://www.brd.nrw.de/planen_bauen/regionalplan/service/L4504moersL/4506duisbur

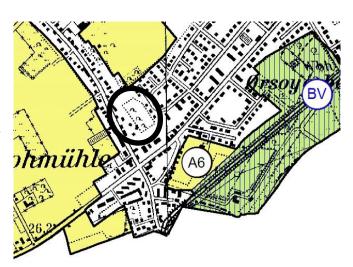
Abb. 5: Regionalplan

5.2. Landschaftsplan

Das geplante Vorhaben liegt im Innenbereich und damit außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes "Raum Alpen/ Rheinberg" des Kreises Wesel aus dem Jahr 2009.

Für das geplante Baugebiet sind demnach in der Entwicklungskarte keine Ziele für die Landschaft wie Erhalt, Anreicherung oder Ausbau formuliert. In den Festsetzungskarten sind keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft oder Maßnahmenräume / Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen etc. dargestellt.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Planung des Neubaugebietes nicht im Widerspruch zum Landschaftsplan steht.



Quelle: https://www.kreiswesel.de/lp/digitaler Landschaftsplan/lp ar/html/karten/index.htm

Abb. 6: Landschaftsplan

5.3. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheinberg stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Art der Bodennutzung eine Wohnbaufläche dar.

Angrenzend zum Geltungsbereich liegen folgende Arten der Bodennutzung:

- im Norden eine Fläche für die Forstwirtschaft und eine Verbandsgrünfläche (nachrichtliche Übernahme)
- im Osten Wohnbauflächen entlang der Rektor-Horn-Straße und eine gemischte Baufläche am Reitweg (L10)
- im Süden Wohnbauflächen entlang des Reitwegs (L10)
- im Westen die Baerler Straße als örtliche Hauptverkehrsstraße

Im Bebauungsplan ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Dadurch wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch entsprochen, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 13 – Baerler Straße / Reitweg - somit nicht erforderlich.

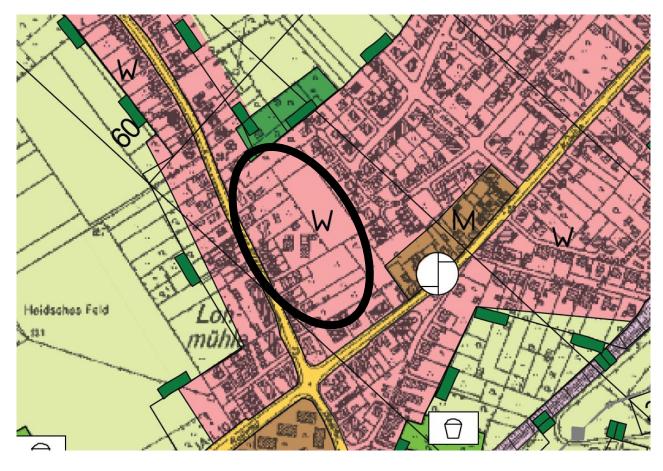


Abb. 7: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinberg

5.4. Schutzgebiete nach FFH- und Vogelschutz-Richtlinie

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb eines FFH-Gebietes bzw. Vogelschutzgebietes. Der geforderte Mindestabstand von 300 m (MURL 2000) wird eingehalten, so dass keine Betroffenheit FFH-relevanter Schutzgüter bzw. derer Erhaltungsziele gegeben ist.

5.5. Altablagerungen / Altlasten

Im Plangebietsbereich liegen entsprechend dem Altlastenkataster des Kreises Wesel keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.

5.6. Bergbau

Der Bebauungsplanbereich befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Rheinland II", im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft, im Welterbe 1.0 in 45141 Essen. Ferner liegt die Planfläche über dem Bewilligungsfeld "Baerl / BinsheimGas". Die Bewilligung gewährt das zeitlich begrenzte Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas). Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die Mingas-Power GmbH (Stand: 04.2019). Diese hat bisher keine Bedenken bzgl. der Durchführung des Bebauungsplanes geäußert.

5.7. Denkmalschutz / Archäologische Funde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler bzw. Denkmalbereiche. Sollten bei der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes archäologisch bedeutsame Bodenfunde aufgedeckt werden, sind die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.

5.8. Wasserschutzgebiete / Grundwasser

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserversorgungsgebietes WES_WW-Binsheim und im Trinkwasserschutzgebiet "Binsheimer Feld" (Gebiet 450601 Zone III A). Innerhalb der Zone III ist das Trinkwasser vor chemischer und radioaktiver Verunreinigung zu schützen. Daher dürfen Wohngebiete nur mit Anschluss an die öffentliche Entwässerung gebaut werden. Des weiteren sind zum Beispiel das Parken von Kraftfahrzeugen auf unbefestigtem Boden oder die Lagerung von Schrott etc. nicht erlaubt.

Das Plangebiet weist aufgrund der Festsetzung als Wasserschutzzone III A eine besondere Bedeutung für das Grundwasser auf. Aufgrund der planbedingten Versiegelung kommt es zu einer geringeren Versickerung des Niederschlagswassers, was nachteilige Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung mit sich bringen kann. Als Gegenmaßnahme ist daher eine ortsnahe Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers vorzusehen.

5.9. Hochwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß der Hochwassergefahrenkarte Rhein - Hochwasserszenario HQextrem – in einem Bereich, der ohne technischen Hochwasserschutz bei einem extremen Hochwasserereignis vollständig überflutet wäre.

Die Wassertiefen reichen hier von 0,5 m entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze bis > 4 m im Bereich der Bestandsbebauung an der Baerler Straße (siehe Abbildung 8). Daher gilt der gesamte Geltungsbereich als Risikogebiet. Des weiteren könnten Teile des Plangebietes auch schon von einem mittleren Hochwasser (HQ₁₀₀) betroffen sein.

Das Hochwasserszenario HQextrem hat eine statistische Eintrittwahrscheinlichkeit, die seltener als alle 100 Jahre ist. Vor diesem Hintergrund und der Tatsache, dass für den Fall einer Überflutung Hochwasserschutzeinrichtungen vorhanden und gemäß neuster Technik instandgehalten werden, sind der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung von erheblichen Sachschäden bei der Neuerrichtung des Plangebietes gegeben.



Abb. 8: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte Rhein – Hochwasserszenario HQextrem

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB können aus städtebaulichen Gründen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen festgesetzt werden, die bei der Errichtung baulicher Anlagen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen. Da das Plangebiet innerhalb eines Risikogebietes liegt, wird die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen ausgeschlossen. Das innerhalb einer solchen Anlage befindliche Heizöl ist ein wassergefährdender Stoff und ist in eine Wassergefährdungsklasse eingestuft.

5.10. Boden

Im Januar 2018 wurde ein Bodengutachten durch das Fachbüro C. Wollgien GmbH erarbeitet. Hierbei wurde festgestellt, dass die Bodenbeschaffenheit im Plangebiet für eine Bebaubarkeit

geeignet ist. Das Gutachten benennt diesbezüglich Empfehlungen zur Gründung der Gebäude, unterschieden in unterkellerte und nicht unterkellerte Bauweisen.

Die Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens hat ergeben, dass die Bodenschichten gemäß dem Regelwerk DIN 18130 als stark durchlässig zu klassifizieren sind.

5.11. Erdbebengefährdung

Das geplante Baugebiet liegt in der Erdbebenzone O und in der geologischen Untergrundklasse T. Aufgrund dessen, dass im Bebauuungsplangebiet primär die Realisierung von Wohnhäusern vorgesehen ist, besteht kein Handlungsbedarf bezüglich präventiver Maßnahmen vor Katastrophenfällen.

6. Städtebaulicher Entwurf

Das primäre Ziel des Bebauungsplanes ist die Neuausweisung von Wohnbauland. Darüber hinaus sollen gleichzeitig planungsrechtliche Regelungsinhalte für die städtebauliche Neuordnung im Bereich der zur Zeit bestehenden Bebauung an der Baerler Straße geschaffen werden. Diese Regelungen haben jedoch erst dann Gültigkeit, sobald bestehende Gebäude aufgegeben oder verändert werden. Bis dahin haben sie Bestandsschutz.

Der städtebauliche Entwurf beschränkt sich daher auf die zur Zeit zur Überplanung verfügbare Fläche. Vorgesehen ist hier eine Bebauung mit einer ortsbildtypischen, kleinteiligen Gebäudestruktur. Als Haustypen sind im überwiegenden Bereich des Plangebietes Einfamilien- und Doppelhäuser, im südlichen Bereich Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Einfamilien- und Doppelhäuser werden auf Grundstücke in einer Größenordnung von ca. 270-750 m² verteilt.

Die Mehrfamilienhausbebauung orientiert sich hinsichtlich ihrer Größendimensionierung an bestehenden Mehrfamilienhäusern in Vierbaum, wie zum Beispiel am östlich zum geplanten Baugebiet angrenzenden Haus an der Rektor-Horn-Straße Nr. 16-18.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über ein Ringsystem. Die geplante Straße sticht zwischen den Wohnhäusern der Baerler Straße Nr. 83 d und 89 ins Plangebietinnere, verläuft in nordwestliche Richtung und mündet zwischen den Wohnhäusern Nr. 79 und 81 wieder in die Baerler Straße. Ein Teilbereich dieser Einmündung ist als Einbahnstraße, die aus dem Baugebiet hinaus führt, ausgebildet. Der nördliche Kurvenbereich des vorgesehenen Erschließungsringes beinhaltet eine Wendeanlage mit ausreichendem Durchmesser für Wendemanöver von größeren Fahrzeugen wie z.B. Müllfahrzeugen. Für die Erschließung der rückwärtig liegenden Baufenster für die geplante Mehrfamilienhausbebauung wird eine stichartig ausgebaute Zuwegung errichtet. Der Straßenausbau erfolgt als verkehrsberuhigter Bereich mit Schrittgeschwindigkeit für den Kfz-Verkehr.

Zur Anbindung an das östlich des Plangebietes liegende Wohngebiet wird ein Fuß- / Radweg in Richtung der Rektor-Horn-Straße geführt.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

Die planerischen Ziele des Bebauungsplanes sind die Entwicklung von zusätzlichem Wohnbauland und die planerische Sicherung und Angleichung der bestehenden Bebauung an der Baerler Straße.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Baugebietskategorie ermöglicht neben der Hauptnutzungsart "Wohnen" auch die Ansiedlung von weiteren, die Wohnfunktion ergänzenden und gleichzeitig nicht beeinträchtigenden Nutzungsarten. Dadurch wird auch die Schaffung einer gewissen Infrastruktur ermöglicht. Hierzu werden jedoch je nach räumlicher Lage im Bebauungsplangebiet unterschiedliche Einschränkungen bezüglich der Zulässigkeit bestimmter Nutzungsarten getroffen. Unterschiedliche Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzungen machen eine Untergliederung des Allgemeinen Wohngebietes in WA1, WA2 und WA3 erforderlich. Aufgrund dessen, dass im neuen Baugebiet auch Wohnungen entstehen sollen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, wird das Allgemeine Wohngebiet WA3 nochmals in WA3a untergliedert.

Allgemeines Wohngebiet WA1

Das Allgemeine Wohngebiet WA1 umfasst die Bestandsbebauung an der Baerler Straße. Hier werden neben der Wohnnutzung auch zahlreiche, im § 4 BauNVO allgemein zulässige Nichtwohnnutzungen als zulässig erklärt. Hierzu gehören die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Des weiteren ist die Ansiedlung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke planungsrechtlich möglich.

Anlagen für sportliche Zwecke sind in einem Allgemeinen Wohngebiet ebenfalls allgemein zulässig. Aufgrund einer potentiellen Konfliktträchtigkeit in Form von Lärm zwischen wohnungsnahen Sportanlagen, z.B. in Form von Sportplätzen unter freiem Himmel, und den unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen wird diese Nutzungsart gemäß § 1 (5) BauNVO nur als ausnahmsweise zulässig erklärt. Bei einem Vorhaben sind die Lärmauswirkungen auf die Nachbarschaft vorab zu prüfen.

Weitere, gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen können auch weiterhin unter Umständen zugelassen werden.

Als unzulässig erklärt werden im WA1-Baugebiet die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die Gartenbaubetriebe benötigen für den Betrieb Gewächshäuser, die sich bezüglich ihres baulichen Umfanges an der Baerler Straße als städtebaulich störend erweisen würden. Zudem ist eine solche Nutzung zumeist flächenintensiv, so dass eine Ansiedlung im WA1-Baugebiet ohnehin kaum umsetzbar wäre.

Die Unzulässigkeit von Tankstellen liegt in erster Linie darin begründet, dass das Plangebiet innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes "Binsheimer Feld" (Zone III A) liegt. Die Zone III A ist insbesondere dafür eingerichtet worden, um das Trinkwasser vor chemischer und radioaktiver Verunreinigung zu schützen. Auch wenn eine Tankstelle in der Regel auf befestigtem Boden errichtet wird, kann aufgrund der Nutzungscharakteristik in Form des vermehrten Umgangs mit Benzin, Öl oder des Betriebs einer Autowaschanlage die Versickerung von chemischen Stoffen ins Erdreich nicht ausgeschlossen werden.

Die Gründe für die Zulässigkeit der o.g. zahlreichen Nichtwohnnutzungen im WA1-Baugebiet liegen zum einen in der Lage des WA1 entlang der ortsteilverbindenden Hauptverkehrsstraße (Baerler Straße) und zum anderen in nahegelegenen, bereits bestehenden Nichtwohnnutzungen, wie z.B. der Gastronomie "Schwarzer Adler" oder dem Getränkemarkt. Die Lage an der Hauptverkehrsstraße bringt eine stärkere Wahrnehmbarkeit seitens der Bevölkerung mit sich

als beispielsweise der rückwärtige Bereich des Bebauungsplangebietes. Diese Wahrnehmbarkeit führt potentiell zu einer vermehrten Nutzung und somit Förderung der lokalen Infrastruktur.

Allgemeine Wohngebiete WA2 und WA3

Die Allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 umfassen den hinter der bestehenden Bebauung entlang der Baerler Straße liegenden, rückwärtigen Teilbereich des Plangebietes. Hier werden die in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nichtwohnnutzungen, wie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als nicht zulässig erklärt. Gleiches gilt für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 werden nur Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe als zulässig erklärt. Diese Einschränkung dient dazu, das Verkehrsaufkommen möglichst auf das notwendige Minimum zu beschränken und dadurch das Potential einer höheren Wohnruhe und somit Wohnqualität, die ein solcher rückwärtiger Bereich bietet, bestmöglich auszuschöpfen. Der Verkehr soll auf die Fahrten der Anwohnenden sowie der Besucher/-innen reduziert werden. Eine Zulässigkeit von im Allgemeinen Wohngebiet aufgeführten Nichtwohnnutzungen, wie z.B. von Schank- und Speisewirtschaften oder Betrieben des Beherbergungsgewerbes, würde zu einer erhöhten verkehrlichen Frequentierung der neuen Erschließungsstraße führen, was eine erhöhte Lärm- und Schadstoffbelastung durch Kfz-Abgase mit sich bringen würde. Die beengten Breitendimensionierungen der Straße in den Zufahrtsbereichen mit abschnittsweiser Ausbildung als Einbahnstraße stellen eine weitere Begründung, das Verkehrsaufkommen möglichst gering zu halten, dar. Die neue Straße soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden, der zudem eine Aufenthalts- und Kommunikationsfläche für die Anwohner/-innen, insbesondere auch für Kinder, bieten soll. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch Besucher/-innen bzw. Kunden/-innen von Nichtwohnnutzungen wäre für diese Zielsetzung kontraproduktiv.

Eine Ausnahme bezüglich der Unzulässigkeit von Nichtwohnnutzungen in den WA2- und WA3-Baugebieten bilden die "nicht störenden Handwerksbetriebe". Der Grund liegt in der Wahrung einer gewissen wohnsitznahen beruflichen Flexibilität für die Ansässigen. Diese Nutzungsart wird jedoch gemäß § 1 (5) BauNVO nur als ausnahmsweise zulässig erklärt. Diese Zulässigkeit im Ausnahmefall sollte nur dann gegeben sein, sofern kein erheblicher Besucherverkehr zu erwarten ist. Die oben genannte Zielsetzung der Minimierung des Verkehrsaufkommens soll gewahrt bleiben.

Allgemeines Wohngebiet WA3a

Für das Allgemeine Wohngebiet WA3a sind die planungsrechtlichen Zulässigkeiten bezüglich der Art der baulichen Nutzung analog zu denen in den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3. Im WA3a liegt lediglich eine zusätzliche Einschränkung bei der Wohnnutzung vor. Hier sollen innerhalb eines Teilbereiches an der geplanten Erschließungsstraße Wohneinheiten entstehen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden.

Der Grund dieser Festsetzung besteht darin, dem allgemeinen Trend des rückgängigen Angebotes an Sozialwohnungen entgegenzuwirken und bezahlbaren Wohnraum für einkommensschwächere Bevölkerungsschichten zu schaffen.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Innerhalb von WA 1 - 3 wird der für diese Baugebietskategorie maximal zulässige Wert von 0,4 festgesetzt. Hierdurch soll eine effektive und wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit der Bauflächen in Form einer höchstmöglichen Innenentwicklung verwirklicht werden.

Maximale Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl an Vollgeschossen wird in den Baugebieten WA1 und WA3 auf maximal zwei, im Baugebiet WA2 auf maximal ein Vollgeschoss festgesetzt.

Das Allgemeine Wohngebiet WA1 liegt an der ortsteilverbindenden Hauptverkehrsstraße Baerler Straße. Hier überwiegen in erster Linie zweigeschossige Gebäude, z.B. in Form der zum geplanten Baugebiet gegenüberliegenden Mehrfamilienhäuser. Vor diesem Hintergrund orientiert sich die höchst zulässige Geschossigkeit am Bestand. Des weiteren soll durch die festgesetzte zweigeschossige Bauweise eine Aufstockung oder bauliche Erweiterung der Dachgeschosse der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden und zum Teil eingeschossigen Bestandsbebauung planungsrechtlich ermöglicht werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 ist das Ziel, eine Mehrfamilienhausbebauung zu errichten. Daher werden vier Wohneinheiten pro Haus als Mindestmaß festgesetzt. Ergänzend hierzu wird durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen auch eine zum Ortsbild passende, bauliche Flexibilität bezüglich der Höhenentwicklung der geplanten Mehrfamilienhäuser geschaffen. So ist hier beispielsweise die Ausbildung zeitgemäßer Wohnhäuser in Form von zwei Geschossen und einem Staffelgeschoss möglich.

Das Allgemeine Wohngebiet WA2 umfasst den überwiegenden Teil des zur Baerler Straße rückwärtigen Bereiches des geplanten Baugebietes. Die Grundstücke grenzen hier an die bestehenden Grundstücke der Bebauung an der Rektor-Horn-Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 – Auf dem Berg. Diese Bebauung ist primär eingeschossig. Als Pendant hierzu und aufgrund der rückwärtigen Lage wird daher im WA2 eine maximal eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Maximale Höhe baulicher Anlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 ist eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Um die bauliche Ausprägung des dritten Geschosses (Dachgeschoss) planerisch zu regulieren, werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die Traufhöhe definiert den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion, die Firsthöhe die Oberkante der Dachhaut am First bzw. der Attika bei Flachdächern. Beide Höhen bilden die bei der Betrachtung eines Gebäudes für den Baukörper signifikante, von außen wahrnehmbaren Punkte und definieren daher bei der Höhenbemessung den oberen Bezugspunkt.

Die zulässige Traufhöhe liegt bei maximal 7,5 m, die Firsthöhe bei maximal 11,5 m. Durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe von 7,5 m sind zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss mit einer Drempelhöhe von bis zu 1,5 m möglich. Dieses Maß entspricht einer zeitgemäßen baulichen Ausprägung eines durch dauerhafte Aufenthaltsräume nutzbaren Dachgeschosses. Die maximale Firsthöhe von 11,5 m orientiert sich am baulichen Bestand in der Umgebung. So haben z.B. die westlich des geplanten Baugebietes liegenden Mehrfamilienhäuser ebenfalls eine Firsthöhe von 11,5 m (Traufhöhe: 7,5 m).

Eine hiervon abweichende maximale Firsthöhe wird für Gebäude mit den Dachformen Pultdach, Schmetterlingsdach und Flachdach festgesetzt. Hier sind maximal 7,5 m zulässig.

Der Grund liegt darin, dass zu hohe Außenwände zu massiv in Relation zur umliegenden, bestehenden Bebauung wirken und planerisch unerwünscht sind.

Eine höhere Traufhöhe wird für Gebäude festgesetzt, bei denen das dritte Geschoss von den Außenfassaden um mindestens 1 m allseitig zurückspringt. Hiervon ausgenommen sind Treppenhäuser und Aufzüge. Diese werden aus Gründen der Grundrissgestaltung des jeweiligen Gebäudes zumeist am Gebäuderand konzipiert. Um die architektonische Entwurfsfreiheit durch flexible Grundrisse zu wahren, sind Treppenhäuser und Aufzüge auch ohne Rückspung von der Außenfassade zulässig.

Im Fall des Zurückspringens des dritten Geschosses von den Außenfassaden wirkt das Gebäude nicht zu massiv im Vergleich zur umliegenden Bebauung. Die räumlichen Rücksprünge bringen eine architektonische Auflockerung des obersten Geschosses mit sich. Des weiteren werden potentielle nachbarbeeinträchtigende Verschattungen reduziert.

Ausnahmen werden auch hier für Gebäude mit einem Pultdach, einem Schmetterlingsdach und einem Flachdach getroffen. Ein Gebäude, das auch mit dem Mindestmaß von 1 m allseitig von den Außenfassaden zurückspringt, würde aufgrund der einheitlichen Lage des Firstes mit der Außenwand des dritten Geschosses bei den o.g. Dachformen mit einer Höhe von 11,5 m von einer Gebäudeseite immer noch baulich zu massiv erscheinen. Daher wird die entsprechende Firsthöhe für Gebäude mit den Dachformen Pultdach, Schmetterlingsdach und Flachdach auf 10,0 m reduziert.

Das Allgemeine Wohngebiet WA2 liegt im rückwärtigen Bereich des geplanten Baugebietes. Die Grundstücke grenzen hier überwiegend an die bestehende Bebauung des Baugebietes an der Rektor-Horn-Straße. Diese ist primär durch eine eingeschossige Bauweise geprägt. Um die Neubauten baulich zu integrieren, wird im WA2 maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Entsprechend betragen die Trauf- und Firsthöhen 4,5 m bzw. 10,0 m. Bei einer Traufhöhe von 4,5 m ist die Ausbildung eines Geschosses und eines Dachgeschosses mit einer Drempelhöhe von bis zu 1,5 m möglich. Hierdurch können begehbare, mit Aufenthaltsräumen versehene Dachgeschosse geschaffen werden. Die Firsthöhe von 10,0 m orientiert sich am baulichen Bestand. Die Gebäude an der Rektor-Horn-Straße verfügen über Traufhöhen von 3,5 bis 4 m und über Firsthöhen von 8 bis 10 m.

Die o.g. festgesetzten Trauf- und Firsthöhen bilden bei der Höhenbemessung die oberen Bezugspunkte. Als unterer Bezugspunkt wird die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche definiert. Das geplante Baugebiet liegt auf einem topographisch relativ ebenem Gelände. Die Höhendifferenzen betragen auf einer Länge von ca. 200 m lediglich maximal ca. 1,5 m. Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Bebauung hinsichtlich der Gebäudehöhen entlang der Straße zu gewährleisten, wird eine relative anstatt einer absoluten Höhe als unterer Bezugspunkt gewählt. Dadurch passt sich die Bebauung den jeweiligen topographischen Gegebenheiten am Grundstück an. Da diese erfahrungsgemäß nicht einheitlich sind, wird die mittlere Höhe – gemessen von den jeweiligen seitlichen Grundstücksgrenzen – ermittelt und angewendet.

7.3. Maximale Sockelhöhe

Die Sockelhöhe definiert den Abstand zwischen der mittleren Höhe der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Erdgeschossfußbodens im geplanten Gebäude (oberer Bezugspunkt). Im Bebauungsplan wird eine maximale Sockelhöhe von 0,5 m festgesetzt.

Hierdurch soll ein - vom öffentlichen Straßenraum betrachtet - möglichst einheitliches Erscheinungsbild der Hauseingänge gewährleistet werden. Ohne festgesetzte Sockelhöhe können erhöhte Kellergeschosse errichtet werden, wodurch die Hauseingänge über Treppen erschlossen werden müssen.

Des weiteren besteht in einem solchen Fall die Möglichkeit, dass die Bauherren/-innen insbesondere im rückwärtigen Grundstücksbereich eine Geländeerhöhung mittels einer Erdaufschüttung vornehmen müssen, um eine topographisch niveaugleiche Terrasse zu errichten. Hierbei müsste das Gelände zu benachbarten Grundstücken ggfs. durch hohe Stützmauern abgefangen werden. Aus Sicht der Nachbargrundstücke würden dabei durch die Kombination der Stützmauer mit einer höheren Einfriedung überdimensionierte Grundstücksabgrenzungen hinsichtlich der Höhe entstehen, was u.a. zu höheren Verschattungseffekten der Gartenbereiche führen würde.

7.4. Mindestgrundstücksgröße

Im Bebauungsplan ist für die geplanten Wohnbaugrundstücke eine Mindestgröße von 250 m² festgesetzt. Eine hiervon abweichende Regelung mit mindestens 200 m² gilt für Mittelhäuser von Hausgruppen bzw. Reihenhäusern.

Der Grund für die Festsetzungen liegt darin, eine hohe Bebauungsdichte im ländlichen Raum am Orsoyerberg zu unterbinden. Es gilt, die mit einer erhöhten baulichen Verdichtung einhergehenden beengten Wohnverhältnisse und dadurch eine Reduzierung der Wohnqualität zu vermeiden.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind aufgrund ihrer baulichen Charakteristik durch räumlich kleinere Grundrisse gekennzeichnet. Durch die festgesetzten Mindestmaße soll die Entwicklung zeitgemäßer Dimensionierungen der Räumlichkeiten innerhalb dieser Hausformen ermöglicht werden. Durch das gewählte Maß von mindestens 200 m² für Mittelhäuser von Hausgruppen sollen auch Eigenheime für einkommensschwächere Bevölkerungsschichten ermöglicht werden.

7.5. Haustypen / Maximale Anzahl der Wohneinheiten

Die Bebauung am Orsoyerberg ist überwiegend durch Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils 1-2 Wohneinheiten pro Haus geprägt. Punktuell liegen jedoch auch Bereiche mit Mehrfamilienhausbebauungen und einer entsprechend höheren Anzahl an Wohneinheiten vor.

Im neuen Baugebiet werden im Allgemeinen Wohngebiet WA1 maximal 6 Wohneinheiten pro Haus festgesetzt. Dies liegt darin begründet, dass das WA1 an einer ortsteilverbindenden Hauptverkehrsstraße (Baerler Straße) liegt und diese bereits bestehende Mehrfamilienhäuser erschließt.

Für das zur Baerler Straße rückwärtig liegende Allgemeine Wohngebiet WA2 werden maximal 2 Wohneinheiten pro Haus festgesetzt. Hierdurch wird der o.g. überwiegenden Eigenart im Bestand, insbesondere im angrenzenden bestehenden Baugebiet an der Rektor-Horn-Straße, entsprochen. Eine Beschränkung der Wohneinheiten begünstigt zudem die Regulierung des Verkehrsaufkommens im neuen Baugebiet, das in den Zufahrtsbereichen über schmal dimensionierte Straßenabschnitte verfügt.

Im WA1 wird kein bestimmter Haustyp festgesetzt. Hier sind neben den ortsbildtypischen Einzel- und Doppelhäusern auch Haustypen in Form von Reihenhäusern möglich. Ihre Zulässigkeit an dieser Stelle ist dadurch begründet, dass eine dichtere Bebauung entlang der ortsteilverbindenden Baerler Straße potentiell eine lärmabschirmende Wirkung bezüglich des Verkehrslärms für die im rückwärtigen Bereich liegenden Gärten sowie die dahinterliegende Bebauung hätte. Im WA2 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Der Grund hierfür liegt primär in seiner rückwärtigen Lage im neuen Baugebiet und dem planerischen Ziel, sich an die bestehenden Bebauung an der Rektor-Horn-Straße anzulehnen.

Im WA3 sind nur Wohnhäuser mit 4-6 Wohneinheiten pro Haus zulässig. Hiermit wird dem aktuellen Bedarf an Mehrfamilienhausbebauung Rechnung getragen. Durch die Mindestfestsetzung von 4 Wohneinheiten soll gewährleistet werden, dass an dieser Stelle eine Mehrfamilien-

hausbebauung errichtet wird. Trotz dessen verbleibt auch hier die planerische Zielsetzung, die Baukubaturen der Mehrfamilienhäuser ortsbildtypisch, wie z.B. beim angrenzenden Mehrfamilienwohnhaus der Rektor-Horn-Straße Nr. 16-18, auszubilden. Daher wird gleichzeitig auch ein Maximalwert von 6 Wohneinheiten pro Haus festgesetzt.

Durch die Einschränkung der Anzahl an Wohneinheiten pro Haus wird auch das Verkehrsaufkommen und ferner auch die hiermit verbundene Schadstoffbelastung durch den Kfz-Verkehr im neuen Baugebiet reglementiert. Das Ziel ist, beides trotz des aktuellen Bedarfes an Wohnraum im verträglichen Rahmen für die Bevölkerung am Orsoyerberg zu halten.

7.6. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Im gesamten Baugebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Hierbei werden die Hausformen jeweils mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Dies entspricht der weitesgehend kleinteiligen Bestandsbebauung am Orsoyerberg.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. Hierdurch wird der künftigen Bebauung eines Grundstückes eine Teilfläche zugeteilt, auf der die Bebauung beschränkt werden soll, während die übrigen Grundstücksteile von einer Bebauung mit Hauptgebäuden freigehalten werden.

Allgemeines Wohngebiet WA1

Im WA1 dienen die überbaubaren Grundstücksflächen überwiegend der Bestandssicherung. Ergänzend hierzu werden auch planerische Möglichkeiten für bauliche Erweiterungen der bestehenden Gebäude geschaffen. Hierfür werden die Baufenster in den rückwärtigen Grundstücksbereichen um ca. 4 m räumlich über den Bestand hinaus gefasst.

Die zur Baerler Straße gerichteten Vorgärten haben in der Regel eine Tiefe von 4 m. Die bestehenden, von der straßenbegleitenden Gebäudeflucht abweichenden, rückwärtig gelegenen Hauptgebäude werden durch Baugrenzen planungsrechtlich gesichert. Hierdurch wird gewährleistet, dass für die betreffenden Gebäude auch nach einer Zerstörung der Bausubstanz, z.B. durch Brand, weiterhin Baurecht besteht.

Allgemeines Wohngebiet WA2

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2, in dem die Neubauten in Form von Einzel- oder Doppelhäusern entstehen sollen, erfolgt die Ausweisung von Baufenstern. Dadurch soll eine größtmögliche Flexibilität bei der Parzellierung der einzelnen Grundstücke und der entsprechenden Anordnung der Gebäude ermöglicht werden. Durch die gewählte Baufenstertiefe von 12 m ist die Errichtung zeitgemäßer Wohnhäuser möglich. Die Einhaltung einer kleinteiligen Bebauung wird durch die festgesetzte offene Bauweise gesichert.

Die vorderen Baugrenzen der nordwestlich und nordöstlich an die geplante Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücke haben einen Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie. Der Grund liegt darin, dass hierdurch Bereiche geschaffen werden, die in einer günstigen Himmelsausrichtung hinsichtlich der Sonneneinstrahlung (Süden) liegen. Durch die gewählte Tiefe der Vorgärten ist hier die Errichtung von Bereichen für einen längeren Aufenthalt im Freien, wie z.B. Terrassen, möglich. Trotz dessen verbleiben im nordöstlichen Bereich ca. 10 m tiefe, rückwärtige Gartenbereiche, die angrenzend an die Gärten der Bestandsbebauung an der Rektor-Horn-Straße bzw. der Baerler Straße einen zusammenhängenden Ruhebereich bilden. Dies hat einen städtebaulich anzustrebenden nachbarschützenden Charakter, was sich positiv auf den sozialen Frieden auswirkt und zudem kleinklimatisch von Bedeutung ist.

Die vorderen Baugrenzen der übrigen Grundstücke verfügen über einen Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie. Durch diese geringere Tiefe der Vorgartenbereiche verbleibt eine möglichst große private Gartenfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich, wodurch die Wohn-

qualität gesteigert wird. Diese Privatgärten sind überwiegend nach Südwesten ausgerichtet, so dass hier eine günstige Sonneneinstrahlung vorliegt.

Allgemeines Wohngebiet WA3

Im Allgemeinen Wohngebiet WA3, in dem eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen ist, erfolgen einzelne Baufensterausweisungen. Dies liegt darin begründet, dass die Mehrfamilienhäuser in einem ortsbildtypischen, weitestgehend kleinteiligen Erscheinungsbild errichtet werden sollen. Es wird angestrebt, baulich massiv wirkende Gebäudekomplexe hierdurch zu unterbinden. Die Baufenster sind mit einer Fläche von mindestens 20 x 18 m so dimensioniert, dass die bauliche Entwicklung zeitgemäßer Grundflächen für eine Mehrfamilienhausbebauung möglich ist. Zwischen den Baufenstern verbleiben Abstände von 10-15 m, in denen eine städtebaulich attraktive Wohnumfeldgestaltung in Form von Grünflächen / Anpflanzungen ausgebildet werden kann.

Der Abstand der Baugrenzen zu den östlich angrenzenden Grundstücken beträgt 10 m. Das liegt daran, dass das bestehende Mehrfamilienhaus der Rektor-Horn-Straße Nr. 16-18 über einen relativ kleinen privaten Garten verfügt. Ein zu nahes Heranrücken der Neubebauung würde die Wohnqualität der dortigen Anwohner/-innen aufgrund der Verschattung potentiell beeinträchtigen, so dass der o.g. größere Abstand gewählt wurde. Das gleiche gilt für die in südöstliche Richtung orientierte Baugrenze, hier liegt der Abstand bei 9 m. Dieser ist an dieser Stelle jedoch auch darin begründet, dass ein zu nahes Heranrücken der Neubebauung an den bestehenden Getränkemarkt am Reitweg (L10) aufgrund möglicher Verschattungseffekte bzw. der städtebaulich unattraktiven Lage an der rückwärtigen Fassade eines Gewerbebaus vermieden werden soll.

7.7. Verkehr

Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" und "Fuß- und Radweg"

Die Straßen im Plangebiet werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

Das Ziel dieser Festsetzung ist eine verminderte Fahrgeschwindigkeit des Kfz-Verkehrs (Schrittgeschwindigkeit), durch die zum einen eine höhere Verkehrssicherheit für die Anwohner/-innen, zum anderen auch geringere Immissionsbelastungen erreicht werden sollen.

Hier gilt ein sog. Mischprinzip, d.h. die Gleichberechtigung der Verkehrsarten Kfz-Verkehr, Radund Fußgängerverkehr. Durch einen entsprechenden Straßenausbau mittels Aufpflasterungen, Fahrbahnverengungen usw. wird dieses Prinzip forciert.

Neben diesen verkehrsberuhigenden Maßnahmen soll eine attraktive Straßenraumgestaltung vorgenommen werden. Dies geschieht zum Beispiel durch die Wahl zeitgemäßer Oberflächenbefestigungen der Fahrbahn oder auch die Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum. Daher wird die Pflanzung von einem kleinkronigen Straßenbaum je 2 Parkplätze festgesetzt. Dies hat neben dem städtebaulich ästhetischen auch einen ökologisch positiven Effekt auf die kleinklimatischen Verhältnisse im neuen Baugebiet. Da Straßenbäume innerhalb von Pflanzinseln angelegt werden, bleibt der Straßenraum an dieser Stelle unversiegelt. Dies wirkt sich positiv auf die Bodenversickerung und somit Grundwasseranreicherung etc. aus.

Insgesamt soll der geplante Straßenraum über die erschließungstechnische Funktion hinausgehend als Aufenthalts- und Kommunikationsraum für die Anwohner/-innen und auch als Raum für spielende Kinder dienen.

Die vorgesehene Straßenbreite von überwiegend 8 m bietet für die o.g. Straßenraumgestaltung genügend Platz. Ausnahmen bilden die Zufahrtsbereiche zum Baugebiet. Die südliche Zufahrt zwischen dem Haus Nr. 83d und 89 (Baerler Straße) ist 5 m breit, die nördliche Zufahrt zwischen den Häusern Nr. 79 und 81 4 m. Letzte wird als Einbahnstraße, die aus dem Plangebiet führt, ausgebildet. Die Dimensionierungen der Zufahrtsbereiche resultieren aus den beengten Platzverhältnissen, die durch die bestehende Bebauung vorgegeben sind. Alternative Erschließungsmöglichkeiten wurden im Entwurfsprozess geprüft, sind jedoch nicht vorhanden.

Die Wendeanlage im nördlichen Bereich des Plangebietes verfügt über einen ausreichenden Durchmesser (17 m) bzgl. der Manövrierfähigkeit der Fahrzeuge für die Abfallentsorgung.

Im Bereich der geplanten Mehrfamilienhausbebauung (WA3, WA3a) wird eine 3,5 m breite Zuwegung als öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Hierdurch werden die zur geplanten Erschließungsstraße rückwärtig liegenden Baufenster der Mehrfamilienhäuser erschlossen.

Im östlichen Teil des Plangebietes wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" festgesetzt. Hierdurch wird eine Verbindung zum im Osten angrenzenden Baugebiet an der Rektor-Horn-Straße geschaffen.

Zweckbestimmung "öffentlicher Parkplatz"

Im südlichen Bereich der ringförmigen Erschließungsstraße des neuen Baugebietes ist eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "öffentlicher Parkplatz" festgesetzt. Sie ist vom Straßenraum räumlich separiert und verfügt über eine ausreichende Tiefe für die Anordnung von Parkplätzen in Senkrechtaufstellung. Der Grund für die Festsetzung dieser Fläche liegt in der Entlastung der neuen Straße bezüglich der Anlegung der erforderlichen öffentlichen Parkplätze. Hier soll ein möglichst hoher Anteil der öffentlichen Parkplätze errichtet werden, damit im Straßenraum trotz der geplanten Ausbildung von Parkplätzen und Pflanzinseln inkl. Baum noch eine bestmögliche Flexibilität für die Anordnung der privaten Grundstückszufahrten verbleibt. Die Lage des Parkplatzes ist bewusst in der Nähe der Mehrfamilienhausbebauung gewählt, weil hier das größte Verkehrsaufkommen durch Besucher/-innen zu erwarten ist. Die genaue Anzahl und die Lage der jeweiligen Parkplätze und ggfs. auch Pflanzinseln innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "öffentlicher Parkplatz" wird im Rahmen der Ausführungsplanung des Straßenendausbaus genau festgelegt.

7.8. Parkplätze, Stellplätze / Carports und Garagen

Öffentliche Parkplätze

Für die Besucher/-innen des neuen Baugebietes sind innerhalb der Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen "Verkehrsberuhigter Bereich" und "öffentlicher Parkplatz" öffentliche Parkplätze vorgesehen. Durch diese Schaffung von Parkraumangebot soll die Wohnqualität gesteigert werden. Die Parkplätze werden durch eine entsprechende Pflasterung / Markierung im Straßenraum kenntlich gemacht. Dies hat zum einen gestalterische Gründe, zum anderen sollen hierdurch ungeordnete, ordnungswidrige Parkierungsvorgänge unterbunden werden. Der zur Kalkulation der Gesamtanzahl heranzuziehende Wert liegt bei 0,25 Parkplätzen pro neu geschaffener Wohneinheit. Dies begründet sich darin, dass Besucherverkehr nur temporär, z.B. am Wochenende, und zumeist nur für einen Zeitraum von ein paar Stunden das neue Baugebiet aufsucht. Aufgrund dessen, dass die Anzahl der Wohneinheiten und die Lage der Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken zur Zeit des Planungsprozesses noch nicht abschließend feststehen, wird die genaue Anzahl und die Lage der jeweiligen Parkplätze im Rahmen der Ausführungsplanung des Straßenendausbaus genau festgelegt.

Private Stellplätze, Carports und Garagen

Im neuen Baugebiet sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen. Dieser Wert findet vor allem innerhalb der Grundstücke, in denen mehr als eine Wohneinheit vorliegt, Relevanz. So sind z.B. in einem Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten nur 9 anstatt 12 (2 Stellplätze pro Wohneinheit) erforderlich, was zu einer geringeren Versiegelung führt. Auf privaten Grundstücken mit einer Wohneinheit ergeben sich aufgrund der zumeist errichteten Garage / dem Carport und eines davon liegenden Stellplatzes, der gleichzeitig als Zufahrt zu Garage / Carport fungiert, zwei Stellplätze.

Bei einem Grundstück, auf dem mehr als drei Wohneinheiten ausgebildet werden, müssen die notwendigen Stellplätze separat anfahrbar sein. Der Grund liegt darin, dass es sich um mehrere Nutzer/-innen handelt, die unabhängig voneinander und ohne vorherigen Absprachen ihre Garagen / Stellplätze jederzeit erschließen können sollen.

Bezüglich der Anordnung von Garagen und Carports ist festgesetzt, dass ihre straßenzugewandten Seiten einen Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten müssen. Hierdurch soll die Freihaltung des vorderen Grundstücksbereiches von Garagen und Carports gewährleistet werden. Diese Festsetzung hat neben stadtgestalterischen Motiven in erster Linie einen Grund bezüglich der Verkehrssicherheit. Insbesondere eine unmittelbar an die Straße angrenzende Garage hätte den Nachteil, dass der Straßenraum durch die Ausparkenden ungünstig eingesehen werden kann. Zwar handelt es sich bei der geplanten Straße um einen verkehrsberuhigten Bereich, doch gerade deswegen ist jederzeit mit spielenden Kindern im öffentlichen Straßenraum zu rechnen.

Hinsichtlich der rückwärtigen, zum Gartenbereich des jeweiligen Grundstückes orientierten Baugrenze und ihrer gedachten Verlängerung parallel zur Straßenbegrenzungslinie ist festgesetzt, dass diese durch Garagen / Carports um maximal 5 m überschritten werden darf. Dadurch sollen die hinteren Gartenbereiche möglichst von Versiegelung freigehalten werden. Eine beispielsweise an der rückwärtigen Grundstücksgrenze liegende Garage würde eine längere Zufahrt und somit auch eine höhere Versiegelung bzw. Lärmbelastung der Nachbarschaft mit sich bringen. Des weiteren würde die Garage aufgrund ihrer rückwärtigen Lage einen zusätzlichen Teilbereich des benachbarten Grundstückes verschatten.

Generell ist festgesetzt, dass sowohl die öffentlichen Parkplätze, als auch die privaten Stellplätze nicht auf unbefestigtem Boden errichtet werden dürfen. Der Grund liegt darin, dass das Plangebiet innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes "Binsheimer Feld" (Zone III A) liegt. Die Zone III A ist insbesondere dafür eingerichtet worden, um das Trinkwasser vor chemischer und radioaktiver Verunreinigung zu schützen. Durch parkende Fahrzeuge besteht ein erhöhtes Risiko, dass Verunreinigungen, z.B. in Form von Motoröl oder Benzin, ins Erdreich gelangen und somit das Grundwasser gefährden.

7.9. Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan Nr. 13 sind aufgrund der Lage an der ortsteilverbindenden Hauptverkehrsstraße "Baerler Straße" Aussagen zum zu erwartenden Verkehrslärm und eine eventuell erforderliche planerische Bewältigung zu treffen. Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu gewerblichen Nutzungen wie dem Getränkemarkt an der L10 / Reitweg bzw. der gastronomischen Einrichtung "Schwarzer Adler" wurde der Gewerbelärm ebenfalls untersucht. Darüber hinaus wurden die Auswirkungen des zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommens bezüglich der Luftschadstoffbelastung ermittelt. Die entsprechenden Gutachten wurden vom Fachbüro Peutz Consult in Düsseldorf am 28.02.2017 (Verkehrs- und Gewerbelärm) und am 22.03.2017 (Luftschadstoffuntersuchung) erstellt. Die Ergebnisse werden im Folgenden vorgestellt.

7.9.1. Verkehrslärm

Das Verkehrsgutachten legt einen städtebaulichen Entwurf vom Januar 2017 zugrunde. Demnach wurden bei den geplanten Neubauten die Orientierungswerte des Regelwerkes DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete bis auf eine Ausnahme an allen Fassaden sowohl tags als auch nachts eingehalten. Nur an der Westfassade eines im Nordwesten liegenden Wohnhauses wurden die Orientierungswerte um 1 dB(A) überschritten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwand / -wall sind nicht notwendig.

Die Orientierungswerte werden im Allgemeinen Wohngebiet WA1 zum großen Teil an der Bestandsbebauung an der Baerler Straße überschritten. Daher werden an den betroffenen Fassaden Schalldämmungen der Außenbauteile, je nach Intensität der jeweiligen Überschreitung in den Lärmpegelbereichen III-IV, als passive Lärmschutzmaßnahme empfohlen. Das o.g. geplante Gebäude, bei dem als einziger Neubau eine Grenzwertüberschreitung festgestellt wurde, liegt ebenfalls im WA1 unweit der Baerler Straße. Vor diesem Hintergrund werden für die zur Neubebauung vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet

WA1 ebenfalls passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Ob ihre Umsetzung notwendig ist und welche Lärmpegelbereiche einzuhalten sind, ist im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gutachterlich zu ermitteln.

Unabhängig davon wirken sich weitere Lärmschutzmaßnahmen passiver Art, wie z.B. Lärmschutzgrundrisse oder eine akustisch günstige Anordnung der Freibereiche (Terrassen, Balkone), positiv auf die Lärmsituation aus.

Die Grenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) für Allgemeine Wohngebiete werden tags und nachts an allen Immissionsorten eingehalten. Dies gilt insbesondere auch für die Zufahrtsbereiche zum geplanten Baugebiet. An der Zufahrt zwischen der Baerler Straße Nr. 83d und 89 (südliche Erschließung) werden die Immissionsgrenzwerte sogar um 3 dB(A) unterschritten. Selbst eine Verdoppelung des Fahrtenaufkommens würde weiterhin zu keiner Überschreitung der Grenzwerte führen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass für die Errichtung des neuen Plangebietes nur passive Lärmschutzmaßnahmen, primär in Form von Schalldämmungen der Außenbauteile, erforderlich sind.

Schalldämmung der Außenbauteile

Für die Ausführung der Schalldämmung der Außenbauteile werden im Bebauungsplan folgende Lärmpegelbereiche festgesetzt:

Lärmpegelbereich III Maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB(A)
Lärmpegelbereich IV Maßgeblicher Außenlärmpegel 66-70 dB(A)

Die Erforderlichkeit zur Einhaltung dieser Werte beschränkt sich nicht nur auf die unmittelbar zur Baerler Straße zugewandten Fassaden. Auch die seitlichen Gebäudefassaden sind von der Lärmeinwirkung betroffen. Daher werden in der Planurkunde neben der allgemeinen Signatur des vor Verkehrslärm zu schützenden Bereiches auch die einzelnen Fassaden der Bestandbebauung, für die die Schalldämmung der Außenbauteile gemäß dem Lärmpegelbereich III auszuführen ist, mit der Ordnungsziffer ① gekennzeichnet. Entsprechend werden die Fassaden, für die eine Schalldämmung gemäß dem Lärmpegelbereich IV erforderlich ist, mit der Ordnungsziffer ② kenntlich gemacht.

Alle anderen Fassaden und auch die geplanten Neubauten erfüllen die Anforderungen bis einschließlich des Lärmpegelbereiches II. Das stellt jedoch keine Anforderung an die Fassadendämmung dar, da dies bereits von den heutzutage aus Gründen des Wärmeschutzes erforderlichen Isolierglasfenstern bei der üblichen Massivbauweise und entsprechendem Flächenverhältnis von Außenwand zu Fenster in der Regel erfüllt wird. Daher sind die ermittelten Lärmpegelbereiche I und II unkritisch und werden nicht dargestellt.

Fenster

Es wird festgesetzt, dass das erforderliche Schalldämm-Maß der Fenster im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens zu ermitteln ist. Der Grund dafür ist, dass dieses Maß von den Flächenverhältnissen zwischen Wand und Fenster und der tatsächlichen Außenwanddämmung sowie der Größe und der Nutzung des Raumes abhängig ist.

Fenster von Schlafräumen

Bei Fenstern von Schlafräumen ist bei einem Beurteilungspegel von ≥ 45 dB(A) nachts keine natürliche Fensterlüftung möglich. Daher sind an diesen Fenstern geeignete Lärmschutzmaßnahmen, wie z.B. schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen, vorzusehen.

7.9.2. Gewerbelärm

Bei der Untersuchung des gewerblichen Lärms wurden die vom Getränkemarkt (mit Bäcker), vom Parkplatz und dem Lüftungsaggregat des Restaurants "Schwarzer Adler" ausgehenden Gewerbelärmimmissionen ermittelt. Das Ergebnis zeigt, dass die Immissionsrichtwerte des Regelwerkes der TA Lärm an allen Immissionsorten im Plangebiet tags und nachts zum Teil deutlich unterschritten werden. Daher sind bezüglich dieser Lärmart keine Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

7.9.3. Luftschadstoffe

Die Untersuchung wurde vorgenommen, um die Auswirkungen der planbedingten Mehrverkehre im Hinblick auf den Ausstoß von Luftschadstoffen auf die Bestandsbebauung zu ermitteln. Relevant sind hierbei die Luftschadstoffe Feinstaub PM₁₀ und PM_{2,5} sowie Stickstoffdioxid NO₂. Das Ergebnis zeigt, dass die Grenzwerte der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (BIm-SchV) bezüglich der Belastungen dieser Luftschadstoffe an allen Immissionsorten deutlich eingehalten werden.

7.10. Gebietsentwässerung und -versorgung, Grundwasserschutz

Das geplante Baugebiet ist Bestandteil des Generalentwässerungsplanes der Stadt Rheinberg.

Private Grundstücke

Das unbelastete Niederschlagswasser von Grünflächen und Dachflächen kann entweder über die belebte Oberbodenzone in Form von Erdmulden, Senken, Teichanlagen oder über Rigolen versickert werden. Die Versickerung wirkt sich positiv auf die Grundwasseranreicherung aus. Die Ausbildung von naturnahen Erdmulden, Senken oder Teichanlagen hängt oftmals mit den Platzverhältnissen auf dem jeweiligen Grundstück zusammen. Ebenso spielen gestalterische Aspekte, die über die reine Funktion als Versickerungsanlage hinausgehen, bei Bauherren/innen häufig eine Rolle. Alternativ wird die Ausbildung von Rigolen angeboten, da diese weniger flächenintensiv sind und sich somit für Bauherren/-innen, die ein kleineres Grundstück erwerben (z.B. Doppelhaushälfte), eher zur Niederschlagswasserversickerung eignen.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Das auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich", den öffentlichen Parkplätzen und dem Fußweg anfallende Niederschlagswasser ist gemäß Festsetzung in der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung "Regenwasserversickerung" zu versickern. Die entsprechenden Voraussetzungen (versickerungsfähiger, unbelasteter Untergrund, ausreichende Mächtigkeit des Sickerraums) werden hierfür geschaffen, die Versickerung erfolgt über eine belebte Oberbodenzone. Aufgrund des vergleichsweise geringen Verkehrsaufkommens im neuen Baugebiet und der Filter- und Reinigungswirkung der belebten Bodenzone wird das Grundwasser durch potentiell verunreinigtes Niederschlagswasser nicht belastet.

7.11. Energieversorgung

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen bezüglich der Energieversorgung getroffen. Demnach ist den Bauherren/-innen freigestellt, die Art der Energieversorgung für das Gebäude, z.B. mittels erneuerbarer Energien (Erdwärme, Solarthermie, Photovoltaik, Biomasse etc.),

selbst zu wählen. Hierbei sind stets die Vorgaben der zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) zu beachten.

8. Umweltbelange / Landschaftspflegerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 13 "Baerler Straße / Reitweg" hat durch die bauliche Realisierung nachteilige Auswirkungen bzw. erhebliche Beeinträchtigungen auf die Natur und Landschaft. Daher wurde im Januar 2018 ein Umweltbericht durch das Fachbüro Regio-gis + Planung aus Kamp-Lintfort erarbeitet und 2019 modifiziert. Dieser ist als Bestandteil der Begründung in der Anlage beigefügt. Der Umweltbericht sieht im Plangebiet Maßnahmen vor, durch die der vorhabenbedingte Eingriff verringert werden kann. Für die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen ist eine Kompensation im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung erforderlich.

8.1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

8.1.1. Externe Kompensationsmaßnahme

Der Ausgleich für den planbedingten Eingriff in den Naturhaushalt erfolgt zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 - Baerler Straße / Reitweg - in Vierbaum hauptsächlich innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenwasserversickerung". Da der Eingriff im Plangebiet jedoch nicht vollständig ausgeglichen werden kann, erfolgt zudem ein externer Ausgleich in einem Teilbereich einer im Eigentum der Stadt Rheinberg befindlichen Fläche an der Heydecker Straße (Gemarkung: Rheinberg, Flur: 2, Flurstück-Nr. 174). Die räumliche Lage der Fläche im Stadtgebiet ist der Abbildung 9 zu entnehmen.

Die ökologische Aufwertung erfolgt hier für die gesamte Fläche. Der für den ökologischen Ausgleich für den Bebauungsplan benötigte Bereich ist in der Abbildung 10 mittels einer gestrichelten schwarzen Linie räumlich dargestellt. Die übrige Fläche soll ins Ökokonto beim Kreis Wesel eingebracht werden und für andere Projekte zur Verfügung stehen.

Die Maßnahme auf dem Flurstück-Nr. 174 sieht die Pflanzung von Hecken und die Überführung eines Ackers zu einer extensiv genutzten, artenreichen Wiese vor. Aufgrund seiner externen Lage eignet sich das Grundstück als Rückzugsraum für Offenlandarten innerhalb eines landwirtschaftlich genutzten Raumes.

Die Neuanpflanzungen stellen zum Teil auch einen Ausgleich für die Verluste von Einzelbäumen und Heckenstrukturen im Plangebiet dar. Sie werden mit heimischen Straucharten, die im Umweltbericht aufgeführt sind, angelegt und erfüllen, auch aufgrund ihrer guten Nahrungseigenschaften, u.a. Rückzugs- und Lebensraumfunktionen für Fledermäuse, Vögel oder Insekten. Einen weiteren Ausgleich des Lebensraumverlustes der Offenlandarten bildet die Entwicklung einer artenreichen Mähwiese mit Einsaat auf der bisherigen Ackerfläche. Der Umweltbericht enthält diesbezüglich entsprechende Angaben zur Aushagerungszeit, dem Saatgut sowie der Mahd.

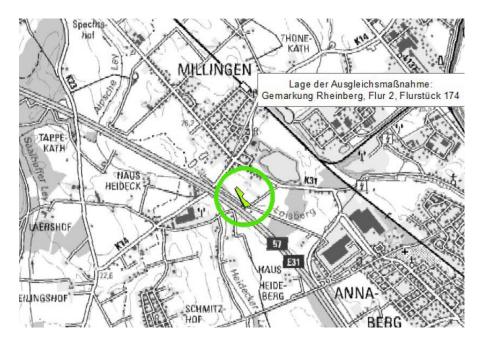


Abb. 9: Lage der externen Ausgleichsmaßnahme im Stadtgebiet

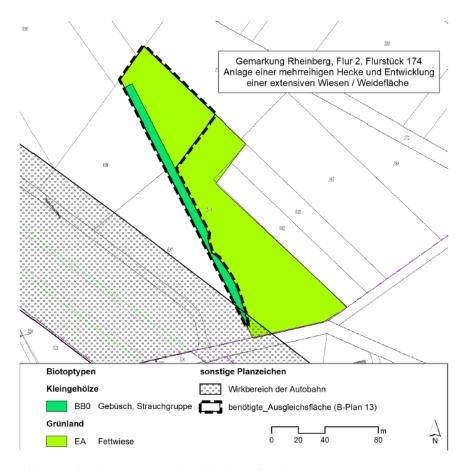


Abb. 10: Art der externen Ausgleichsmaßnahme

8.1.2. Ausgleichsmaßnahme innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung "Regenwasserversickerung"

Im Bebauungsplangebiet ist aus entwässerungstechnischen Gründen eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenwasserversickerung" festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche wird gleichzeitig auch ein Teil des planbedingten ökologischen Ausgleiches für den Eingriff in den Naturhaushalt vollzogen. Daher erfolgt hier die Festsetzung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 Baugesetzbuch.

Die Maßnahme sieht die Einsaat der versickerungswirksamen Fläche des Versickerungsbeckens mit einer extensiven Raseneinsaat mit regionalzertifiziertem Saatgut vor. Außerhalb des Beckens sind zwei Gehölzgruppen und eine trockene Hochstaudenflur aus regionalzertifiziertem Saatgut blühender Arten anzulegen. Der Umweltbericht enthält Angaben bezüglich der zu verwendenden Arten sowie der Abstände der Pflanzungen zueinander bzw. zur Grundstücksgrenze. Für die Unterhaltung des Regenversickerungsbeckens wird eine 3 m breite Zuwegung freigehalten.

8.1.3. Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Flächen

Baumpflanzungen

Für die privaten Grundstücke ist festgesetzt, dass je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Baum gemäß Pflanzliste auf der Planurkunde zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Dies dient der Begrünung des neuen Baugebietes und der Verbesserung des kleinklimatischen Verhältnisse. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass auf kleinen Grundstücken weniger Bäume gepflanzt werden müssen als auf größeren. So wird ein möglicher Konflikt mit den baulichen Anlagen (Verschattung, Verschmutzung durch herabfallendes Laub etc.) gering gehalten.

Bezüglich der Standortwahl der zu pflanzenden Bäume – ob im Vorgarten oder im rückwärtigen Gartenbereich – werden keine Festsetzungen getroffen. Die Entscheidung obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern/-innen.

Gestaltung der Vorgärten

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass der Vorgartenbereich eines privaten Grundstückes unversiegelt anzulegen ist. Er ist zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Befestigung von Flächen, durch die Versickerungsfähigkeit des Bodens gänzlich oder teilweise eingeschränkt wird, ist lediglich für notwendige Geh- und Fahrflächen, wie z.B. Hauszugänge oder Zufahrten zur Garage, zulässig. Diese ist jedoch auf das für die übliche Benutzung angemessene Maß zu beschränken. Als Orientierung kann diesbezüglich für die Hauszugänge eine Breite von 1,5 m, für Garagenzufahrten von 3 m herangezogen werden.

Der Grund dieser Festsetzung liegt darin, dass die Versickerungsfähigkeit des Bodens und somit die Grundwasseranreicherung erhalten werden soll. Durch den reduzierten Versiegelungsgrad und die damit einhergehende Verringerung der kleinräumigen Erwärmung werden die kleinklimatischen Verhältnisse im neuen Baugebiet begünstigt. Die o.g. Festsetzung der Gestaltung des Vorgartenbereiches schafft gleichzeitig Lebensraum für Flora und Fauna und kann einen Beitrag zur Artenvielfalt leisten.

Durch die unter den Punkten 8.1.1. bis 8.1.3. aufgeführten ökologischen Maßnahmen wird das Kompensationsdefizit vollständig ausgeglichen.

8.2. Pflanzungen im öffentlichen Straßenraum (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind öffentliche Parkplätze vorzusehen. Ergänzend hierzu ist ein kleinkroniger, standortgerechter einheimischer Baum pro 2 Parkplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Festsetzung dient zum einen der Attraktivierung des öffentlichen Verkehrsraums, der über die rein erschließungstechnische Funktion auch einen Aufenthaltscharakter enthalten soll, zum anderen der Begünstigung des Kleinklimas im neuen Baugebiet. Durch die festgesetzte Anzahl von einem zu pflanzenden Baum pro 2 Parkplätze soll erreicht werden, dass trotz der beabsichtigten Attraktivierung des Straßenraumes noch genügend Flexibilität bei der Anordnung der Zufahren zu den privaten Grundstücken verbleibt.

Durch die Wahl einer kleinkronigen Baumkrone soll der Baum nicht zu dominant im Straßenraum erscheinen. Des weiteren ist für diese Bäume in der Regel auch eine kleinere Pflanzinsel / Vegetationsfläche notwendig, was der Straßenraumgestaltung, in der noch ausreichende Fahrgassen bzw. Platz für öffentliche Parkplätze belassen werden sollen, zugute kommt. Um eine lange Lebensdauer des Baumes zu begünstigen, darf die Pflanzinsel / Vegetationsfläche nicht zu gering bemessen sein. Daher wird hierfür eine Fläche von mindestens 12 m² festgesetzt.

9. Allgemeiner Artenschutz

Bei der Artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Fachbüro Regio-gis + Planung aus Kamp-Lintfort vom 03.05.2017 wurde untersucht, ob sog. planungsrelevante Arten im Untersuchungsraum vorkommen bzw. zu erwarten sind. Bezüglich der Betroffenheit der Arten wurden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen formuliert.

Diese werden als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen. Hiernach sind Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit der Vögel auszuführen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die Vogelarten während der Brutzeit nicht gestört werden.

Um Irritationen der Tierwelt zu reduzieren, sind die temporären Lärmemissionen, Bodenerschütterungen, Staubentwicklung etc. während der Bauarbeiten möglichst gering zu halten. Auf langfristig betriebene Bauarbeiten während der Nachtstunden ist möglichst zu verzichten. Falls dies doch notwendig ist, ist die Beleuchtung in den Abendstunden mit geeigneten Lampen (z.B. LED-Leuchtmittel) vorzunehmen.

Die Untersuchung des Artenschutzes zeigt, dass im Plangebiet sechs Fledermausarten vorkommen können. Drei davon würden durch die Realisierung der Planung ihr Jagdgebiet verlieren. Im direkten Umfeld sind jedoch zahlreiche alternative Strukturen (Hausgärten, große Freiflächen, Grünland) vorhanden und bieten geeignete Jagdreviere. Unter Beachtung der o.g. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden durch die Umsetzung der Planung des Baugebietes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für die Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie ausgelöst.

Bezüglich vorkommender Vogelarten kommt es zu einem Verlust von Lebensräumen, die ggf. als Nahrungshabitate dienen können. Da das Untersuchungsgebiet nur einen kleinen räumlichen Ausschnitt der potentiellen Nahrungs- bzw. Jagdhabitate darstellt, wäre ein Verlust von existentiellen Nahrungshabitaten nicht zu befürchten. Unter Berücksichtigung der o.g. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden somit keine artenschutzrechtllichen Verbotsbestände nach § 44 BNatSchG für die planungsrelevanten Vogelarten ausgelöst.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Umsetzung des Plangebietes bei Beachtung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bezüglich des Artenschutzes unbedenklich ist.

10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Dachaufbauten

Für die Neubauten darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten (z.B. Gauben) und der Dacheinschnitte maximal 75 % der Trauflänge eines Gebäudes betragen. Durch diese Festsetzung soll ein möglichst großzügiger Ausbau des Dachgeschosses ermöglicht werden. Dadurch werden günstigere Voraussetzungen hinsichtlich der Raumaufteilung und Einrichtung geschaffen. Hierbei ist allerdings darauf zu achten, dass zu den Giebelseiten ein Abstand von mindestens 0,5 m verbleibt. Der Grund hierfür liegt darin, dass die Dachform auch nach der Errichtung einer Dachgaube aus der giebelständigen Ansicht weiterhin als solche wahrgenommen werden kann. So kann zum Beispiel durch eine Dachgaube, deren Außenwand identisch mit der Giebelwand eines Gebäudes ist, die Dachlandschaft gestört werden. Dem soll durch die festgesetzten Mindestabstände von den jeweiligen Gebäudegiebeln vorgebeugt werden.

10.2 Doppelhäuser / Hausgruppen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind sowohl Doppelhäuser als auch Reihenhäuser, im WA2 ausschließlich Doppelhäuser zulässig. Hierfür ist festgesetzt, dass die jeweiligen Doppelhaushälften bzw. die einzelnen Wohneinheiten von Reihenhäusern in ihrem Erscheinungsbild einheitlich auszubilden sind. Dies gilt für die Dachlandschaft bezüglich der Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung, bezüglich der Fassade für das Material und die Farbe.

Die Wohnhausarchitektur definiert Doppelhäuser als zwei aneinandergebaute und oft einheitlich gestaltete Einfamilienhäuser. Die anderen Haustypen umfassen entsprechend mindestens drei Wohneinheiten. Im neuen Baugebiet sollen diese Haustypen nicht nur eine bauliche Einheit, z.B. mittels einer gemeinsamen Trennwand bilden, sondern architektonisch auch als Einheit für die Öffentlichkeit wahrnehmbar sein. Diese Erkennungsmerkmale von Gebäuden sind die o.g. Kriterien der Dach- und Fassadenlandschaft.

10.3 Einfriedungen

Vorgärten

Der Vorgarten umfasst den Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze innerhalb der privaten Grundstücke. In den Vorgärten sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nur Hecken oder optisch nicht geschlossen wirkende Holzoder Metallzäune bis zu einer Höhe von maximal 1 m zulässig. Diese Festsetzungen dienen dazu, die Vorgartenbereiche gegenüber dem Straßenraum räumlich eindeutig zu trennen und bei der Wahl von Hecken einen naturnahen Abschluss zur Straße zu schaffen. Ergänzend sind auch nicht geschlossen wirkende Holz- oder Metallzäune, z.B. in Form eines Stabgitterzaunes, zulässig. Hierdurch kann beispielweise im Gegensatz zu einer Hecke oder einer gänzlich fehlenden Einfriedung das Verlassen des Grundstückes durch Kleinkinder und größere Haustiere erschwert oder unterbunden werden. Gleichzeitig wird jedoch das Passieren des Zaunes durch Kleintiere sowie ein Luftaustausch ermöglicht.

Der Einsatz von Mauern wird zudem aufgrund ihrer Massivität bei den beabsichtigten geringen Grundstücksgrößen und der Ausbildung des öffentlichen Raums als Mischverkehrsfläche mit entsprechend geringer Dimensionierung als nicht verträglich angesehen.

Die festgesetzte maximale Höhe von 1 m dient dazu, den Charakter der Vorgartens als Repräsentationsfläche des jeweiligen Grundstückes zu wahren. Des weiteren wird dadurch das Straßenprofil optisch vergrößert. Eine Zulässigkeit von Einfriedungen von z.B. 2 m Höhe in den Vorgartenbereichen würde den Straßenraum bei einem solchen durchgehenden Ausbau potentiell als "Tunnel" wirken lassen und die Aufenthaltsqualität verringern. Die niedrig gehaltene Höhe von 1 m gewährleistet außerdem mehr Sicherheit beim Verlassen des Grundstückes durch

den Kfz-Verkehr, da die Einsehbarkeit in den Straßenraum günstiger ist als bei höher dimensionierten Einfriedungen.

Einfriedung der Hausgärten

Der Hausgarten umfasst den gesamten Bereich des Grundstückes mit Ausnahme des Vorgartens (s.o.). Die Einfriedung der Hausgärten ist ebenfalls nur in Form von Hecken oder optisch nicht geschlossen wirkenden Holz- oder Metallzäunen zulässig. Der Unterschied zur Festsetzung für den Vorgarten liegt in der Höhe. Für die Hausgärten sind Einfriedungen bis maximal 2 m zulässig. Die Gründe hierfür liegen in erster Linie in der Schaffung eines Sichtschutzes und somit der Wahrung einer gewissen Privatsphäre im rückwärtigen Ruhebereich. Diese kann z.B. durch eine hochgewachsene Hecke in Kombination mit Zaunelementen gewährleistet werden. Auch hier ist das Ziel, mittels einer gewissen Transparenz der Einfriedung das Passieren von Kleintieren sowie einen Luftaustausch zu ermöglichen.

10.4 Mülltonnenstandorte

Es ist festgesetzt, dass die Mülltonnenstandorte auf den privaten Grundstücken gegenüber dem öffentlichen Straßenraum durch Hecken oder Rankpflanzen zu begrünen sind. Die Begründung liegt darin, dass die Standorte, an denen der Hausmüll gesammelt wird, zumeist aus logistischen Gründen bezüglich der Abfallentsorgung in den Vorgärten der jeweiligen Grundstücke lokalisiert sind. Aufgrund ihrer Funktion und der verschiedenfarbigen Abfalltonnen wirken sie gestalterisch eher unattraktiv. Durch eine Begrünung soll diese eher nachteilige Wahrnehmung der Mülltonnenstandorte vom öffentlichen Straßenraum abgeschwächt werden.

Rheinberg, den 18.06.2019 Im Auftrag

Helmich