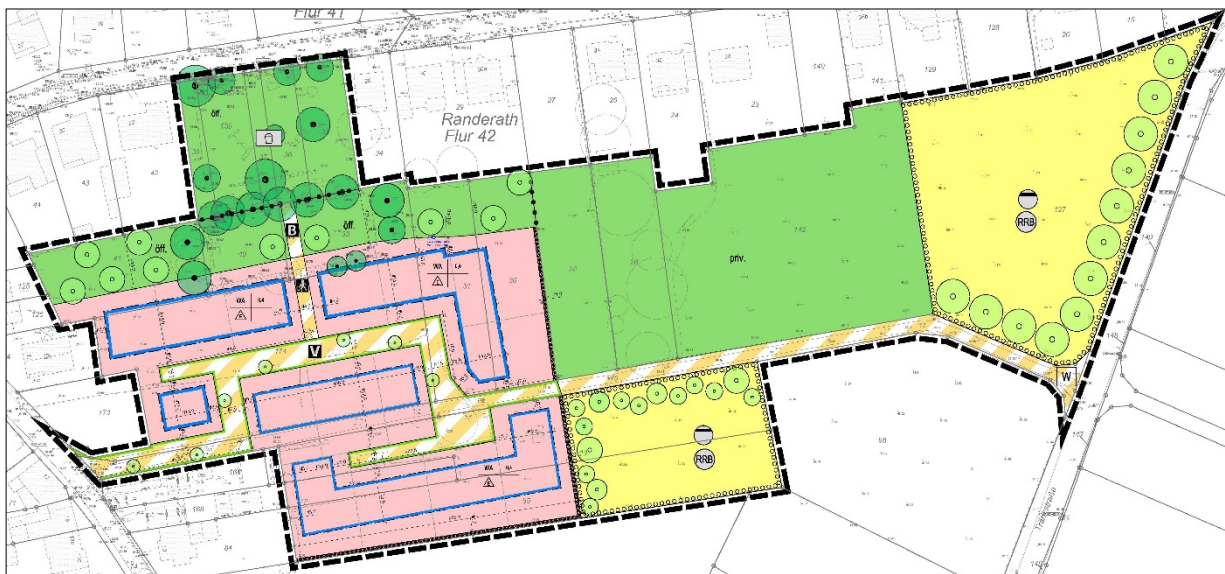


STADT HEINSBERG



Begründung zum Aufstellungsbeschluss

des Bebauungsplans Nr. 87

„Kirchaue / Nygen“ in Uetterath

gemäß § 13b BauGB

Stand: 11.03.2022

Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	4
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung und Verfahren	4
1.3	Fachgutachten	5
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	6
2.1	Lage und Abgrenzung	6
2.2	Bestand	7
2.3	Umgebung	7
3.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	7
3.1	Landes- und Regionalplanung	7
3.2	Flächennutzungsplan	9
3.3	Landschaftsplan	10
3.4	Sonstige Planwerke	10
4.	BEBAUUNGS- UND ERSCHLIEßUNGSKONZEPT	10
4.1	Erschließung	10
4.2	Bebauungs- und Nutzungskonzept	11
4.3	Grün- und Freiflächenkonzept	12
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung	13
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	14
5.4	Garagen, Carports, überdachte Stellplätze Nebenanlagen	15
5.5	Nebenanlagen	15
5.6	Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	16
5.7	Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	16
5.8	Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung	16
5.9	Gestaltungsfestsetzungen gem. § 89 BauO NRW	18
6.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	19
6.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation	19
6.2	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen	19
6.3	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	19
6.4	Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur / Orts- und Landschaftsbild	19
6.5	Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	20
6.6	Boden / Baugrund / Altlasten	22
6.7	Ver- und Entsorgung	22
6.8	Verkehr	23
6.9	Immissionen / Emissionen	23

6.10	Belange der Landwirtschaft / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	23
6.11	Sachgüter	24
6.12	Klimaschutz und Klimaanpassung	24
6.13	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	24
7.	HINWEISE	25
8.	FLÄCHENBILANZ	27
9.	ANLAGEN	27

1. Vorbemerkungen

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Es ist beabsichtigt in Heinsberg-Uetterath, einen Bereich südlich der Straße „Nygen“ und östlich der Straße „Kirchaue“ einer Wohnbebauung zuzuführen. Da im Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg kaum Flächenreserven im Ortsteil Uetterath vorhanden sind, kann die Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach Bauland nicht befriedigt werden. Nach dem Siedlungsflächen monitoring der Bezirksregierung Köln sind in Uetterath sieben Baulücken erfasst, wobei diese nicht kurzfristig für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Insbesondere für den Erhalt der starken Vereinsstrukturen (u.a. Musikverein, Freiwillige Feuerwehr) ist es notwendig, jüngere Generationen und Familien im Ort zu binden.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Arrondierung des Ortsteils im Bereich Kirchaue / Nygen auf einer bisher unbebauten Fläche südlich des Spielplatzes Nygen herbei zu führen. An dieser Stelle soll qualifizierter, aufgelockerter Wohnungsbau in Einfamilienhausbauweise entwickelt werden.

Die Stadt Heinsberg verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Zielvorstellungen:

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung neuen Wohnraumes zur Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Wohnbedürfnisse und

eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Schaffung eines attraktiven Wohnstandortes als Ortsrandabrundung im Bereich der Kirchaue / Nygen, welcher sich unmittelbar an die vorhandene Bebauung anschließt

Die derzeit bebaubare Fläche in Uetterath (Ortslagensatzung und Flächennutzungsplan) beträgt insgesamt ca. 14,4 ha. Die nun vorgesehene Planung umfasst ca. 0,81 ha. Diese Flächengröße entspricht mit ca. 6 % der gesamten bebaubaren Fläche in etwa dem Umfang, welcher einer Ortschaft wie Uetterath im Rahmen der Eigenentwicklung seitens der Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Köln im Rahmen eines landesplanerischen Einvernehmens zugestanden wird.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung und Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 87 kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB aufgestellt werden, da mit dem Bebauungsplan weniger als 10.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsordnung (BauNVO) erschlossen wird. Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 16.800 m². Der Bereich des festgesetzten Wohngebietes ist ca. 10.785 m² groß. Daran schließt im östlichen Plangebiet ein Bereich an auf dem eine Starkregen- bzw. Niederschlagswasserrückhaltung entstehen soll. Im mittleren Bereich werden die vorhandenen Wiesenflächen als Grünflächen festgesetzt.

Des Weiteren werden mit dem Bauleitplanverfahren keine Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Das heißt unter anderem, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. In diesem Bebauungsplanverfahren soll jedoch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden, so dass deren Belange in der weiteren Planung ausreichend Berücksichtigung finden werden.

Des Weiteren wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13b i. V. m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Auch eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten können (§ 4c BauGB), erfolgt nicht. Im beschleunigten Verfahren ist gemäß § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB bereits als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig zu bewerten sind. Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes zu erfassen, zu bewerten und mit in die Abwägung einzustellen, soweit sie im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung voraussichtlich berührt werden.

Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan Nr. 87 werden die Voraussetzungen des § 13b BauGB erfüllt.

Das Verfahren beruht auf den folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) in der ab 15.09.2021 geltenden Fassung.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

1.3 Fachgutachten

Folgende Fachgutachten sind im Rahmen des Planverfahrens erarbeitet worden und liegen der Begründung als Anlagen bei:

Natur und Landschaft:

Artenschutzrechtliche Prüfung I, Büro für Freiraum und Landschaftsplanung, Guido Beuster, Erkelenz, Stand: November 2021

Übrige notwendige Gutachten und Untersuchungen

Im Zuge des fortschreitenden Verfahrens wird nach heutigem Kenntnisstand ein geohydrologisches Gutachten sowie ein Erschließungs- und Entwässerungskonzept bis zum Offenlagebeschluss vorbereitet.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im Heinsberger Ortsteil Uetterath nördlich des Ortszentrums in einem Bereich östlich der Straße Kirchaue und südlich der Straße Nygen auf einer nicht bebauten Freifläche, die zum Teil mit Bäumen bestanden ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst östlich eine als Grünland genutzte Teilfläche, der im Wesentlichen für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleibt. Die östlichste Teilfläche an der Tränkstraße ist vorgesehen als Flächen für die Starkregen- bzw. Regenwasserrückhaltung. Die westliche Teilfläche, die als Fläche für Wohnungsbau geplant ist, besteht aus Grünland- und Gartenparzellen sowie einem Bolzplatz und einem Spielplatz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 26, 28, 30, 31, 33, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 85, 127, 142, 159, 169, 171, 172, 174 sowie 175 der Flur 42 in der Gemarkung Randerath.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die rückwärtigen Grenzen von Einfamilienhausbebauung und dem vorhandenen Spielplatz an der Straße Nygen, der noch den Geltungsbereich umfasst,
- im Westen durch die rückwärtigen Grenzen von Wohnbebauung an der Straße Kirchaue,
- im Süden durch das Flurstück 83, Kirchaue, Hausnummer 8 und im Weiteren (Richtung Osten) durch landwirtschaftliche Flächen (Flurstück 88) südlich des Wirtschaftsweges (südliche Begrenzung des Flurstücks 175)
- im Osten durch die Tränkstraße (Flurstück 90)

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Abbildung 1:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Quelle:

Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0); bearbeitet: Planungsgruppe MWM

2.2 Bestand

Das Plangebiet besteht überwiegend aus Weideland und ist bisher noch nicht baulich genutzt. Im Norden befindet sich ein Bolzplatz; hiervon nördlich ein Spielplatz, ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches. Beide Plätze liegen gegenüber dem südlich gelegenen Plangebiet topographisch durch eine Böschung etwa einen Meter niedriger. Über das gesamte zu bebauende Plangebiet stehen vereinzelt Laub- und Obstbäume. Im südlichen Bereich der künftig zu überbauenden Flächen befinden sich zwei Reste von kleineren Schuppen. Östlich grenzen Wiesen- und Weideflächen an. Durch das südliche Plangebiet verläuft ein grüner Wirtschaftsweg. Weite Bereiche der östlichen Flächen sind Mähgrünland und werden auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die östlichste Fläche, die an die Tränkstraße angrenzt und für die Regenrückhaltung vorgesehen ist, ist derzeit ebenfalls Weideland.

Das Gelände des westlichen Teilgebietes fällt diagonal von Südwest nach Nordost auf ca. 150 m um 4,50 m von 62,00 m über NHN (Normal-Höhen-Null) auf 57,50 m ü. NHN ab.

2.3 Umgebung

Die Umgebung des Plangebietes ist im Westen und Süden durch die dichte, dörfliche Bebauung des Ortskerns Uetterath geprägt. Nördlich an der Straße Nygen befinden sich beidseitig ausschließlich Einfamilienhäuser, zumeist eingeschossig und mit Satteldächern. Südlich, in etwa 200 m Entfernung liegt das Ortszentrum mit der Kirche St. Mariä Himmelfahrt, dem Pfarrhaus und dem Pfarrheim Bischof-Hämmerle-Haus.

Das Plangebiet ist durch zwei Buslinien gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Linie 410 pendelt zwischen Heinsberg und Geilenkirchen. Die Bushaltestelle Uetterath Nygen ist nur 50 m vom Plangebiet entfernt. Eine zweite Buslinie Nr. 493 hält an der Kirche und pendelt zwischen Randerath und Hilfarth.

Über die Uetterather Dorfstraße und der B221 ist das Plangebiet in ca. 2,5 km an die A46/ B56n angeschlossen.

Östlich und unmittelbar südöstlich grenzen landwirtschaftliche Flächen, hauptsächlich Wiesen- und Weideland, an.

3. Bauleitplanung und übergeordnete Planung

3.1 Landes- und Regionalplanung

Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2019 (LEP NRW 2019) ist die Stadt Heinsberg als Mittelzentrum dargestellt. Die Bereiche um den Zentralort Heinsberg sind als Siedlungsraum ausgewiesen, Uetterath befindet sich landesplanerisch im Freiraum. Gemäß Ziel 2-4 Satz 1 des LEP NRW ist jedoch „in den im regionalplanerischen Freiraum gelegenen Ortsteilen (wie Uetterath) unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich“. Die Siedlungserweiterungen im Siedlungsraum und in den im regionalplanerischen Freiraum gelegenen Ortsteilen müssen in der Summe dem Siedlungsflächenbedarf entsprechen (vgl. Ziel 6.1-1 LEP NRW 2019) und deshalb mit der zuständigen Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Köln abgestimmt werden (gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG)). Auch diese („Wohnplätze mit einer

Aufnahmefähigkeit von unter 2 000 Einwohnerinnen und Einwohner gem. § 35 Abs. 5 LPIG-DVO) haben daher eine Entwicklungsperspektive. In Uetterath sind nach dem Siedlungsflächenmonitoring nur sieben Baulücken erfasst, jedoch stehen diese zumeist kurz und mittelfristig nicht für eine Bebauung zur Verfügung. Die Eigentümer sind auf Grund der aktuellen Zins- und Geldmarktentwicklung derzeit meist nicht veräußerungswillig. Die Stadt Heinsberg ist bestrebt im Stadtteil Uetterath mit seinen 430 Einwohnern (Stand 01.01.2022) im Rahmen seiner Eigenentwicklung nach den Erfordernissen der Landesplanung Wohnbauflächen ausweisen.

Regionalplanung

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen, 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Stand Oktober 2016, ist die Ortslage Uetterath und somit auch das Plangebiet als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB)“ dargestellt. Der unmittelbare Bereich des Plangebietes (Bachlauf Kötteler Schar, Straße Nygen) ist zusätzlich mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE)“ ausgewiesen.

Im neuen Regionalplan, der mit Aufstellungsbeschluss des Regionalrat des Regierungsbezirks Köln am 10.12.2021 in die formelle Erarbeitungsphase gestartet ist und dessen Ziele im Entwurf als „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ in Abwägungs- und Ermessenentscheidungen der Stadt zu berücksichtigen sind, ist Uetterath weiterhin als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. Allerdings ist im neuen Entwurf die gesamte Ortslage des Ortsteils als Bereich zum „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE)“ ausgewiesen. Bereiche zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung sind gem. Verordnung zur Durchführung des Landesplanungsgesetzes (LPIG DVO NRW) Vorbehaltsgebiete. Das bedeutet in der Konsequenz, dass innerhalb der festgelegten BSLE Planungen und Maßnahmen vermieden werden sollen, die mit der Schutzfunktion nicht vereinbar sind.

Da wie zuvor beschrieben, die Ausweisung als BSLE als „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ zu werten sind, entfaltet die BSLE-Ausweisung noch keine Wirkung, wie sie Zielen der Raumordnung zukommt. Insofern unterliegt die bisherige Ausweisung im Entwurf des Regionalplans noch der kommunalen Abwägungsentscheidung. Innerhalb der BSLE ist bei der Realisierung von konkurrierenden Nutzungen wie einer Bebauung, im Rahmen der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Das Plangebiet in Uetterath hat eine Nettogröße von 0,8 ha, und ist daher – in Verbindung mit den Zielen der Landesplanung¹ – kongruent. Die Stadt Heinsberg entscheidet sich mit Einvernehmen mit der zuständigen Regionalplanungsbehörde vom 17.06.2016 und der in Aussicht gestellten Befreiung von Festsetzungen des Landschaftsplanes III/7 durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg, den Teilbereich von 0,8 ha in Uetterath im Rahmen der Abwägung als Baugebiet auszuweisen.

¹ Ziel 2-4 Satz 1 LEP 2019 NRW



Abbildung 2: links: Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen, 2003 mit Ergänzungen (Oktober 2016; rechts: neuer Regionalplan-Entwurf, November 2021,
Quelle: beide: Bezirksregierung Köln, rechts Stand: 2003, links Stand: 2020

3.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg stellt den Bereich des Plangebiets als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dar. Der Geltungsbereich liegen gem. Landschaftsplan im Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 "Grünlandniederung Kötteler Schar" ohne besondere Schutzzuweisung.

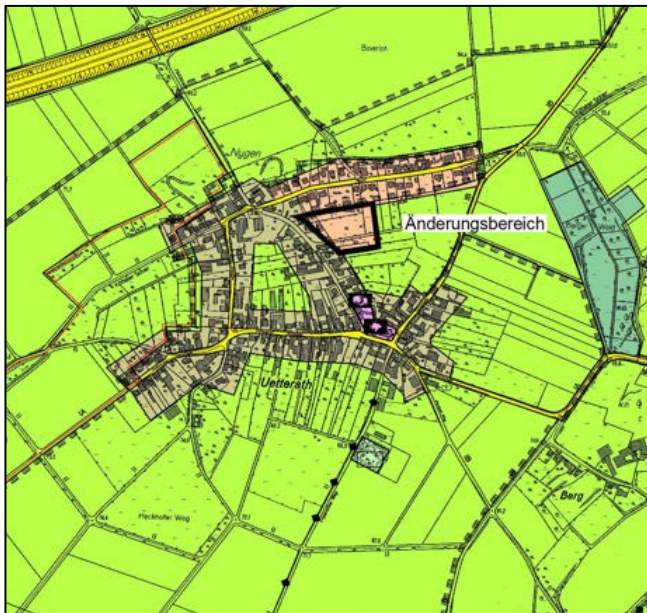


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg mit Eintragung der Berichtigung

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes an die beabsichtigte Nutzung „Wohnbauflächen“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ohne eigenes Änderungsverfahren im Zuge einer Berichtigung.

Im Rahmen der Anfrage nach den Zielen der Raumordnung gem. § 34 Abs. 1 LPlG bestehen aus landesplanerischer Sicht mit Einvernehmen der Bezirksregierung Köln vom 17.06.2016, keine Bedenken zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

Eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutz wurde seitens der Unter Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg bereits in Aussicht gestellt.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 87 befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes III/ 7 „Geilenkirchener Lehmplatte“. Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als Außenbereich dargestellt. Es greifen somit die Festsetzungen des Landschaftsplanes. Der angesprochene Bereich ist derzeit als Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.2-4 „Grünlandniederung Kötteler Schar“ festgesetzt.

Für die nähere südöstliche Umgebung ist das Entwicklungsziel 1: Erhaltung einem mit naturnahem Lebensraum oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft festgesetzt. Dies bedeutet im Wesentlichen die Erhaltung der derzeitigen Landschaftsstruktur, insbesondere in den Ortsrandlagen mit einem kleinteiligen Wechsel zwischen Obstwiesen, Zier- und Nutzgärten, Hecken und Gehölzstrukturen und Grünlandflächen. Dieses Entwicklungsziel widerspricht einer sehr aufgelockerten, dörflichen Einfamilienhausbebauung nicht. Denn das Entwicklungsziel 1 ist ebenso für Bereiche dargestellt, die derzeit außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne (§ 16 Abs. 1 LG) liegen, die jedoch gem. Gebietsentwicklungsplan und Bauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan in Zukunft einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen.

Eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutz wurde seitens der Unter Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg bereits in Aussicht gestellt. Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes zu erfassen, zu bewerten und mit in die Abwägung einzustellen, soweit sie im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung voraussichtlich berührt werden.

3.4 Sonstige Planwerke

Der überwiegende Teil der vorhandenen Bebauung in Uetterath ist Teil der rechtskräftigen Ortslagensatzung Randerath aus 1992. Der Planbereich ist hierin nicht enthalten.

Sonstige relevante Planwerke sind nicht vorhanden.

4. Bebauungs- und Erschließungskonzept

4.1 Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das vorhandene Straßennetz erfolgt über die Straße Kirchaeue. Versetzt erfolgt die innere Erschließung zur Beruhigung des Anwohnerverkehrs in einer Breite der öffentlichen Verkehrsflächen von gesamt 7,5 m. Vorgesehen ist die Ausbildung einer Mischverkehrsfläche mit vereinzelter Besucherstellplätzen im Straßenbereich. Die innere Erschließung endet im östlichen Teil des zu bebauenden Plangebiets in einer Wendeanlage Bild 59 für 3-achsige Müllfahrzeuge gem. RAST 06, S. 73.

Zwei kurze Stiche ohne öffentliche Wendemöglichkeit führen zur direkten Erschließung einzelner Grundstücke einmal in Nordwesten und einmal im Süden ab Wendeanlage Richtung Westen zur Anbindung von insgesamt drei Grundstücken.

Richtung Osten bis zur Tränkstraße wird der vorhandene Wirtschaftsweg als solcher im Bestand festgesetzt.

Insgesamt wird diese Erschließungsform (vgl. Abb. 4) dem beabsichtigten ruhigen Charakter des neuen Baugebietes gerecht, da diese Verkehrsberuhigung in einem Gebiet, welches durch Einfamilienhausbebauung geprägt wird, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs mit vielen Zufahrten zu den Grundstücken gewährleistet. Besonders für Kinder – vorausgesetzt sie spielen nicht im eigenen Garten oder auf dem nördlich gelegenen Spielplatz – bieten diese als Mischbauflächen gestalteten „Spielstraßen“ optimale Bewegungsräume.

Ein Fußweg Richtung Norden wird über eine für den natürlichen Wasserabfluss vorgesehene Mulde (vgl. u. a. Kap. 6.13) mit einer Brücke zum Spielplatz geführt.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist im Wesentlichen auf den Baugrundstücken unterzubringen. Die Realität zeigt, dass im ländlichen Raum meist mehr als ein Kraftfahrzeug pro Haushalt vorhanden ist, die in der Praxis meist im öffentlichen Raum geparkt werden. Aus diesem Grunde sind für jede Wohneinheit mindestens zwei unabhängig anfahrbare Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Plangebiet in den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen (§ 6 BauO NRW) zulässig. Des Weiteren ist in den Vorgärten die Unterbringung eines weiteren Stellplatzes zulässig, so dass für jede Wohneinheit die entsprechenden Stellplätze auf den privaten Flächen ermöglicht werden.

Üblicherweise wird in den kommunalen Stellplatzsatzungen für Ein- und Zweifamilienhäuser kein Anteil oder eine Anzahl an Besucherstellplätzen im öffentlichen Raum gefordert. Dennoch werden in diesem Baugebiet mit ca. 15 Wohngebäuden im Straßenverlauf alternierend Besucherstellplätze im Wechsel mit Baumpflanzungen angelegt. Diese werden aufgrund der Mischverkehrsfläche lediglich farbig markiert. Es werden fünf bis sieben Parkplätze für Besucher vorgesehen. Konkret werden diese Parkplätze, alternierenden mit Straßenbäumen im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

4.2 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Gemäß städtebaulichem Konzept entsteht im rückwärtigen Bereich der Straße Nygen und östlich der Straße Kirchaue eine ortsrandtypische und aufgelockerte Wohnbebauung in Einfamilienhausbauweise. Insgesamt sind auf ca. 15 Grundstücken freistehende Wohngebäude vorgesehen. Es ist beabsichtigt, eine städtebauliche Arrondierung des Ortsteils Uetterath in diesem Bereich östlich der Straße Kirchaue und südlich der Straße Nygen zu errichten, um die Siedlungsstruktur im Übergang zur freien Landschaft aufzulockern. Aufgrund der bereits offenen Wohnbebauung nördlich und südlich der Straße Nygen werden die vorgegebenen Maßstäbe im Übergang zur östlichen und südöstlichen offenen Feldflur beibehalten.



Abbildung 4: Auszug aus dem Städtebauliches Konzept
Quelle: Planungsgruppe MWM, 10.03.2022

Die Grundstücke haben eine jeweilige Durchschnittsgröße von ca. 450 bis 500 qm und sind daher von der Größe und der Ausprägung auch – den Zielen des Bebauungsplanes entsprechend – besonders für junge Familien geeignet. So wird auch sparsam mit Grund und Boden und mit der Fläche trotz aufgelockerter Bebauung umgegangen.

4.3 Grün- und Freiflächenkonzept

Der Spielplatz im Norden an der Straße Nygen bleibt in seinem Umfang und in seiner Form bestehen.

Zum natürlichen Wasserabfluss bei Starkregenereignissen aus den nördlich des Plangebiets ggf. überfluteten Bereichen um die Kötteler Schaar, wird südlich des Spielplatzes und nördlich des Baugebiets eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese leitet die Regenwässer im natürlichen Wasserabfluss zum östlichen Regenrückhaltebecken (RRB) an der Tränkstraße ab. Ein zweites Becken befindet sich im südlichen Teil des Geltungsbereichs. Diese dient zur Sammlung der von Süden kommenden Wassermengen bei anfallenden Starkregenereignissen und wird zur Ableitung der Niederschlagswasser aus dem bebauten Bereich vorgesehen. Beide Becken sollen als naturnah gestaltete Versickerungs- und Rückhaltebecken (z. B. Wiesenmulden) angelegt werden. Eine Konkretisierung erfolgt im weiteren Verfahren.

Im Bereich der Erschließungsstraße sind Straßenbäume, alternierend mit Besucherparkplätzen vorgesehen.

Die übrigen Grünflächen bleiben in ihrem Bestand erhalten und werden als öffentliche Grünflächen (Spielplatz und Flächen nördlich des Baugebiets) sowie als private Grünflächen (östlich

des Baugebiets) festgesetzt. Ergänzend werden klimaangepasste Baumpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen und den beiden Regenrückhaltebecken vorgesehen.

5. Planinhalte und Festsetzungen

Textliche Festsetzungen zu den nachfolgenden Punkten werden im weiteren Verfahren erarbeitet.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Im WA sind aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplanes, der Schaffung einer aufgelockerten Wohnbebauung als Ortsabrundung in diesem rückwärtigen Bereich im Dreieck der Straßen Kirchaue und Nygen im Ortsteil Uetterath alle wohngebietstypischen und somit allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind aufgrund der umgebungstypischen Bebauung, sowie der vorgesehenen Erschließung zu flächen- und verkehrsinintensiv und widersprechen einer ruhigen, umgebungstypischen Lage mit freistehenden Wohngebäuden in Einzelhausbauweise (vgl. Ziff. 5.3). Sie sind daher gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO wären auch mit einem erhöhten Besucheraufkommen verbunden, so dass auch aus Gründen des Lärmschutzes der Ausschluss begründet ist. Sie werden an anderen, geeigneteren Standorten im Stadtgebiet vorgehalten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

5.2.1 Grundflächenzahl

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung geschieht in Einklang und Anlehnung an die umgebende Bebauung und die Ziele des Bebauungsplanes. Zur Schaffung eines homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes des zukünftigen Baugebietes wird die dichtebestimmende Grundflächenzahl einheitlich mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Dieser Wert wird als Orientierungswert für die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO festgesetzt und resultiert aus der heutigen Nachfrage nach Grundstücksgrößen und der wirtschaftlichen Situation vieler junger Familien, die aufgrund der Bodenpreise eher kleinere Grundstücke bevorzugen. Bei einer zulässigen Überschreitung der GRZ um bis zu 25% gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO werden somit ausreichend große Flächen von der Bodenversiegelung freigehalten.

5.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Der äußere bauliche Rahmen der Gebäude im Plangebiet wird durch die Festsetzung der der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Wohngebäude sowie der Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Die Gebäudekubatur fügt sich in die vorherrschende Umgebungsbebauung ein. Die Bebauung passt sich an die umliegende Topographie und als Ortsabrundung an die

vorhandene Ortslage an. In Verbindung mit der festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhe (THmax. 4,50 m, FHmax. 9,00 m) ist somit gewährleistet, dass die Höhenentwicklungen der vorgesehenen Bebauung nicht wesentlich über- oder unterschritten wird.

Der untere Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen wird im weiteren Verfahren bei Vorliegen einer Erschließungsplanung in der Entwurfsfassung konkret festgelegt.

Durch die Festsetzung der max. zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie der Dachformen (vgl. Ziff. 5.9) ist daher auch die dritte Dimension ausreichend bestimmt.

Die Bezugshöhen sind Normalhöhen im System Deutsches Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) und werden über Normal-Höhe-Null (NHN) zum Bezugspunkt übernommen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

5.3.1 Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so bemessen, dass privaten Gestaltungsvorstellungen zur Grundstücksausnutzung ausreichende Möglichkeiten gewährt werden. Aufgrund des direkten Übergangs zur freien Landschaft und in Orientierung an die westlich und nördlich benachbarte Bebauung des Ortsteiles Uetterath-Nygen wird für das Neubaugebiet Einzelhausbebauung gem. § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise festgesetzt.

Dadurch werden eine aufgelockerte Bauweise und eine adäquate Durchgrünung sichergestellt. Die nördlich angrenzende Bebauung an der Straße Nygen ist durch das klassische „Einfamilienhaus“ geprägt. Dementsprechend wird in den Plangebieten zur Ortsabrundung eine weiterhin sehr aufgelockerte Einzelhausbebauung festgesetzt. Bei dieser einschränkenden Festsetzung zur offenen Bauweise ist die Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen als gegenwärtig untypisches Element der nördlich angrenzenden Bauweise und gleichzeitig als die Gebietsstruktur vermeintlich störendes Element nicht zulässig.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Die Anordnung der Baugrenzen entspricht dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept und den Zielen und Grundsätzen einer aufgelockerten, offenen Bauweise. Sie werden so gewählt, dass ausreichend Spielraum zur baulichen Nutzung der Grundstücke zur Verfügung steht. Es wird daher eine Tiefe der Baufenster von 12,00 m bis 14,00 m festgesetzt. So werden die überbaubaren Flächen begrenzt, sodass sich vielfältige Variationsmöglichkeiten eröffnen. Vornehmlich liegen die überbaubaren Flächen in der Regel 5,0 m von der Verkehrsfläche entfernt.

Für die 12,0 m tiefen Baufenster wird festgesetzt, dass im rückwärtigen Grundstücksbereich Überschreitungen der Baugrenze durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und eingeschossige Wintergärten um max. 3,00 m mit einer zulässigen Gesamtfläche von maximal 21,0 m² zulässig sind. In der Praxis hat sich gezeigt, dass gerade für Terrassen Baufenster in dieser Tiefe nicht immer ausreichend bemessen sind. Da eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch z.B. Terrassen, Terrassenüberdachungen oder eingeschossige Wintergärten das städtebauliche Erscheinungsbild aufgrund der zugrundeliegenden Grundstückszuschnitte nicht negativ beeinträchtigt, wird diese Überschreitungsmöglichkeit im vorliegenden Bebauungsplan gegeben. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sowie die zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) sind zu beachten.

5.4 Garagen, Carports, überdachte Stellplätze Nebenanlagen

Die familienfreundliche und gleichfalls seniorengerechte und barrierefreie Errichtung und Gestaltung der Garagen, Carports sowie der Zufahrten sollte gewährleistet sein.

Das Straßenbild soll durch die Gebäudefront gestaltet und gekennzeichnet werden. Vorspringende Gebäudeteile wie etwa Garagen oder Carports sollen diese Gestaltung möglichst nicht beeinträchtigen. Aus diesem Grund ist eine Mindestlänge von 5 m zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Garage bzw. des Carports einzuhalten. Mit dieser Maßnahme einhergehend, wird der Straßeneindruck ausgeweitet und dem Betrachter der Eindruck einer räumlichen Beengtheit genommen.

Die Realität zeigt, dass im ländlichen Raum meist mehr als ein Kraftfahrzeug pro Haushalt vorhanden ist. Daher ist zusätzlich zu den Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 8 Nr. 1 BauO NRW je Grundstück im Vorgarten je Wohneinheit ein zusätzlicher, unabhängig nutzbarer Stellplatz nachzuweisen. Garagen sind maximal 3,0 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Damit wird vermieden, dass diese ungeordnet auf den Grundstücken stehen. Es soll sichergestellt werden, dass die Freiflächen nicht zusätzlich durch weitere Carports und Garagen überbaut werden.

Die unabhängigen Stellplätze im Vorgarten sind in Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen. Eine Vollversiegelung ist nicht zugelassen.

Zur weiteren Auflockerung des Plangebiet sind Garagen und Carports mit einem seitlichen Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen (2,00 m) zu errichten. Diese restlichen Flächen zur Verkehrsfläche hin sind zu bepflanzen. Ähnliches gilt für Abstände von Stellplätzen zu allen Verkehrsflächen. Aufgrund des fehlenden massiven Hochbaus beträgt dieser Abstand lediglich mindestens 1,00 m und ist ebenfalls zu bepflanzen.

Zur Verbesserung der ökologischen Wertigkeit und für den Anspruch einer klimafreundlichen Siedlung müssen Garagen und Carports mit Flachdächern begrünt werden.

5.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser mit mehr als 16 m² Grundfläche, Schwimmbecken, Schwimmhallen mit mehr als 30 m² Grundfläche und Anlagen für die Kleintierhaltung mit mehr als 6 m² Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Flächen und in den Vorgärten nicht zulässig. Der Ausschluss ist begründet in den ausreichend vorhandenen Anordnungsmöglichkeiten der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Flächen und der Vermeidung einer ungeordneten Bebauung im gesamten Grundstücksbereich. Innerhalb des Vorgartens sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen. Ausgenommen sind Standorte für Abfallbehälter, wenn diese eingehaust bzw. eingegrünt werden (z.B. Hecke, Berankung) und ein Mindestabstand zur Verkehrsfläche von mindestens 2,00 m eingehalten wird.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig.

Unterbringung haustechnischer Anlagen außerhalb von Gebäuden:

Die Aufstellung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken ist innerhalb des Vorgartens zulässig, wenn ein Mindestabstand zur Verkehrsfläche von mindestens 2,00 m eingehalten wird (vgl. auch Hinweise Kap. 7).

5.6 Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das vorhandene Straßennetz erfolgt über die Straße Kirchaeue. Die innere Erschließung erfolgt als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich und endet im östlichen Teil des zu bebauenden Plangebiets in einer Wendeanlage. Zwei kurze Stiche ohne öffentliche Wendemöglichkeit führen zur direkten Erschließung einzelner Grundstücke einmal in Nordwesten und einmal im Süden ab Wendeanlage Richtung Westen. Richtung Osten bis zur Tränkstraße wird der vorhandene Wirtschaftsweg als solcher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftsweg im Bestand festgesetzt. Eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Rad- / Gehweg Richtung Norden wird über die tieferliegende Grünfläche, die für den natürlichen Wasserabfluss bei Starkregenereignissen vorgesehen ist, mit einer Brücke zum Spielplatz geführt.

5.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Regenrückhaltebecken

Im Bebauungsplan werden zur Entwässerung des unbelasteten Niederschlagswassers aus dem Plangebiet und zum Abfluss der durch Starkregenereignisse erheblich betroffenen nördlichen Bereiche der Ortslage Uetterath, beeinflusst durch den Bach Kötteler Schaar zwei Regenrückhaltebecken im Bebauungsplan festgesetzt.

Das größere Becken wird auf dem Flurstück 127 festgesetzt und soll im Wesentlichen zur Aufnahme der, durch den natürlichen Wasserabfluss bei Starkregenereignissen, verursachten Wassermengen genutzt werden.

Ein vom Umfang kleineres Becken im Süden des Plangebietes (östliche Flurstücksteile 85 und 171) soll zum einen Überflutungen des durch südlich verursachte Wassermengen aufnehmen und zum anderen zusätzliche Überflutungen verhindern. Dieses Becken dient jedoch vornehmlich zur Aufnahme und Rückhaltung / Versickerung der Niederschlagswasser aus dem Plangebiet.

Im weiteren Verfahren werden durch detaillierte Untersuchungen die Dimensionierung dieser Anlagen (zur Rückhaltung von Niederschlagswasser) berechnet.

Beide Regenrückhaltebecken werden als „Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken“ im Bebauungsplan festgesetzt.

5.8 Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sieht der Bebauungsplan unter Vorbehalt der Ergebnisse der Habitatkartierung der Fledermäuse, der Brutvogelkartierung sowie hieraus ggf. folgend eine vertiefende Artenschutzprüfung (Stufe 2) folgende Maßnahmen vor:

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Minderung bau- /anlagebedingter Inanspruchnahmen von Gehölzbeständen

Im Plangebiet und angrenzenden Bereichen vorhandene Gehölzbestände (Bäume, Gebüsche, Hecken) sind nach Möglichkeit zu erhalten, bau- und anlagebedingte Inanspruchnahmen sind zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die Maßnahme kann dazu beitragen, verbotstatbeständliche Verluste von Fortpflanzungs- / Ruhestätten planungsrelevanter Fledermausarten und Vogelarten zu vermeiden bzw. zu reduzieren.

Bauzeitenregelung

Im Sinne des vorsorglichen Artenschutzes sollte die Baufeldfreimachung, insbesondere die Beseitigung von Gehölzen, außerhalb der Vogelbrutzeit (01. März bis 30. September) stattfinden. Abweichungen hiervon bedürfen der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Heinsberg und eines vorangehenden Brutvogel-Checks.

Vermeidung von Tötungsrisiken für Fledermäuse durch Fallenwirkung

An Rohbauten sollten Maßnahmen ergriffen werden, um einen Einflug von Fledermäusen zu vermeiden, insbesondere im Spätsommer (Schwärmphase der Zwergfledermaus), z.B. Abdecken von Öffnungen mit Planen oder Folien. Gelagerte Baumaterialien, die Spalten oder Hohlräume aufweisen, sollten ebenfalls abgedeckt werden, um ein Einfliegen von Fledermäusen zu unterbinden.

Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

An Neubauten sind Empfehlungen zur Prävention von Vogelschlag zu beachten. Geeignete Maßnahmen sind die Vermeidung großflächiger Glasfronten, stark spiegelnder Glasflächen und Glaskonstruktionen mit Durchsicht (z.B. Über-Eck-Verglasung), die Verwendung von Scheiben mit geringem Reflexionsgrad sowie das Anbringen von Markierungen (Punkte-, Linienraster), Lamellen oder Vorhängen zur Sichtbarmachung transparenter Glasfronten.

Minderung von Lichtemissionen

Bei der Konzeption von Außenbeleuchtungen, z.B. an Erschließungen, ist eine Reduzierung von Lichtemissionen anzustreben. Lichtemissionen bzw. Lichtstreuung können durch technische Maßnahmen gemindert werden, z.B. Verwendung von vollabgeschirmten Leuchten oder direktstrahlenden LED-Leuchten mit Linsentechnik. Die Abstrahlwinkel sind gemäß den jeweiligen Erfordernissen zu optimieren. Zu empfehlen ist eine Verwendung von Leuchten mit „insekten- und fledermausfreundlichem Licht“ mit geringem Blauanteil. Mit solchen Maßnahmen können mögliche Anlockwirkungen auf Insekten sowie Störwirkungen auf lokale Fledermausvorkommen reduziert werden.

Anbringen von Fledermauskästen

Der Verlust von Quartiermöglichkeiten im Zuge der Inanspruchnahme einzelner Höhlenbäume und eines Schuppens kann grundsätzlich durch Installation von Fledermauskästen vor Durchführung des Eingriffes kompensiert werden, so dass das Quartierangebot für lokale Fledermausvorkommen sichergestellt ist und die ökologische Funktion der Fortpflanzungs-/Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG erhalten bleibt.

Typ und Anzahl der Fledermauskästen sind entsprechend der Ergebnisse der Erfassung der Quartiermöglichkeiten an allen Bäumen im Plangebiet im laubfreien Zustand im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze und der östlichen Grenze des überbaubaren Plangebiets sind zur Begrünung und als Übergang zur freien Landschaft Schnitthecken bis zu einer max. Höhe von 1,80 cm zu pflanzen. Die Höhe ist durch regelmäßiges Rückschneiden zu gewährleisten. In den Heckenpflanzungen kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein.

Zudem werden im Straßenraum der öffentlichen Verkehrsflächen standortgerechte und dem Klimawandel entsprechende Straßenbäume (Hochstamm, II. Ordnung) nach Planzeichnung festgesetzt. Die Baumscheiben werden ausreichend groß bemessen und mit einem Wurzelkammersystem ausgestattet. Das auf den Planstraßen anfallende Niederschlagswasser wird den Baumscheiben zugeleitet.

Die nicht überbauten Flächen sollen gärtnerisch und begrünt zu gestalten. In den Hausgärten ist auf jedem Grundstück ein Baum gemäß einer – im späteren Verfahren zu konkretisierende – Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf den nördlich des Baugebietes gelegenen öffentlichen Grünflächen, auch auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz werden Einzelbäume konkret zur Erhaltung festgesetzt. Diese Maßnahme aus dem Artenschutz trägt dazu bei, Verluste von Fortpflanzungs- / Ruhestätten planungsrelevanter Fledermausarten und Vogelarten zu vermeiden bzw. zu reduzieren.

Ebenfalls werden die Regenrückhaltebecken Ost und Süd mit jeweils einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB umgrenzt.

Schotter- und Kiesflächen dürfen einen Flächenanteil von 20 % des Vorgartens bzw. 10 % des Gartens nicht überschreiten. Schotter und Kies dürfen aber im Vorgarten als Mulchmaterial einer flächigen Bepflanzung mit Bodendeckern eingesetzt werden. Die vollständige Bodenbedeckung mit Pflanzen muss abzusehen sein. Das Setzen einzelner Pflanzen in einem Schotter- oder Kiesbett ist hingegen nicht ausreichend.

5.9 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 89 BauO NRW

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW ergänzen die oben begründeten Festsetzungen nach § 9 BauGB, um ein homogenes Erscheinungsbild des Baugebietes sowie eine Anpassung an die umgebende Bebauung zu gewährleisten. So wird eine städtebauliche, optische Ordnung gesichert. Dies gilt für:

- Dachformen sowie Dachneigungen, die für Hauptbaukörper auf die umgebungstypischen Formen und Neigungen beschränkt sind und die Zielsetzung des Bebauungsplanes gewährleisten, hier ausschließlich Satteldächer.
- Einfriedungen: Um den Straßenraum nicht beeinträchtigt wirken zu lassen, sind Einfriedungen zu den öffentlichen Räumen niedrig zu halten. Die Höhe der Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen richtet sich nach Bauordnungs- und Nachbarschaftsrecht (§ 6 Abs. 10 Nr. 1 BauO NRW sowie § 36 des NachbG NRW).

6. Sonstige Planungsbelange / Auswirkungen

6.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation

Ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Aus diesem Grunde sind die Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln bei der Planung und deren rechtzeitige Berücksichtigung in den Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen sowie bei bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geboten.

Der Bebauungsplan ist als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt und ist damit bei Zulassung von Wohngebäuden grundsätzlich schalltechnisch verträglich, noch dazu wo die ansonsten zulässigen Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO allesamt nicht zugelassen und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Sollten im Rahmen von künftigen Bauanzeigen bzw. Baugenehmigungen eine Umnutzung bei einer gewerblichen Nutzung Zweifel an der Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen entstehen, hat eine nachträgliche schalltechnische Beurteilung durch eine Fachfirma zu erfolgen.

6.2 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen

Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die bestehenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet mit seinen max. zulässigen ca. 26 WE (vorausgesetzt für jedes Gebäude sind zwei Wohneinheiten vorgesehen) bindet an die Straße Kirchae an. Durch die der Umgebung angepassten ähnlichen Festsetzungen zur Art, zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise sowie zu den gestalterischen Festsetzungen wird eine harmonische und verträgliche Ortsabrundung in diesem Teil der Ortschaft Uetterath geschaffen. Die Planung fügt sich in den umgebenden Bestand ein und stellt so eine städtebaulich verträgliche Ergänzung dar. Durch die Ortstrandlage wird hier, entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes, ein aufgelockerter, attraktiver Wohnstandort entwickelt, der zukünftig zur Bedarfsdeckung und der ortsnahe Nachfrage nach Wohnraum in Uetterath beiträgt.

6.3 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die Planung schafft die Voraussetzung zur Bereitstellung von Wohnraum zum Eigenbedarf des Ortsteils. Aufgrund der Lage im Anschluss an die südliche Bebauung der Straße Nygen im Norden und der östlichen Bebauung an der Straße Kirchae auf einer bisher unbebauten Fläche mit ca. 15 Wohngebäude im Einzelhausbau (ca. 26 WE bei angenommenen 2 WE je Gebäude) kann die Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach Bauland befriedigt werden. Insbesondere für den Erhalt der starken Vereinsstrukturen ist es notwendig, jüngere Generationen und Familien im Ort zu binden. Der Bebauungsplan schafft hier Baurecht auf einer unmittelbar im Anschluss an die vorhandene Bebauung liegenden Fläche und stellt eine sinnvolle, integrierte Ortsabrundung dar.

6.4 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur / Orts- und Landschaftsbild

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nach heutigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Daher sind die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) zu beachten: Bei Bodenbewegungen

auf tretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (max. Anzahl Vollgeschosse / Gebäudehöhen, Grundflächenzahl), zur Bauweise, zu überbaubaren Flächen sowie die gestalterischen Festsetzungen gewährleisten eine verträgliche Einpassung der Bebauung in das bestehende **Ortsbild**. Durch die max. eingeschossige Bebauung und umgebende Grünstrukturen wird auch ein sanfter Übergang zwischen Siedlung und **Landschaft** gestaltet.

6.5 Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

6.5.1 Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Mit der Planung werden heutige Freiflächen durch eine bauliche Erweiterung versiegelt. Es handelt sich hierbei jedoch um ein Gebiet, dessen bauliche Entwicklung zu einer Schonung des sonstigen Freiraums durch Nichtinanspruchnahme anderer ökologisch und landschaftspflegerisch wertvoller Standorte führt.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes, der Planung widersprechende Festsetzungen werden jedoch nicht getroffen. Der gesamte Geltungsbereich befindet sich heute im festgesetzten Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 „Grünlandniederung Kötteler Schar“. Eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutz wurde seitens der Unter Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg bereits in Aussicht gestellt.

Durch die zusätzliche Bebauung werden die heutigen Freiflächen und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen in diesem Bereich überplant. Allerdings verbleiben auch nach Umsetzung des Plankonzeptes Freiflächen (Gärten) so dass nach wie vor Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung steht. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand bleiben auch nach Planrealisierung in unmittelbarer Nähe ausreichend Freiflächen für Tiere und Pflanzen erhalten. Im Übrigen werden zum Schutz der Fledermäuse und der Vögel die Mehrzahl der vorhandenen Bäume (Obstbäume, Laubbäume) zur Erhaltung festgesetzt und zusätzlich im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, der öffentlichen Grünflächen sowie der Regenrückhaltebecken Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgenommen.

Mit der Bebauung sind Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes durch Mehrversiegelung verbunden. Bei Bebauung der Flächen kommt es zu einer negativen, klimatischen Wirkung, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstige Strahlungsbilanz besitzen. Insgesamt ist aber durch einen flächensparenden Straßenentwurf, die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit eingeschränkter Überschreitungsmöglichkeit sowie eine verpflichtende Dachbegrünung der Garagen- und Carports, der Versiegelungsgrad im Plangebiet begrenzt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die Bebauungsplanung nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm sind nicht zu erwarten. Aufgrund der Lage am Ortsrand einer dörflichen Ortschaft kann es in seltenen Fällen zu landwirtschaftlichen Geruchsbelästigungen kommen.

Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird auf Ebene der nachfolgenden Planungsschritte sichergestellt, ebenso die sparsame und effiziente Nutzung von Energie. Die Nutzung erneuerbarer Energien im Bereich der Wohngebäude (Solaranlagen) wird durch die Festsetzungen ermöglicht.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete (Natura 2000 Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Gesetzlich geschützte Biotope liegen für das Plangebiet nicht vor. Das Ergebnis der Artenschutzvorprüfung ist untenstehend dokumentiert.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie die Wechselwirkungen bei Berücksichtigung der beschriebenen Festsetzungen nicht erheblich sind.

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben. Der Bebauungsplan bietet durch seine Festsetzungen keine Voraussetzungen für die Ansiedlung von Vorhaben, die zu schweren Unfällen oder Katastrophen führen können.

6.5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Gem. § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB gelten für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es erfolgt daher keine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für das Plangebiet.

6.5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 wurde die gesetzlich vorgeschriebene Artenschutzvorprüfung durchgeführt (Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I – ASP I), Büro für Freiraum und Landschaftsplanung Guido Beuster, 18.11.2021, vgl. Anlage).

Im Zuge der Planung für die städtebauliche Neuentwicklung wurde der Bestand und die Raumnutzung gegenüber der Strukturveränderung für empfindlich geltende Vogelarten sowie Fledermäuse erfasst.

Der Vollständigkeit halber wurde in der Vorprüfung ebenfalls das Vorkommen des Feldhamsters untersucht, bei dem vorsorglich – nach einem älteren Nachweis – von einem möglichen Vorkommen östlich der Tränkstraße (östlich des geplanten Regenrückhaltebeckens) ausgegangen wird. Ausgehend davon, dass die Ackerflächen östlich der Tränkstraße von baubedingten Eingriffen freigehalten werden, ist eine weitere Untersuchung zu Feldhamster nicht erforderlich.

Das Ergebnis dieser Vorprüfung ergab, dass weitere, vertiefende Untersuchungen erforderlich waren. Mögliche Betroffenheiten von planungsrelevanten Vogelarten und Fledermäusen sind vorläufig in einer Habitatkartierung der Fledermäuse, der Brutvogelkartierung sowie hieraus ggf. folgend in einer vertiefenden Artenschutzprüfung (Stufe 2) zu klären und zu bewerten.

Dennoch können im Ergebnis der ASP I bereits Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sog. CEF-Maßnahmen bestimmt werden. Mit diesen Maßnahmen wie die

- Minderung bau- /anlagebedingter Inanspruchnahmen von Gehölzbeständen
- Vermeidung einer baubedingten Inanspruchnahme der Ackerflächen östlich der Tränkstraße

- Vermeidung eingriffsbedingter Gefährdungen von Vogelindividuen (einschl. Entwicklungsstadien) bzw. Vogelbruten
- Vermeidung eingriffsbedingter Gefährdungen von Fledermausindividuen
- Vermeidung von Tötungsrisiken für Fledermäuse durch Fallenwirkung
- Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen
- Minderung von Lichtemissionen
- Vorsorgliche Vermeidung des Verlustes von Quartiermöglichkeiten durch Anbringen von Fledermauskästen (CEF-Maßnahme)

können verbotstatbeständige Tötungsrisiken vermieden sowie mögliche Verluste von Fortpflanzungs-/Ruhestätten sowie Störungen minimiert werden.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung ist als Anlage der Begründung beigelegt:

6.6 Boden / Baugrund / Altlasten

Im weiteren Verfahren werden ein geohydrologisches Gutachten sowie ein Erschließungs- und Entwässerungskonzept bis zum Offenlagebeschluss vorgelegt.

Altlasten sind nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt.

6.7 Ver- und Entsorgung

Das Schmutzwasser wird in die Kanalisation in den Mischsystemkanal in der Straße Kirchae abgeleitet.

Die Entwässerung des unbelasteten Niederschlagswassers wird aus dem Plangebiet über den südöstlich gelegenen Wirtschaftsweg in das südlich festgesetzte Regenrückhaltebecken abgeleitet. Zusätzlich fängt dieses Becken die Wassermengen von möglichen Starkregenereignissen aus südlicher Richtung auf.

Brandschutz / Löschwasserbedarf

Für ausreichenden Brandschutz sind für das Plangebiet (offenes Wohngebiet gem. DVWG Arbeitsblatt W 400) Hydrantenabstände von 120 bis 140 m zu gewährleisten. In Teil 1 des W 400 findet sich auch eine eindeutige, fordernde Formulierung, dass Hydranten so anzuordnen sind, dass die Entnahme von Wasser leicht möglich ist.

Der Löschwasserbedarf nach DVWG Arbeitsblatt 405 – Löschwasser ergibt sich für Allgemeine Wohngebiete nach BauNVO wie folgt:

Löschwasserbedarf bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung	m ³ /h
klein	48
mittel	96
groß	96

Diese Wassermengen sind im Rahmen der Umsetzung der Planung zu gewährleisten.

6.8 Verkehr

Negative Auswirkungen auf die Leichtigkeit und Leistungsfähigkeit des Verkehrs im Plangebiet und auch im Anschluss an die Straße Kirchae sind aufgrund des geringen künftig zusätzlichen Aufkommens nicht zu erwarten.

Durch die Ausformung der Verkehrsflächen als Mischverkehrsflächen wird in einem aufgelockerten Baugebiet, welches durch Einfamilienhausbebauung geprägt wird, die Sicherheit der Anwohner gewährleistet.

Die ÖPNV – Anbindung ist durch zwei Buslinien gegeben. Die Linie 410 pendelt zwischen Heinsberg und Geilenkirchen. Die Bushaltestelle Uetterath Nygen ist nur 50 m vom Plangebiet entfernt. Eine zweite Buslinie Nr. 493 hält an der Kirche und pendelt zwischen Randerath und Hilfarth.

Über die Uetterather Dorfstraße und der B221 ist das Plangebiet in ca. 2,5 km an die A46/B56n angeschlossen.

6.9 Immissionen / Emissionen

Beeinträchtigungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm sind im Baugebiet nicht zu erwarten. Aufgrund der Lage am Ortsrand einer dörflichen Ortschaft kann es in seltenen Fällen zu landwirtschaftlichen Geruchsbelästigungen (z. B. Naturaldünger, Gülle) kommen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist von einer Geruchsbelästigung durch einen benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb nicht auszugehen.

6.10 Belange der Landwirtschaft / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Das für eine bauliche Erweiterung beabsichtigte Plangebiet südlich der Straße Nygen und östlich der Straße Kirchae umfasst überwiegend Grünlandflächen, die teilweise landwirtschaftlich als Weideland genutzt werden, teilweise auch brachgefallen sind. In diesen Grünlandbereichen stehen verstreut einzelne Bäume. Südlich des Wirtschaftsweges stehen auf einer brachgefallenen, teils als Lagerplatz genutzten Parzelle ein Holzschuppen und ein Walnussbaum. Im Norden des westlichen Plangebiets befinden sich ein Bolzplatz mit randlicher Baumreihe aus jüngeren Laubhölzern sowie eine Brachfläche mit randlichem Gebüsch und Saumvegetation sowie einer freistehenden Esche.

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB S. 4 ist die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzter Fläche zu begründen.

Für den zu überbauenden Planbereich wird aufgrund der bestehenden Nutzung und des örtlichen Bedarfes parallel der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Die Ortslage Uetterath ist im alten Ortskern dicht bebaut, Baulücken befinden sich eher im nördlichen durch eine jüngere Wohnbebauung geprägten Bereich. Diese wenigen Baulücken sind ausnahmslos in Privatbesitz und werden zum großen Teil als Gartenflächen genutzt.

Der zu überbauende Planbereich ist bereits von Westen und Norden mit Bebauung umgeben und stellt somit eine städtebaulich verträgliche Arrondierung dar. Im Umfeld sind ausreichend weitere landwirtschaftliche Flächen vorhanden, auch der gesamte östliche Teilbereich (bis auf die Beanspruchung eines Regenrückhaltebeckens) bleibt als Mähgrünland erhalten und steht der landwirtschaftlichen Nutzung weiter zur Verfügung.

Aus diesen Gründen ist nach sachgerechter Abwägung die Inanspruchnahme der Fläche für die Umsetzung der aktuellen Planungsabsichten gerechtfertigt.

6.11 Sachgüter

Zurzeit sind keine Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

6.12 Klimaschutz und Klimaanpassung

Seit der BauGB Novelle 2011 ist im § 1 Abs. 5 BauGB das Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung durch die weitmöglichste Reduzierung der Inanspruchnahme neuer Flächen in Form der Förderung kompakter Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte, verankert. Gem. § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die geplante Bebauung dient dem örtlichen Eigenbedarf. Die Versorgung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfes findet im Zentralort Heinsberg oder im benachbarten Ortsteil Dremmen statt. Eine gute ÖPNV-Anbindung (Linie 410, 429) ergänzt dies.

Bei Neubaumaßnahmen sollten die Energieeffizienz berücksichtigt und der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet geprüft werden. Möglich ist hier z.B. aufgrund der geplanten Südausrichtung der Bebauung die Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen. So werden besondere Anforderungen an die Energieversorgung, an die Gestaltung und an die städtebauliche Einbindung der Maßnahme berücksichtigt, so dass ein nachhaltiges und klimaschonendes Quartier entsteht.

Da im Plangebiet nur Einzelhäuser zugelassen werden, verbleiben im Bebauungsplangebiet noch eine Vielzahl von begrünten Flächen. Zusätzlich sind Dachbegrünungen auf Flachdächern von Garagen und Carports verpflichtend, so dass Klimabilanz sich günstig auswirkt. Darüber hinaus werden neben der Erhaltung einer Vielzahl von Bäumen im Plangebiet (Obst- und Laubbäume) im öffentlichen Straßenraum, auf den jeweiligen Hausgrundstücken, auf den öffentlichen Grünflächen und im Bereich der Regenrückhaltebecken Bäume gepflanzt und die Regenrückhaltebecken als Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgelegt.

6.13 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Risikogebietes im Sinne des § 78 b Abs. 1 WHG. Jedoch führt der Bachlauf „Kötteler Schar“, der in Geilenkirchen-Rischden entspringt, nördlich der Uetterather Dorfstraße im offenen Bachbett und ist im Norden des Ortsteiles Uetterath etwa unterhalb der Straße Nygen verrohrt (rote Linie, vgl. Abb. 5). Er mündet zwischen Dremmen und Oberbruch in die Wurm. Laut Kataster trägt er hier den Namen Prunkgraben. Hier, in der Flur „Dremmer Gemeinde“ kann dieser Bachlauf als auch die Wurm bei einem seltenen Regenereignis (HQextrem) bedenkenlos über die Ufer treten. Bei 100-jährlichen Hochwasserereignissen treten keine Überflutungen auf.

Durch den Klimawandel bedingt, treten immer häufiger Starkregenereignisse auf. Es handelt sich dabei um Regenereignisse, die in kurzer Zeit außergewöhnlich große Niederschlagsmengen mit sich bringen.

Für den Bereich der Kötteler Schar in und um Uetterath wurde – wie für das gesamte Stadtgebiet Heinsberg – eine hydraulische Gefährdungsanalyse zu den Auswirkungen von Überflutungen infolge von Starkregen erarbeitet. Bei einem 100-jährlichen Starkregenereignis (Starkregenereignis N100) werden im Bereich der Straße Nygen – trotz des vorgeschalteten Hochwasserrückhaltebeckens zwischen B221 und Ortslage Uetterath – vor allem die südlich der Straße gelegenen Grundstücke zwischen 50 cm und 1 m tief überflutet (vgl. Abb. 5).

Zur Entschärfung dieser Situation ist im nördlichen Plangebiet vorgesehen, den natürlichen Wasserabfluss in einem Regenrückhaltebecken zu sammeln, teilweise ggf. zu versickern und gedrosselt in den offenen Verlauf der Kötteler Schar nordöstlich der Ortslage Uetterath zurückzuführen. Zusätzlich wird das von Süden kommende Niederschlagswasser durch ein im Süden des Plangebiets festgesetztes Regenrückhaltebecken gehalten. Die konkreten fachtechnischen Dimensionierungen dieser Becken erfolgen im weiteren Verfahren.

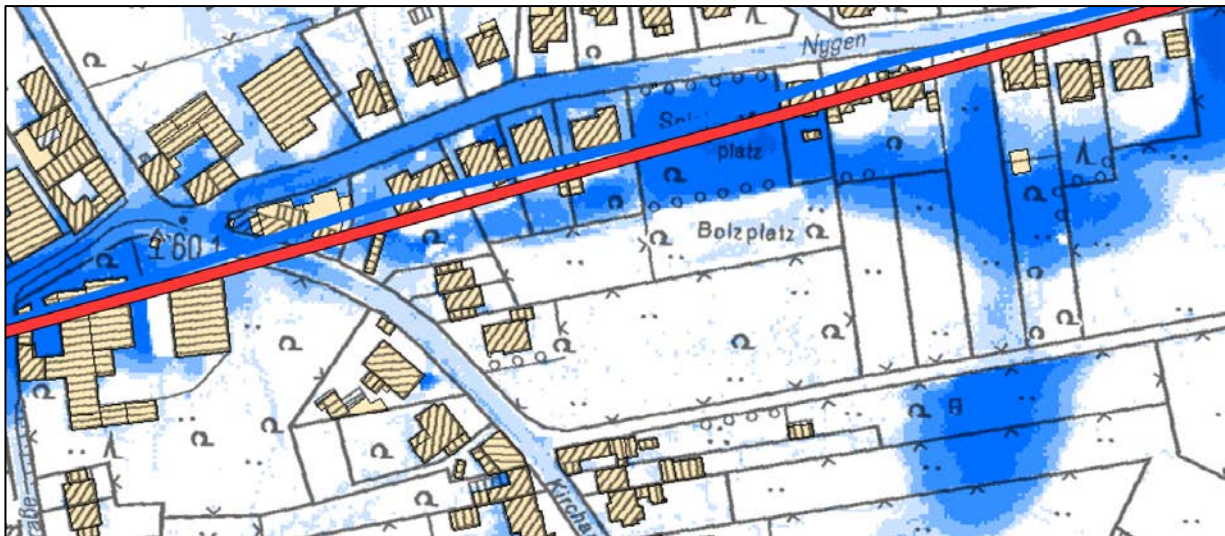


Abbildung 5: Hydraulische Gefährdungsanalyse, Hydrotec GmbH, Februar 2021
Quelle: Hydrotec GmbH, Aachen, auf Grundlage: Land NRW (2020): Datenlizenz
Deutschland – Zero – Version 2.0 (<http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)

In den Hinweisen zum Bebauungsplan werden die Grundstückseigentümer über geeignete Vorkehrungen bei Starkregenereignisse informiert.

7. Hinweise

Starkregen

Jeder Grundstückseigentümer sollte sich durch geeignete Vorkehrungen auf mögliche Starkregenereignisse vorbereiten: Befestigte Flächen sollten nicht mit Gefälle zum Haus gelegt werden, Kanaleinläufe sollten regelmäßig kontrolliert und gesäubert werden, Schwellen an Kellerfenster, Lichtschächten und Hauszugängen sollten eingebaut werden.

Geruchs- und Lärmbelästigungen

Das Plangebiet liegt angrenzend an die bebaute Ortslage Uetterath in dörflicher Umgebung mit vereinzelt landwirtschaftlichen Betrieben. Es können daher in seltenen Fällen im Plangebiet Geruchs- und Lärmbelästigungen auftreten.

Lärmschutz bei haustechnischen Anlagen

Aus Immissionsschutzgründen sollten Luftwärmepumpen innerhalb von Gebäuden aufgestellt werden. Im Übrigen ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund / Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz-LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu beachten.

Kampfmittelbeseitigung

Vor Umsetzung der Planung ist eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel vorzunehmen. Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln sind die Erd- / Bauarbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Erdbebenzone

Uetterath als Ortsteil in der Gemarkung Randerath ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein-Westfalen, 1 : 350.000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone **2** in geologischer Untergrundklasse **S** zuzuordnen.

Baugrund

Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen

Es sind die Bestimmungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ und die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP4) in den jeweiligen gültigen Fassungen unbedingt zu beachten.

Boden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme unter Einhaltung der DIN 18915 sicherzustellen und für die Anlage von Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Bodenbelastende Maßnahmen sind vorwiegend auf der später ohnehin zu versiegelnden Fläche durchzuführen. Das Prinzip der sauberen Baustelle ist zu beachten. Baubedingte Bodenverdichtungen auf anderen Flächen sind nach Abschluss der Bauphase zu beseitigen.

8. Flächenbilanz

Fläche Geltungsbereich gesamt	28.831 qm
--------------------------------------	------------------

Allgemeines Wohngebiet - Nettobauland	8.106 qm
davon Pflanzmaßnahme Schnitthecke	165 qm

Grünflächen	10.700 qm
davon: private Grünflächen	6.505 qm
davon: öffentliche Grünflächen	4.194 qm
davon Zweckbestimmung Spielplatz	1.906 qm

Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	2.584 qm
davon Verkehrsberuhigter Bereich	1.643 qm
davon Fuß- Radweg / Brücke	161 qm
davon: Wirtschaftsweg	780 qm

Flächen für Ver- und Entsorgung	7.442 qm
davon Regenrückhaltebecken - Ost	5.260 qm
davon Regenrückhaltebecken - Süd	2.182 qm

9. Anlagen

Natur und Landschaft

Artenschutzrechtliche Vorprüfung I, Büro für Freiraum und Landschaftsplanung, Guido Beuster, Erkelenz

Heinsberg und Aachen, den 11.03.2022