



**Bebauungsplan Winnekendonk Nr. 35
(Nordstraße)
Begründung**



Impressum

VDH Projektmanagement GmbH

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz

T 02431 – 97 31 80

F 02431 – 97 31 820

E info@vdh.com

W www.vdh.com

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass und Bauleitplanverfahren.....	1
2.	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
3.	Planungsvorgaben.....	4
3.1.	Raumordnung und Landesplanung	4
3.2.	Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer	4
3.3.	Landschaftsplan des Kreises Kleve	4
4.	Bestandssituation.....	4
4.1.	Städtebauliche und landschaftliche Situation	4
4.2.	Verkehrliche Situation	4
5.	Ziele der Planung / städtebauliches Konzept	4
6.	Regelungen des Bebauungsplanes	5
6.1.	Art der baulichen Nutzung	5
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	5
6.3.	Bauweise und überbaubare Flächen	6
6.4.	Gestalterische Festsetzungen gem. § 89 Landesbauordnung NRW	7
6.5.	Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.....	8
6.6.	Öffentliche Grünfläche	8
6.7.	Versorgungsfläche	9
7.	Erschließung.....	9
8.	Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaftliche Belange	9
9.	Immissionsschutz	9
10.	Belange von Natur und Landschaft	10
10.1.	Artenschutz	10
11.	Umweltbericht.....	10
12.	Hochwassergefährdung.....	10
13.	Altlasten.....	10
14.	Nachrichtliche Übernahmen	10
15.	Hinweise	11
16.	Flächenbilanz.....	11

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Anlage 2	Versickerungsuntersuchung

1. Planungsanlass und Bauleitplanverfahren

Für das Gebiet zwischen Plockhorstweg, Nordstraße und Hoher Weg wurde Ende der 1990er Jahre ein Bebauungsplan aufgestellt. Während die umliegende Bebauung weitgehend realisiert wurde, liegt die verfahrensgegenständliche Fläche bis heute brach. Der Bebauungsplan Nr. 4 – 3. Änderung sieht für den Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet vor, das durch eine Erschließungsstraße zwischen Plockhorstweg und Nordstraße erschlossen wird. Auch aufgrund der groß dimensionierten Verkehrsflächen wurde das Vorhaben bisher nicht realisiert.

Das aktualisierte und abgestimmte städtebauliche Konzept sieht eine Nachverdichtung der bisher unbebauten Fläche vor. Die Erschließungsfläche ist auf ein Minimum reduziert und die geplante Bebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein. Ziel der vorliegenden Planung ist daher die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Nachverdichtung des Wohngebiets.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB an diverse Zugangsvoraussetzungen gebunden. Deren Vorliegen wird nachfolgend überprüft:

- Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB kommt nur bei Maßnahmen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) in Betracht.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Nachverdichtung, die bereits im Bebauungsplan Winnekendonk Nr. 4 geplant war. Das Plangebiet ist allseitig von Bebauung umfasst, sodass es sich hier um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt. Das planungsrechtlich bereits festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird in die Planung aufgenommen und um eine neue Erschließung ergänzt.

- Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens i.S.d. § 13 a BauGB ist im Regelfall nur bis zu einer im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² zulässig. Sofern keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist eine festgesetzte Grundfläche von bis zu 70.000 m² zulässig.

„Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des [§13a Abs. 1] Satzes 2 [BauGB] die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird.“ Wird hingegen eine Grundfläche im Bebauungsplan festgesetzt, so ist bei der Bewertung der Frage, ob die zulässige Grundfläche überschritten wird, allein die voraussichtlich versiegelte Fläche in den Baugebieten maßgeblich. Die Versiegelung anderer Flächen, z.B. von Verkehrsflächen, ist in diesem Fall unerheblich. (vgl. BVerwG, Urt. v. 8. 12. 2016 – 4 CN 4.16)

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Verfahrens umfasst eine Fläche von rund 5.000 m². Somit werden die vorgenannten Schwellenwerte unterschritten.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Schwellenwerte für die Pflicht zur Durchführung einer UVP ergeben sich aus Anlage 1 zum UVPG. Allgemeine Bauvorhaben mit UVP-Pflicht werden unter Punkt 18 der Anlage 1 zum UVPG geführt. Demnach besteht für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich, mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m² die Pflicht zur Durchführung einer UVP. Ab einer Grundfläche von 20.000 m² ist eine Allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Da es sich beim Plangebiet um einen Innenbereich handelt und beide Schwellenwerte unterschritten werden, ist eine Pflicht zur Durchführung einer UVP vorliegend nicht gegeben.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Vorliegend ist davon auszugehen, dass die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...], so weit wie möglich vermieden werden.“ (vgl. § 50 Satz 1 BImSchG) Gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG handelt es sich bei schädlichen Umwelteinwirkungen um Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Gemäß Artikel 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU handelt es sich bei schweren Unfällen um ein Ereignis — z. B. eine Emission, einen Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes —, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe der Richtlinie beteiligt sind. Betriebe, die zu entsprechenden Umwelteinwirkungen oder Unfällen führen könnten, sind im näheren und weiteren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden und werden durch die Planung nicht begründet.

Die Zugangsvoraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB werden somit vollständig erfüllt. Vom beschleunigten Verfahren soll vorliegend Gebrauch gemacht werden. Demnach stehen die nachfolgenden Verfahrenserleichterungen zur Verfügung:

- Von der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden. Wahlweise kann die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
- Der Bebauungsplan kann, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
- Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Planes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach abgesehen; Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt. Die Betrachtung der wesentlichen Umweltbelange bleibt hiervon unberührt.

Von den vorgenannten Verfahrenserleichterungen soll vorliegend Gebrauch gemacht werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südlich des Plockhorstweges und nördlich der Nordstraße. Der Geltungsbereich betrifft das Grundstück 1470, Flur 006, Gemarkung Winnekendonk und umfasst etwa 5010 m².



Abbildung 1: Verortung des Plangebiets (Land NRW, 2020)

3. Planungsvorgaben

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan Düsseldorf, Stand: 1. Auflage Juli 2018, stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen als allgemeinen Siedlungsbereich dar. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der erweiterten Lärmschutzzone des Flughafens Weeze

3.2. Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer

Der Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Kevelaer stellt die verfahrensgegenständliche Fläche als Wohnbaufläche dar.

3.3. Landschaftsplan des Kreises Kleve

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans des Kreises Kleve.

4. Bestandssituation

4.1. Städtebauliche und landschaftliche Situation

Die Umgebung des Plangebiets ist überwiegend mit eingeschossiger Wohnbebauung bebaut. Es handelt sich um dörfliche Strukturen in offener Bauweise. Über die Nordstraße ist das Plangebiet an die Kevelaer Straße angebunden. Ursprünglich war auf der verfahrensgegenständlichen Fläche ein Gartenbaubetrieb angesiedelt, der bereits in den 1990er Jahren aufgegeben wurde. Im Osten des Plangebiets findet sich eine Obstbaumwiese.

4.2. Verkehrliche Situation

Das Plangebiet befindet sich zwischen dem Plockhorstweg und der Nordstraße. Vorgesehen ist eine innere Erschließung, die an die Nordstraße anknüpft. Zudem sieht die Planung einen Fuß- und Radweg vom Plockhorstweg an die Nordstraße vor. Das Plangebiet ist über die Nordstraße an die Kevelaer Straße angebunden, die einen Hauptverkehrsweg in Winnekendonk darstellt.

5. Ziele der Planung / städtebauliches Konzept

Grundlage für den Inhalt des Bebauungsplanes ist ein städtebaulicher Entwurf, der sich von der räumlichen Gliederung und Gestaltung her an der im Umfeld vorhandenen Situation orientiert. Das Städtebauliche Konzept sieht die Nachverdichtung zwischen den umliegenden Strukturen vor. Art und Maß der Nutzung sind dabei an die vorhandene Bebauung angelehnt, sodass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt. Die Erschließung erfolgt über die Nordstraße – ergänzend dazu ist ein Fuß- und Radweg zwischen Plockhorstweg und Nordstraße vorgesehen.

Durch die Nachverdichtung wird dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen und gleichzeitig der landschaftliche Freiraum für bauliche Eingriffe verschont.

6. Regelungen des Bebauungsplanes

6.1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 – 3. Änderung wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen und die Voraussetzungen zur Realisierung eines attraktiven und flächensparenden Wohngebiets im Ortskern von Winnekendonk geschaffen.

1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten zulässigen Nutzungen

- *Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke*
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.*

Da das Plangebiet sich innerhalb des Lärmschutzbereiches (Nachtschutzzone) des Flughafens Weeze befindet, ist gem. § 5 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm die Errichtung von Krankenhäusern, Altenheimen und Erholungsheimen nicht zulässig. Mit der Festsetzung im Bebauungsplan wird diesem Bauverbot Rechnung getragen.

Hinsichtlich der Errichtung von Wohnbebauung wird von der Ausnahme gem. § 5 Abs. 3 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm Gebrauch gemacht. Demgemäß gilt das Bauverbot für Wohngebäude nicht, sofern sich diese im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB befinden.

Zur Wahrung des vorhandenen Nutzungsspektrum werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- *Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausgeschlossenen Nutzungen dienen nicht unmittelbar der Versorgung des Gebietes und würden sich aufgrund ihres allgemein größeren Flächenbedarfs sowie dem zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommen negativ auf den Wohnsiedlungscharakter auswirken.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der baulichen Struktur in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sowie den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 – 3. Änderung. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die Struktur und Eigenart der Bebauung in der Umgebung aufgenommen und gewahrt werden, sodass sich das geplante Vorhaben in die Umgebung einfügt. Daher wird die maximale Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss begrenzt. Darüber hinaus ist gemäß § 2 Abs. 6 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen ein weiteres Geschoss zulässig, sofern es die Grundfläche von $\frac{3}{4}$ des darunter liegenden Geschosses nicht überschreitet. Dies ermöglicht eine flexible Gestaltung der Baukörper, ohne über das im Umfeld vorhandene Maß hinaus zu gehen. Parallel dazu wird die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt:

- 2.1 *Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhen (FH) und Traufhöhe (TH). Die Firsthöhe der Gebäude wird definiert als die Oberkante der Dachhaut. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut. Bei der Ausbildung von Flachdächern wird die Firsthöhe als höchster Punkt der Attika definiert.*
- 2.2 *Bei geneigten Dächern wird die maximale Firsthöhe mit 10,0 m und die maximale Traufhöhe mit 4,50 m jeweils über dem Bezugspunkt festgesetzt.
Bei Pultdächern wird die maximale Firsthöhe mit 7,50 m und die maximale Traufhöhe mit 4,50 m jeweils über dem Bezugspunkt festgesetzt.
Bei Flachdächern (0° bis einschließlich 10° Dachneigung) wird die maximale Firsthöhe mit 6,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.*
- 2.3 *Als untere Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Garagen und Carports wird die mittlere Oberkante Endausbau der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Grundstücke an der Straßenbegrenzungslinie, festgesetzt (Höhe in NHN). Sofern an dieser Stelle keine Bezugshöhen angegeben sind, sind die Höhen zu interpolieren. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.*
- 2.4 *Die Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschosse der Gebäude darf maximal 0,6 m über dem Bezugspunkt liegen.*

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen verhindert in Verbindung mit der maximalen Zahl der Vollgeschosse eine übermäßige Höhenentwicklung der Baukörper.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 begrenzt. Dadurch kann in Kombination mit der festgesetzten Bauweise eine lockere und offene Bebauungsstruktur des Gebiets gesichert werden. Die Festsetzung bewegt sich innerhalb der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO. Da die zulässige Zahl an Vollgeschossen auf ein Vollgeschoss festgesetzt ist, wird die Geschossflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Ein etwaiges Nicht-Vollgeschoss gemäß § 2 Abs. 5 Landesbauordnung NRW wird gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO nicht in die GFZ angerechnet.

6.3. Bauweise und überbaubare Flächen

Für das allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Demgemäß sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Zudem wird festgesetzt, dass als Hausformen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese halten einen regelmäßigen Abstand von 3 m zu den Verkehrsflächen ein, was dem Mindestmaß der gemäß Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen entspricht. Die Baufenster haben eine Tiefe von 14 bis 16 m. Durch die Festsetzungen können die städtebaulichen Ziele gesichert und gleichzeitig eine Flexibilität zur Gestaltung der baulichen Anlagen gewahrt werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung werden zur Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen folgende Festsetzungen getroffen:

- 3.1 *Stellplätze sowie überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der für Stellplätze oder Garagen festgesetzten Flächen zulässig.*

- 3.2 *Ausnahmsweise können Stellplätze und überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und für Stellplätze und Garagen festgesetzten Flächen zwischen rückwärtiger Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze zugelassen werden.*
- 3.3 *Ausnahmsweise kann die rückwärtige Baugrenze zugunsten einer Garage oder eines überdachten Stellplatzes sowie durch untergeordnete Gebäudeteile wie Terrassen und Überdachungen um bis zu 3,0 m überschritten werden. Die rückwärtige Baugrenze bestimmt sich nach der jeweiligen Grundstückseinfahrt.*
- 3.4 *Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze (Vorgartenbereich) unzulässig.*

Die Festsetzungen zur Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen dienen dazu, dass sie sich in Gestaltung und Maßstab in die Bebauung einfügen und sich nicht negativ auf die städtebauliche und gestalterische Ordnung auswirken.

6.4. Gestalterische Festsetzungen gem. § 89 Landesbauordnung NRW

Zur Sicherung eines harmonischen Ortsbildes werden im Rahmen des Bebauungsplans Gestaltungsfestsetzungen getroffen:

- 4.1 *Aneinandergebaute Häuser (Doppelhäuser) sind in Dachfarbe, -form, -überstand und -neigung sowie Fassadenmaterialien einheitlich auszuführen. Maßgeblich hierbei ist die jeweilige Gestaltung des zuerst genehmigten bzw. freigestellten Objektes. Abweichungen hiervon können unter Berücksichtigung stadtgestalterischer Gesichtspunkte in begründeten Fällen als Ausnahme zugelassen werden. Bei geneigten Dächern sind als Dacheindeckungsmaterial nichtglänzende Tonziegel und Betondachsteine sowie Naturschiefer zulässig. Untergeordnete Dachflächen und Dachaufbauten können mit anderen Materialien, wie u. a. Metall oder Glas, eingedeckt werden. Für die Dacheindeckungen sind als Farbtöne rot, rotbraun, schwarz, anthrazit oder dunkelblau zulässig. Der Dachüberstand darf, gemessen in der Horizontalen von der Gebäudeaußenwand bis zur vorderen Kante der Dachrinne, maximal 1,0 m betragen.*
- 4.2 *Bei geneigten Dächern sind Dachneigungen von 30° bis 45°, bei Pultdächern maximal 30° zulässig.*
- 4.3 *Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis maximal 2/5 der Trauflänge der Hauptgebäude zulässig. Diese müssen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,50 m zur freistehenden Außenwand (Seitengiebel) haben und mindestens 1,0 m unter der Firstlinie enden. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig, bei Flachdächern müssen die Anlagen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer eigenen Höhe von der Dachkante einhalten.*
- 4.4 *Aneinandergrenzende Garagen müssen die gleiche Traufhöhe aufweisen. Die Gestaltung der Außenwände von Garagen ist in demselben Material und Farbton auszuführen, wie das Hauptgebäude, dem sie zugeordnet sind. Die Dachbegrünung von Garagen und überdachten Stellplätzen ist zulässig und erwünscht.*

4.5 Als Einfriedungen der Vorgärten sind nur Hecken, Mauern, Ziergitterzäune oder Holzzäune in einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Als Bezugspunkt für die festgelegten Höhen der Einfriedungen ist die Oberkante der unmittelbar an das Baugrundstück grenzenden Verkehrsfläche einzuhalten.

Als Einfriedung der rückwärtigen Baugrundstücke sind nur Hecken, begrünte Maschendraht- oder Gitterzäune und Holzzäune zulässig. Gartenmauern werden als Einfriedung zum Zwecke des Sichtschutzes nur im Terrassenbereich bis zu einer maximalen Länge von 2,50 m und maximal 2,00 m Höhe zugelassen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Grundstücke greifen die ortsüblichen Eigenarten auf und dienen der städtebaulichen Ordnung. Die Festsetzung der Vorgartenzonen führt neben einer angemessenen Durchgrünung des Gebiets auch dazu, dass sich diese Flächen im Sommer weniger stark aufheizen und als Lebensraum für heimische Vogelarten und Kleintiere zur Verfügung stehen. Die unversiegelten und begrünten Flächen leisten somit einen Beitrag zum Schutz der ökologischen Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Verbesserung des Lokalklimas.

6.5. Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

4.1. Auf den zu bebauenden Grundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger Laub- oder halb- bis hochstämmiger Obstbaum in der Größe 2 x verpflanzt, 10-12 cm Stammumfang (Laub- oder Obstbaum 1. oder 2. Ordnung) zu pflanzen. Die Bäume sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude anzupflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

4.2. Die Bereiche zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Gehwege als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Eckgrundstücken definiert die jeweilige Grundstückseinfahrt die zu begrünende Grundstücksseite.

Die Verwendung von wasserundurchlässigen Materialien oder Sperrschichten, wie z.B. Abdichtbahnen, ist unzulässig. Der Anteil der Vegetationsfläche muss mindestens 50 % der Vorgartenfläche betragen.

Die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen in den privaten Grundstücksbereichen ist begründet in der umgebenen Struktur des Gebietes sowie der Durchgrünung und der ökologischen Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Darüber hinaus dienen die Bäume im Sommer als Schatten-Spender und verbessern das lokale Kleinklima.

6.6. Öffentliche Grünfläche

Zur Stärkung der Eingliederung des Gebiets und Vernetzung innerhalb der Ortschaft sowie der Anlage eines Fuß- und Radweges wird auf dem Grundstück angrenzend an den Plockhorstweg eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Somit wird die Durchlässigkeit bzw. Vernetzung des Gebietes in die Umgebung gestärkt.

6.7. Versorgungsfläche

Zur Ergänzung des Stromnetzes wird im Plangebiet ein Standort für eine Trafoanlage vorgehalten. Zu diesem Zweck wird eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

7. Erschließung

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erschließungsfläche vor, die an die Nordstraße anschließt. Diese wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Somit kann eine der Lage angemessene verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert werden. Ergänzend zu der Verkehrsfläche innerhalb des Baugebiets wird ein Fuß- und Radweg zwischen Plockhorstweg und Nordstraße in die Planung aufgenommen. Dazu wird eine 2,0 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg festgesetzt, der die fußläufige Verbindung innerhalb der Ortslage stärken kann.

Der ruhende Verkehr wird überwiegend auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht. Zudem werden im südlichen Geltungsbereich angrenzend an die Verkehrsfläche zwei öffentliche Stellplätze festgesetzt.

8. Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaftliche Belange

Um die Sickerfähigkeit der Böden hinsichtlich einer ortsnahen Versickerung zu prüfen, wurde eine gutachterliche Untersuchung durchgeführt. Im Plangebiet befinden sich unter dem Mutterboden Lehmböden, die aufgrund einer zu geringen Durchlässigkeit nicht für eine Versickerung geeignet ist. Die darunter befindlichen Sande und Kiessande sind grundsätzlich für eine Versickerung geeignet.

Die Geländehöhen im Plangebiet reichen von ca. 21,10 m über NHN bis 21,40 m über NHN. Bei der Errichtung von Versickerungsanlagen ist der mittlere höchstgemessene Grundwasserstand maßgeblich. Dieser beläuft sich gemäß der Auskunft des LANUV auf 20 +/- 0,2 m über NHN. Das Gutachten kommt daher zu dem Ergebnis, dass für eine Versickerung nur Mulden in Frage kommen würden. Durch die zu den Grundstücksgrenzen und unterkellerten Gebäuden erforderlichen Abstände sind Mulden mit dem vorgesehenen städtebaulichen Konzept nicht umsetzbar. Daher ist vorgesehen, die anfallenden Niederschlagswasser der privaten versiegelten Flächen sowie der Verkehrsfläche im Mischsystem in den Mischwasserkanal im Plockhorstweg einzuleiten.

9. Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in der durch die Landesverordnung festgesetzten Nacht-Schutzzone des Flughafens Niederrhein (Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Niederrhein). In den Hinweisen wird auf die immissionschutzrechtlichen Anforderungen gem. § 3 der Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung (2. FlugLSV) verwiesen, die im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen sind.

10. Belange von Natur und Landschaft

10.1. Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 erstellt. Am 25.01.2021 wurde die verfahrensgegenständliche Fläche begangen und auf Hinweise zum Vorkommen planungsrelevanter Arten hin untersucht.

Das Plangebiet ist als Nahrungshabitat für Fledermäuse geeignet, aufgrund der Größe und Struktur des Gebiets kann jedoch der Wegfall eines essenziellen Nahrungshabitats ebenso ausgeschlossen werden wie das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Auch, wenn sich die verfahrensgegenständliche Fläche im Zentrum des Siedlungsbereiches befindet, stellt das Plangebiet ein mögliches Bruthabitat für die planungsrelevanten Arten Bluthänfling, Feldsperling und Gartenrotschwanz dar. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG auszuschließen, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 2 erstellt. In den vertiefenden Untersuchungen wurden keine Reviere von planungsrelevanten Arten festgestellt. Eine Betroffenheit von planungsrelevanten Brutvogelarten kann damit ausgeschlossen werden. Zum Schutz der nicht planungsrelevanten Vogelarten werden Vermeidungsmaßnahmen in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen.

11. Umweltbericht

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 wird im beschleunigten Verfahren von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen.

12. Hochwassergefährdung

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. In etwa 400 m Entfernung östlich des Plangebiets befindet sich das Kirchbruchsley. Zur Ermittlung des Hochwasserrisikos wurde eine Datenabfrage über ELWAS durchgeführt. Ein Hochwasserrisiko für die verfahrensgegenständlichen Flächen liegt nicht vor.

13. Altlasten

Im Plangebiet existieren keine Altlastenverdachtsflächen, in der näheren Umgebung an der Kevelaer Straße 24 befindet sich jedoch ein Altstandort einer Tankstelle. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 wurde ein Bodengutachten erstellt. Aus den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen ergeben sich keinerlei Hinweise auf grundwassergefährdende Boden- bzw. Luftverunreinigungen im Zusammenhang mit der ehemaligen gewerblichen Nutzung. Es kann davon ausgegangen werden, dass ein Eintrag der untersuchten Schadstoffe in das B-Plangebiet über den Grundwasserpfad nicht zu besorgen ist.

14. Nachrichtliche Übernahmen

Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich in der durch die Landesverordnung festgesetzten Nacht-Schutzzone des Flughafens Niederrhein (Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Niederrhein). Zum Schutz gegen Fluglärm sind im gesamten Plangebiet besondere Schallschutzmaßnahmen notwendig.

15. Hinweise

Immissionsschutz insb. Schallschutzanforderungen durch Fluglärm

Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind für Aufenthaltsräume die Schallschutzanforderungen gemäß § 3 der Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung (2. FlugLSV) im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Archäologische Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Bodendenkmäler

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Wallfahrtsstadt Kevelaer (Untere Denkmal-schutzbehörde) oder beim LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn hingewiesen werden.

Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der nicht planungsrelevanten Vogelarten

Zur Vermeidung von Tötungen bei nicht planungsrelevanten Vogelarten dürfen Baumfällungen und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum 1. Oktober bis 29. Februar durchgeführt werden.

16. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	4.145 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	580 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	132 m ²
Öffentliche Grünfläche	157 m ²
Versorgungsfläche	20 m ²
Gesamt	5.034 m ²

Erstellt durch

VDH

VDH Projektmanagement GmbH

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz

T 02431 – 97 31 80

F 02431 – 97 31 820

E info@vdh.com

W www.vdh.com

Wallfahrtsstadt Kevelaer

Der Bürgermeister

Abteilung 2.1

Kevelaer, 09.08.2021

Im Auftrag

Daniela Horn