

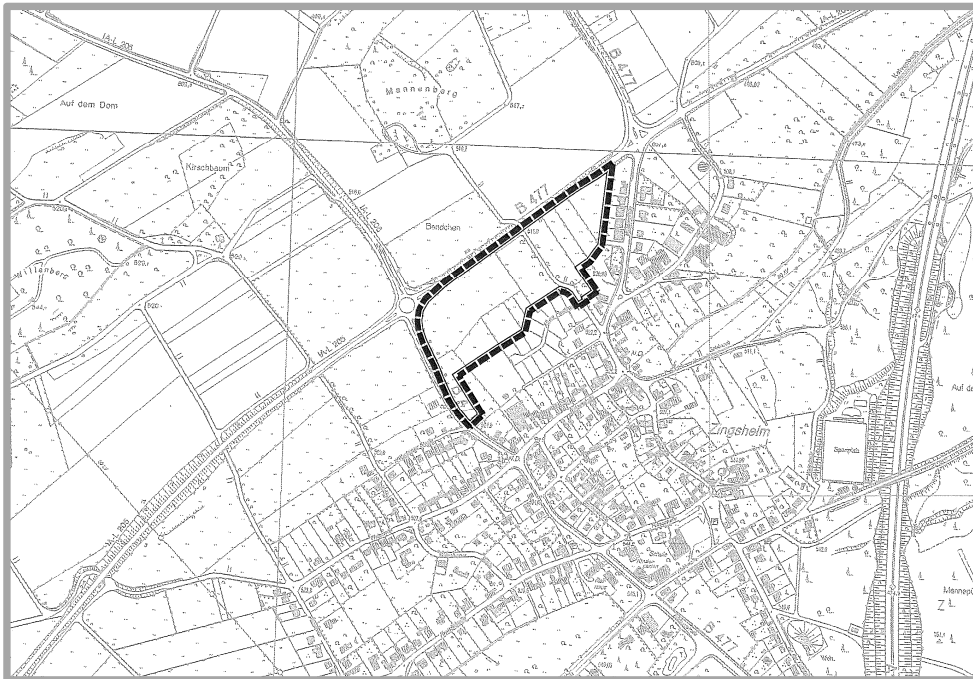


Eifelgemeinde
Nettersheim

Bebauungsplan Zingsheim L6-B „Altes Pastorat II“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Gotthardt + Knipper

BERATENDE INGENIEURE



C + K Gotthardt + Knipper Ingenieurgesellschaft mbH
Tränkelbachstraße 44 · 53937 Schleiden
Telefon-Nr. 02444/9505-0 · E-Mail: info@gotthardt-knipper.de

Stand: 06.08.2020 (Vorentwurf / frühzeitige Bürgerbeteiligung)

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt

	Seite
1. Veranlassung und Planungsziele	3
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	4
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
2.2 Beschreibung des Gebietes	5
3. Verfahren und übergeordnete Planung	6
3.1 Regionalplan	6
3.2 Flächennutzungsplan	6
3.3 Landschaftsplan	6
3.4 Bauleitplanverfahren	7
4. Städtebauliches Konzept	7
4.1 Erschließung	7
4.1.1 Verkehrsflächen	7
4.1.2 Versorgung	9
4.1.3 Entwässerung	10
4.2 Bauliche Nutzung	11
4.3 Immissionen	12
5. Grünordnung und Artenschutz	13
6. Umweltprüfung / Umweltbericht	14
7. Bodenordnung	14
8. Realisierung der Planung	14
9. Kosten und Finanzierung	14
10. Fachgutachten	15

1. Veranlassung und Planungsziele

In der Ortslage Zingsheim der Gemeinde Nettersheim herrscht derzeit eine rege Nachfrage nach weiteren Bauflächen, welche kurz- bis mittelfristig zur Bebauung zur Verfügung stehen.

In den letzten Jahren wurden im Norden der Ortslage Zingsheim durch die Bebauungsplangebiete L6 und L6-A bereits weitere Baulandflächen erschlossen. Die Ausdehnung der Plangebiete richtete sich seinerzeit nach der damals zu erwartenden Größe einer notwendigen Entwicklungsfläche.

In der Zwischenzeit ist erkennbar, dass aufgrund der Nähe zur Autobahn in Zingsheim weiterer Bedarf im Wesentlichen zur Wohnraumnutzung besteht.

Vom Entwicklungs-, Planungs-, Bau- und Umweltausschuss des Rates der Gemeinde Nettersheim ist deshalb als Zielsetzung die Schaffung weiterer Bauflächen in engem Zusammenhang zu bereits bestehenden Bauflächen zur Schaffung einer homogenen Bebauungsstruktur in einer geschlossenen Ortslagenabgrenzung.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage Zingsheim in Verlängerung des bereits erschlossenen Bebauungsplangebietes L6 „Altes Pastorat“ bis zur L115.

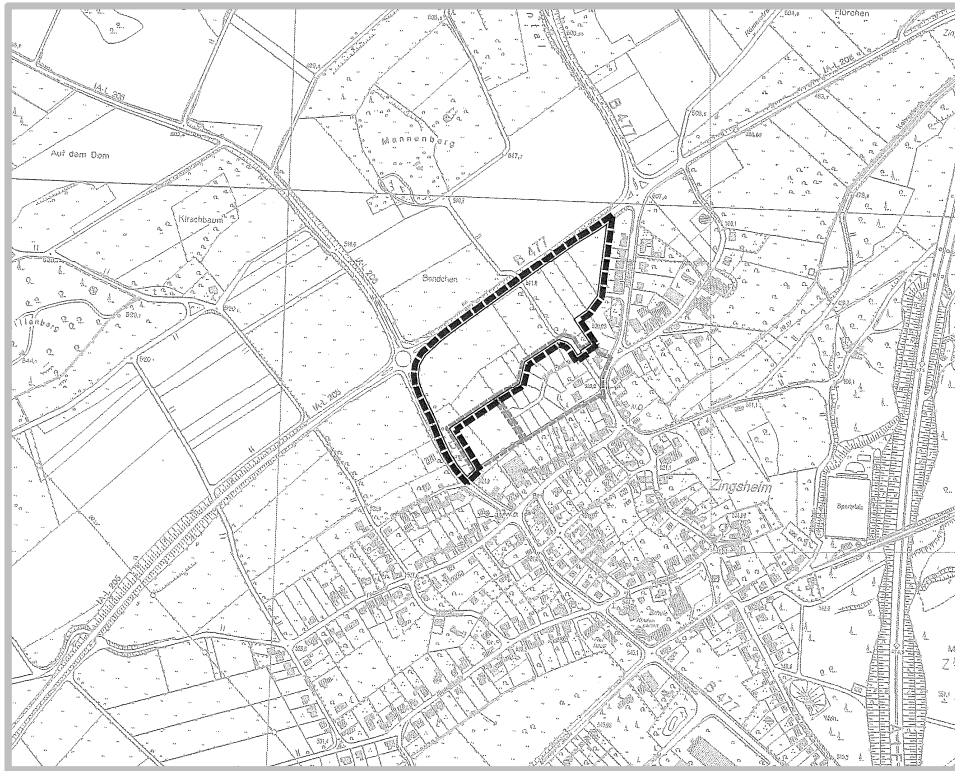


Abb. 1: Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Zingsheim:

Flur 7: Flurstücke 200, 259, 356, 366, 374 (tlw.)

Flur 17: Flurstücke 28 (tlw.), 29, 99, 100, 101, 102, 128 (tlw.)

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 5,11 ha.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung dargestellt.

Als Plangrundlage dient die amtliche Flurkarte nach aktuellem Stand zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die Gemeinde Nettersheim beabsichtigt, die Teilflächen des Plangebietes soweit noch nicht in Gemeindebesitz befindlich zu erwerben.

2.2 Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet ist zurzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt. Im Umfeld grenzen nördlich und westlich die Landstraße L115 an, östlich des Geltungsbereiches liegen bereits mit Wohnbebauung genutzte Grundstücke der Weidenstraße. Im Süden schließt das zuletzt in diesem Bereich erschlossene Baugebiet „Altes Pastorat“ an.

Die umliegenden Gebiete sind im Wesentlichen als Dorfgebiet festgesetzt, weil die umgebende Flächennutzung seinerzeit teilweise landwirtschaftlichen Charakter aufwies. Die landwirtschaftliche Nutzung ist inzwischen weitgehend entfallen und die angrenzenden Plangebiete werden im Wesentlichen durch Wohnbebauung charakterisiert. Dennoch soll der Gebietscharakter grundsätzlich an die umgebende Nutzung angepasst werden.

Die angrenzend vorhandene Bebauung ist als offene 1- bis 2-geschossige Bebauung einzustufen. Dies entspricht den Festsetzungen der gültigen Bauleitplanung im Umfeld des Plangebietes.

Das Gelände fällt von Südwest nach Nord und weist ein Höhenniveau auf zwischen rd. 522,10 m ü NHN bis 507,50 m ü NHN. Der größte Höhenunterschied im Plangebiet beträgt somit rd. 14,6 m.

Die topographische Situation des gesamten Plangebietes wurde vermessungstechnisch erfasst und kann der Planzeichnung entnommen werden. Die Höhenlinien zeigen die topographische Struktur.

Vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft eine Kanaltrasse mit der Abwassersammelleitung DN 300 aus der Weidenstraße kommend in Richtung Nettersheim führend.

Nach Angaben der Gemeinde Nettersheim ist ein Unterhaltungstreifen in 3,0 m Breite erforderlich. Die Leitungstrasse muss mit einem entsprechenden Schutzstreifen in der Planung berücksichtigt werden, welcher von jeglicher Bebauung und Bepflanzung zur Erreichbarkeit und zum Schutz der Leitung freizuhalten ist. Die Planung sieht entsprechende Schutzstreifenfestsetzungen in der Planzeichnung vor.

Ebenso befindet sich im Plangebiet ein lagemäßig nicht bekannter Trinkwasserhausanschluss zu einem im Norden liegenden Jagdhaus. Der Trinkwasserhausanschluss ist Privatbesitz und nicht durch Grunddienstbarkeiten gesichert. Er muss somit spätestens mit der Umsetzung der Erschließung durch den Eigentümer zur Freimachung des Baufeldes umverlegt werden.

Weitere Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Plangebiet nicht bekannt.

3. Verfahren und übergeordnete Planung

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln weist für das Plangebiet entsprechend der gesamten Ortslage Zingsheim allgemeinen Freiraum und Agrarbereiche aus.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Nettersheim weist für den Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft aus. Der Flächennutzungsplan weist für Zingsheim im Bereich der Marmagener Straße Wohnbauflächen auf.

Zur Deckung des aktuell erforderlichen Bedarfs an Bauflächen, welche im Wesentlichen als Wohnraum genutzt werden sollen, besteht die Notwendigkeit, Teilgebiete in der geplanten Größe der baulichen Nutzung zuzuführen. Im Wesentlichen befinden sich die noch freien Grundstücke in Zingsheim in Privatbesitz, so dass die Erweiterung von baulichen Nutzungen in den Bereichen, wo die Grundstücksverfügbarkeit herstellbar ist, erfolgen muss.

Nach intensiven Abstimmungen zwischen der Gemeinde und den verschiedensten Eigentümern zeigt sich, dass die hier angedachte Plangebietsfläche die einzige Möglichkeit darstellt, zusammenhängenden weiteren Wohnraum in Zingsheim erschließen zu können.

Im Gegenzug beabsichtigt die Gemeinde, eine im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesene, etwa gleich große Teilfläche im Bereich der Marmagener Straße in Zingsheim zukünftig der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

Zur Realisierung der Änderungen und der beabsichtigten Ausweisung von Bauflächen im Geltungsbereich der hier vorliegenden Planung besteht somit die Notwendigkeit, im Parallelverfahren auch den Flächennutzungsplan zu ändern.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im aktuellen Landschaftsplan Nettersheim als Fläche gemäß § 21 LG NW (Landschaftsschutzgebiet) dargestellt.

Die Auswirkungen der Planung müssen unter Berücksichtigung der Ausweisungen im Landschaftsplan bei den weiteren Ermittlungen von Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt werden. Im Zuge der weiteren Verfahrensabwicklung muss die Fläche dann gemäß den Festlegungen im FNP aus dem Landschaftsplan herausgenommen werden.

3.4 Bauleitplanverfahren

Vorgesehen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes über den Geltungsbereich der hier dargestellten Planung. Die vorgesehene bauliche Nutzung als Dorfgebiet auf den Geltungsbereichsflächen begründet sich dadurch, dass die Baugebietsflächen unmittelbar an im Zusammenhang bereits bebaute Ortsteile anschließen und an den nicht bebauten Bereichen durch überregionale Straßenverkehrsflächen eingefasst werden. In diesem Bereich ist eine Grundstücksregelung nach intensiven Abstimmungen zwischen der Gemeinde und den verschiedenen Eigentümern möglich, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand alternative Möglichkeiten zur weiteren Schaffung von Bauflächen im engeren Bereich der Ortslage Zingsheim nicht zu realisieren sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen zweckmäßige Festsetzungen unter Beachtung der Baunutzungsverordnung erfolgen, welche zum einen das Ziel der Schaffung von Bauland in erforderlichem Umfang erreichen, aber auch die Auswirkungen des Bauleitplanes im erforderlichen Umfang untersuchen und im Ergebnis einbeziehen.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Erschließung

4.1.1 Verkehrsflächen

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt an die Straße „Altes Pastorat“, welche an die Weidenstraße anschließt.

Die geplante Verkehrsfläche verläuft vom Anschlusspunkt der Weidenstraße aus über eine derzeit vorhandene Wirtschaftswegetrasse mit beidseitigem Baumbestand. Aus diesem Grunde ist die Verkehrsflächenbreite vom Anschlusspunkt bis zu einer Verzweigung in der Mitte des Plangebietes in einer entsprechenden Breite bis zu 14,50 m vorgesehen. Hiermit soll die beidseitig des derzeitigen Weges vorhandene Baumreihe soweit möglich erhalten bleiben und in die Verkehrsfläche einbezogen werden.

Von der Mitte des Plangebietes aus wird der Wirtschaftsweg in nördliche Richtung zur L115 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung beibehalten. Auch hier soll die vorhandene Baumreihe als verkehrsflächenbegleitendes Strukturelement erhalten bleiben. Der Weg soll zukünftig eine Fußwegeverbindung in die nördlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen ermöglichen und weiterhin eine Zufahrtsmöglichkeit zu dem in der öffentlichen Grünfläche vorgesehenen Unterhaltungsweg für den dort geplanten Lärmschutzwall sein.

Erschließungsstraßen verlaufen von der Verzweigung aus in südwestliche und nordöstliche Richtung, etwa parallel zur L115. In südwestlicher Richtung endet die Erschließungsstraße in einer Wendeanlage, in nordöstlicher Richtung ist eine Stichstraße mit rd.

80 m Länge vorgesehen. Bei einer eventuell späteren Nutzung der noch anschließenden landwirtschaftlichen Fläche kann als Abschluss der hier geplanten Stichstraße dann später eine Wendeanlage ergänzt werden.

Die Größe von Wendeanlagen muss das Wenden von 3-achsigen Müllfahrzeugen ermöglichen. Die geplante Wendeanlage ermöglicht das Wenden dieser Bemessungsfahrzeuge durch Rangieren.

Eine Anbindung an das überregionale Straßennetz, hier die L115, ist nicht vorgesehen und wird durch die geplanten Festsetzungen vermieden.

Die wesentliche beabsichtigte Art der baulichen Nutzung des Plangebietes ist die Wohnnutzung mit einem dörflichen Charakter. Die Planstraße soll deshalb in Anlehnung an das bereits vorgelagerte bebaute Gebiet L6 in geschwindigkeitsreduzierter Gestaltung (Tempo 30 Zone) ausgeführt werden, um die unterschiedlichen Nutzungsansprüche der einzelnen Verkehrsteilnehmer auch hier in der Fortführung abgleichen zu können.

Die Verkehrsflächenbreite wird wie bereits im vorgelagerten Baugebiet praktiziert mit 6,5 m festgesetzt. Die Anwendung des Trennprinzips ist bei dieser Verkehrsflächenbreite möglich. Infolge der geplanten Stichstraße kann jedoch ohne weiteres im Rahmen der Straßenbauplanung auch ein Mischprinzip vorgesehen und realisiert werden. Die Bauleitplanung lässt somit Spielraum für eine bedarfsgerechte Verkehrsflächengestaltung. Alle für den geplanten Nutzungsanspruch erforderlichen Begegnungsmöglichkeiten sind umsetzbar.

Nutzungsansprüche gemäß ÖPNV-Anforderungen und Durchgangsstraßen sind im vorliegenden Fall aufgrund der Lage und Art des geplanten Gebietes nicht einzubeziehen. Die geplante Straße ist als Wohnweg zu bewerten.

Die Detail-Planung der Erschließungsanlage soll die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) zugrunde gelegt werden. Die geplante Straßenführung soll im Gelände so angepasst werden, dass die erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen für den Bau der Erschließungsstraße so gering wie möglich gehalten werden können. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Verkehrsflächenbreiten entstehen die Höhenanpassungen damit auf den privaten Grundstücken.

Mit dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um ein relativ kleines Baugebiet. Unter Berücksichtigung der Festsetzung von mindestens 1,5 Stellplätzen je Wohnung sind auf den privaten Grundstücken mindestens 2 - 3 Stellplätze auszuweisen. Die vorgesehenen Grundstücksgrößen sind ausreichend groß, um dies zu realisieren. Damit kann auf das Anlegen weiterer Stellplätze in der Verkehrsfläche grundsätzlich verzichtet werden. Unter Berücksichtigung der angestrebten Tempo-30-Zone sind allerdings bei der Gestaltungsplanung auch Parkmöglichkeiten im Straßenraum integrierbar, insbesondere auch zur Unterstützung der geschwindigkeitsreduzierten Bauweise und um weiteren Bedarf für Besucher zur Verfügung zu stellen.

4.1.2 Versorgung

Die Wasser-, Strom- und Telekommunikationsversorgung des Plangebietes erfolgt durch Erweiterung der vorhandenen Netze der örtlich zuständigen Versorgungsträger.

Alle Versorgungsleitungen sollen im Plangebiet ausschließlich in der festgesetzten Verkehrsfläche verlegt werden. Dafür stehen mit der Verkehrsflächenbreite ausreichende Trassenbreiten zur Verfügung. Die Trassenführung selbst ist in der im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zeitlich nachgelagerten Erschließungsplanung detailliert festzulegen. Dazu sind alle zuständigen Versorgungsträger rechtzeitig in die Ausbauplanung der Verkehrsflächen und Leitungsnetze einzubeziehen.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung obliegt dem Wasserwerk der Gemeinde Nettersheim und erfolgt durch den Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung DN 100 mm in der Straße „Altes Pastorat“. Über die Trinkwasserleitung kann auch die Löschwasserversorgung gesichert werden.

Über die angrenzend festgesetzten Grünflächen und Leitungsschutzstreifen, welche insbesondere für Abwasserleitungen notwendig werden, könnte für die Trinkwasserversorgung ein Ringschluss zwischen Weidenstraße und „Altem Pastorat“ realisiert werden.

Die erforderliche Breite des Leitungsschutzstreifens ist auf diese Anschlusssituation angepasst geplant.

Gasversorgung

Im Zuge der Erschließung kann die zentrale Gasversorgung den Bedürfnissen entsprechend ausgebaut werden. Zuständig ist hier die e-regio aus Euskirchen. Weitere Abstimmungen über die Mitverlegung von Gasleitungen im Rahmen der Erschließungsmaßnahme sollen im Zuge der Erschließungsplanung stattfinden.

Stromversorgung und Telekommunikation

Die Strom- und Telekommunikationsversorgung im Plangebiet erfolgt durch die Erweiterung der vorhandenen Netze der örtlich zuständigen Versorgungsträger.

Details zur Stromversorgung, z. B. die Notwendigkeit einer Trafostation oder Unterverteilungen, sind im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung mit dem zuständigen EVU abzustimmen und mit der Erschließung umzusetzen.

Zur Sicherung einer guten Breitbandversorgung ist aus planerischer Sicht zu empfehlen, mit der Telekom zu prüfen, ob eventuell eine Anbindung an das Glasfasernetz möglich ist. Auch dies soll im Zuge der Erschließungsplanung erfolgen.

4.1.3 Entwässerung

Gemäß den Grundsätzen des § 44 LWG soll die Niederschlagswasserbeseitigung vorrangig versickern oder ortsnah einem Gewässer zugeleitet werden. Aus diesem Grunde fanden ursprüngliche Überlegungen statt, eine Mulden- / Rigolenanlage am nördlichen Rand des Plangebietes in der dort vorgesehenen Grünfläche zu installieren und diese ggf. durch ein zentrales Versickerungsbecken am nördlichen Rand des Plangebietes abzuschließen. Diese Planungsüberlegungen wurden durch ein hydrogeologisches Gutachten untersucht. Dabei fanden Bohrungen in der gesamten Peripherie der vorgesehenen Grünflächen statt.

Hydrogeologische Untersuchungen wurden bereits durchgeführt. Aufgrund der vorgefundenen Bodenkennwerte von $k_f = 1,94 \times 10^{-7} \text{ m/s}$ bis $4,74 \times 10^{-9} \text{ m/s}$ ist eine Versickerung von Niederschlagswässern im Plangebiet nicht möglich bzw. technisch nicht sicher umsetzbar und konnte aus Sicht des Gutachters nicht empfohlen werden. Von der Herstellung einer Versickerungsanlage in der Lockergesteinsdecke wird daher aus bodengutachterlicher Sicht aufgrund der zu geringen Wasserdurchlässigkeiten und damit auch bei ausreichend großer Retention sehr, sehr langen Entleerungsdauern abgeraten. Der Gutachter empfiehlt, das Wasser an die örtliche Kanalisation oder an einen geeigneten Vorfluter abzuführen.

Dieses Ergebnis deckt sich mit den hydrogeologischen Untersuchungen, welche bereits vor einigen Jahren im Bebauungsplangebiet L6 durchgeführt wurden. Auch hier war aufgrund der schlechten Ergebnisse die Realisierung einer Versickerungsanlage nicht möglich.

Eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer ist nicht realisierbar, da keines in der Nähe zur Verfügung steht. Der nächste Vorfluter beginnt in einer Entfernung von rd. 1.500 m zum geplanten Baugebiet.

Neben der großen Entfernung zur nächstgelegenen Vorflut ist auch die Trassenführung äußerst problematisch, da die Teilflächen in Richtung Vorflut im Norden und Osten des Plangebietes durch Bebauung bis an die Landstraße heran in privatem Besitz sind und mit Kanalisationsanlagen nicht durchschnitten werden können.

Unter Berücksichtigung der vorgefundenen Schwierigkeiten hinsichtlich der Versickerung und der Niederschlagswasserableitung mit den daraus resultierenden und unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwendungen soll das Plangebiet unter Berücksichtigung des § 55 WHG an das örtlich in unmittelbarer Nähe vorhandene Mischsystem in der Weidenstraße angeschlossen werden. Diese Entwässerungssystematik entspricht den umliegenden bebauten Gebieten, welche heute ebenfalls im Mischsystem entwässert werden.

Der Anschluss an den Kanal in der Weidenstraße erfordert mit großer Wahrscheinlichkeit ein im neuen Plangebiet liegendes Rückhaltebecken, um die hydraulische Leistungsfähigkeit der bestehenden Verrohrung nicht zu überschreiten. Detaillierte Festlegungen hierzu müssen im Zuge der nachfolgenden Entwässerungsplanung erarbeitet und

festgelegt werden. In der Bauleitplanung werden die notwendigen Flächen zur Realisierung entsprechend der Entwässerungsplanung bereitgestellt.

Zisternen

Zur Reduzierung der Abflussmengen bei Regenwetter wird unter anderem die Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen auf den privaten Grundstücken für Bewässerungszwecke oder für Brauchwasseranlagen empfohlen. Ein entsprechender Hinweis wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

4.2 Bauliche Nutzung

Grundsätzlich soll die bauliche Nutzung die gebietscharakteristisch typischen Merkmale der angrenzenden Misch- / Dorfgebiete der Ortslage Zingsheim aufnehmen.

Die Nutzung entspricht damit der bereits derzeit im angrenzenden Plangebiet vorhandenen Bebauung, welche weitestgehend zu Wohnzwecken genutzt wird. Teilweise sind dort aber auch kleinere landwirtschaftliche Nutzungen (z. B. Pferdehaltung) vorhanden.

Im Misch- / Dorfgebiet des Geltungsbereichs der vorliegenden städtebaulichen Planung sollen zugelassen werden Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den angrenzenden Gebieten herrscht eine offene Bebauung vor. Diese Bauweise wird auch für den Geltungsbereich des Plangebietes übernommen. Insgesamt werden damit gleichartige Nutzungsansprüche wie im Umfeld des Plangebietes vorhanden vorbereitet.

Die Festsetzungen der Bauleitplanung sollen den Charakter des Ortsbildes am Ortsrand von Zingsheim im Sinne einer Fortführung der bereits vorhandenen dörflichen Nutzungsstruktur sicherstellen.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden diesen Nutzungsansprüchen entsprechend festgesetzt.

In Anlehnung an die tatsächlich vorhandene Art der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung wird für das Plangebiet deshalb ein Dorfgebiet gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung vorgesehen. Es soll ein Baugebiet realisiert werden, in welchem neben der Hauptnutzung „Wohnen“, weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten einer dorftypischen Bebauung ermöglicht werden.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO würden der Zweckbestimmung des Plangebietes entgegenstehen und werden deshalb ausgeschlossen.

Weiterhin sollen deswegen auch gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO zulässige Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie Tankstellen ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf das Planungsziel einer dörflichen Struktur und zur Anpassung an das Ortsbild der Ortslage Zingsheim sollen im Zuge der weiteren Planung verschiedene gestalterische Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB und § 86 (4) Bauordnung NRW getroffen werden.

Diese beziehen sich auf Dachformen, Dachauf- und -ausbauten sowie Farben, Art der Dachdeckung und Fassadengestaltungen usw.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO bestimmt durch die:

- Grundflächenzahl - GRZ
- der Geschossflächenzahl - GFZ
- der Zahl der Vollgeschosse
- Höhe bauliche Anlagen

Die Ausnutzung der Bauflächen richtet sich nach den zulässigen Nutzungen gemäß § 17 BauNVO.

Die höhenmäßige Ausnutzung wird durch planerische Festsetzungen im Entwurf strukturiert und soll Fristhöhen von 8,50 - 9,0 m ermöglichen. Als Bezugspunkt für die höhenmäßige Entwicklung auf den Grundstücken erfolgen Festsetzungen auf der Straßenachse mit entsprechenden Höhenangaben, welche bis zum Entwurf ausgearbeitet und in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

4.3 Immissionen

Im Hinblick auf Geräusche durch die umgebenden Landstraßen finden Festsetzungen auf der Grundlage eines Schallschutzgutachtens statt.

Die Planung sieht hier bereits einen entsprechend breiten Streifen für Lärmschutzmaßnahmen vor, welcher ggf. nach Maßgabe des Gutachters angepasst werden muss. In diesem öffentlichen Grünstreifen sind Anschüttungen für die Herstellung eines Lärmschutzwalls nach Maßgabe des Gutachtens möglich.

Ein Unterhaltungsweg für den Lärmschutzwall in 2,50 m bis 3,0 m Breite ist auf der Rückseite (Plangebietsseite) des Walls vorgesehen. Das Anlegen des Unterhaltungsweges erfolgt innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche. Der Unterhaltungsweg ist sowohl von der Erschließungsstraße des Baugebietes ausgehend als auch über den

Fußweg / Wirtschaftsweg sowie über die bestehende Erschließungsstraße südlich des Plangebietes („Altes Pastorat“) möglich.

Die Gestaltung des Weges ist innerhalb der Grünfläche landschaftstypisch möglich, so dass der Weg nicht zwingend als Wegefläche erkennbar sein muss. Weitere Nutzungen dienen der rückwärtigen Erreichbarkeit der angrenzenden Grundstücke.

Die Erstellung eines Unterhaltungsweges auf der zum Baugebiet abgewandten Seite (Landstraßenseite) wird aufgrund der dort bestehenden Bepflanzung, welche einen erhaltenswerten Charakter aufweist und dementsprechend festgesetzt werden soll, nicht vorgesehen.

5. Grünordnung und Artenschutz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Durch die Art der vorhandenen Flächennutzung und die Festsetzungen zur Art und zum Maß der geplanten baulichen Nutzung sollen die erforderlichen Eingriffe so gering wie möglich gehalten werden. Durch die Zielsetzung der Planung zur Schaffung neuer Bauflächen sind Eingriffe jedoch nicht vermeidbar. Die naturschutzfachlichen Belange werden im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsbewertung und eines landschaftspflegerischen Begleitplanes im Zuge der weiteren Planung erfasst. Darüber hinaus ist ein Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung einzubeziehen.

Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung und des landschaftspflegerischen Begleitplanes sind bei den Festsetzungen der weiteren Planungsstufe zu berücksichtigen und einzubeziehen.

Infolge des notwendigen Abstandes zur Landstraße wird im Norden und Westen des Plangebietes ein entsprechend großer Grünstreifen entstehen. Hierin können innerhalb des Plangebietes Kompensationsmaßnahmen in Verbindung mit den notwendigen Lärmschutzmaßnahmen realisiert werden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, welche im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten sind, werden in den entsprechenden Fachgutachten definiert.

6. Umweltprüfung / Umweltbericht

Für das Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren bis zur öffentlichen Auslegung in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, der Teil der Begründung ist, dargestellt.

7. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen in Form von Grundstücksteilungen und Anpassungen der Grenzen innerhalb des Plangebietes sind aus städtebaulichen Gründen zwingend notwendig.

Die Grundstücke sind dabei z. B. im Rahmen eines vereinfachten Umlegungsverfahrens in einer Weise neu zu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

8. Realisierung der Planung

Die Erschließungsplanung soll begleitend zur Bauleitplanung durchgeführt werden, um insbesondere auch die zur Festlegung der erforderlichen Gradientenhöhen als Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes bereitzustellen.

Die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen ist unmittelbar nach Rechtskraft des Bauleitplanverfahrens und nach den noch durch andere Verfahren erforderlichen Genehmigungen vorgesehen.

9. Kosten und Finanzierung

Die Flächen im Geltungsbereich des Plangebietes wurden bzw. werden durch die Gemeinde aus früherem Eigentum übernommen. Vorgesehen ist die Durchführung der Erschließungsmaßnahme, der Bodenordnung und die Veräußerung der Grundstücke durch die Gemeinde Nettersheim bzw. im Zuge von raumordnerischen Umlegungsverfahren.

10. Fachgutachten

Folgende Fachgutachten werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erarbeitet und bis zur Offenlage dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung
- Lärmgutachten

Ein hydrogeologisches Gutachten wurde bereits erstellt und wird Bestandteil der Bauleitplanung.

Anerkannt:
Zingsheim, den 06.08.2020

Gemeinde Nettersheim

Aufgestellt:
Gemünd, den 06.08.2020

C+K Gotthardt + Knipper
Ingenieurgesellschaft mbH

(Pracht)

(Dipl.-Ing. Wilfried Claesgens)