

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 25.11.2021	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 2.1	Bezeichnung der Vorlage: Bebauungsplan III-07, Dalheim - Rödgener Straße; - Abwägung - Satzungsbeschluss		Datum: 09.12.2021
Vorlage-Nr: VO/0325/21			Bürgermeister: Gez. Michael Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	21.12.2021	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften (WBVL)	
Ö	21.12.2021	Rat der Stadt Wegberg	

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.10.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan III-7, Dalheim-Rödgen – Rödgener Straße gefasst.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung innerhalb des Plangebietes zu schaffen.

Der Bebauungsplan soll Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten.

Das Plangebiet liegt südlich der Straße Marienberg, nördlich der Straße Hessenfeld und westlich der Rödgener Straße.

Der genaue Verlauf des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist aus dem beigegeführten Kartenausschnitt (Anlage 1) zu entnehmen.

Im Zeitraum vom 16.06.2020 bis einschließlich 10.07.2020 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes auf Grundlage des § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgte, wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

Aufgrund der in diesem Rahmen eingegangenen Stellungnahmen seitens der Träger wurden u.a. weitere Fachgutachten eingeholt und die Planentwurfsunterlagen angepasst.

Ferner wurden zu den in diesem Verfahrensschritt eingegangenen Stellungnahmen eine entsprechende Abwägungstabelle (Anlage 5) erstellt.

Hieran schloss sich im Zeitraum vom 22.10.2021 bis einschließlich 24.11.2021 die Offenlage des Planentwurfs (Anlage 2) für die Öffentlichkeit an. Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden in diesem Verfahrensschritt keine Stellungnahmen abgegeben. Aufgrund der in diesem Verfahrensschritt eingegangenen

Stellungnahmen seitens der Träger wurde eine weitere Abwägungstabelle (Anlage 6) erstellt.

Die weiteren, im Rahmen der Offenlage, bereitgestellten Unterlagen und Fachgutachten wurden aufgrund des Umfangs nicht erneut der Beratungsvorlage beigelegt. Diese können online oder während der Öffnungszeiten des Rathauses von der Öffentlichkeit eingesehen werden.

Die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes sind als Anlagen 2 bis 4 beigelegt. Hierbei ist zu beachten, dass der Begründungsentwurf sowie die textlichen Festsetzungen und Hinweise, vorbehaltlich einer entsprechenden Zustimmung des Rates zu den Beschlussvorschlägen der Abwägung, bereits entsprechend aktualisiert wurden (Anlagen 3 und 4).

Als nächste Verfahrensschritte stehen nun die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen (Anlagen 5 und 6) sowie der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan III-7, Dalheim-Rödgen – Rödgener Straße. an.

Nach Ansicht der Verwaltung sollten die Stellungnahmen, gemäß den in den Abwägungstabellen aufgeführten Beschlussvorschlägen abgewogen werden.

Ferner wäre darauf aufbauend der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan III-7, Dalheim-Rödgen – Rödgener Straße durch den Rat zu treffen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt Wegberg, unter Berücksichtigung der Ausführungen in den Anlagen 5 bis 6 der Beratungsvorlage, über die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen, wie dort beschrieben, zu beschließen und die hierin genannten Ergänzungen in den Bebauungsplanentwurf zu übernehmen.
2. Sofern dem Beschlussvorschlag Nr. 1 entsprochen wird, empfiehlt der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften dem Rat ferner, den Bebauungsplan III-7, Dalheim-Rödgen – Rödgener Straße in der geänderten Fassung als Satzung zu beschließen.

Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss öffentlich bekanntzumachen.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung innerhalb des Plangebietes zu schaffen.

Der Bebauungsplan soll Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten.

Das Plangebiet liegt südlich der Straße Marienberg, nördlich der Straße Hessenfeld und westlich der Rödgener Straße.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem der Beratungsvorlage beigelegten Kartenausschnitt (Anlage 1) ersichtlich.

Die zu diesem Bebauungsplan gehörende Entwurfsbegründung wird in der bereits aktualisierten Fassung als Entscheidungsbegründung (Stand: November 2021- Anlage 3) übernommen.

Mit Bekanntmachung dieses Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan III-7, Dalheim-Rödgen – Rödgener Straße in Kraft.

Grundlage für diesen Beschluss sind die §§ 1, 2, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. 2023) und § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV.NRW S. 421/SGV. NRW. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2021 (GV.NRW. S.822).

Kosten und Finanzierung:

Keine

Alternativen:

keine

Anlage/n:

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes
2. Entwurf des Bebauungsplans, Stand: 22.09.2021
3. Entwurf der Begründung in der bereits aktualisierten Fassung, Stand: November 2021
4. Entwurf der textlichen Festsetzungen und Hinweise in der bereits aktualisierten Fassung, Stand: November 2021
5. Abwägungstabelle aus der frühzeitigen Trägerbeteiligung; Stand 22.09.2021
6. Abwägungstabelle aus der Trägerbeteiligung im Rahmen der Offenlage, Stand: November 2021

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten

Gez. Stever

FB 301

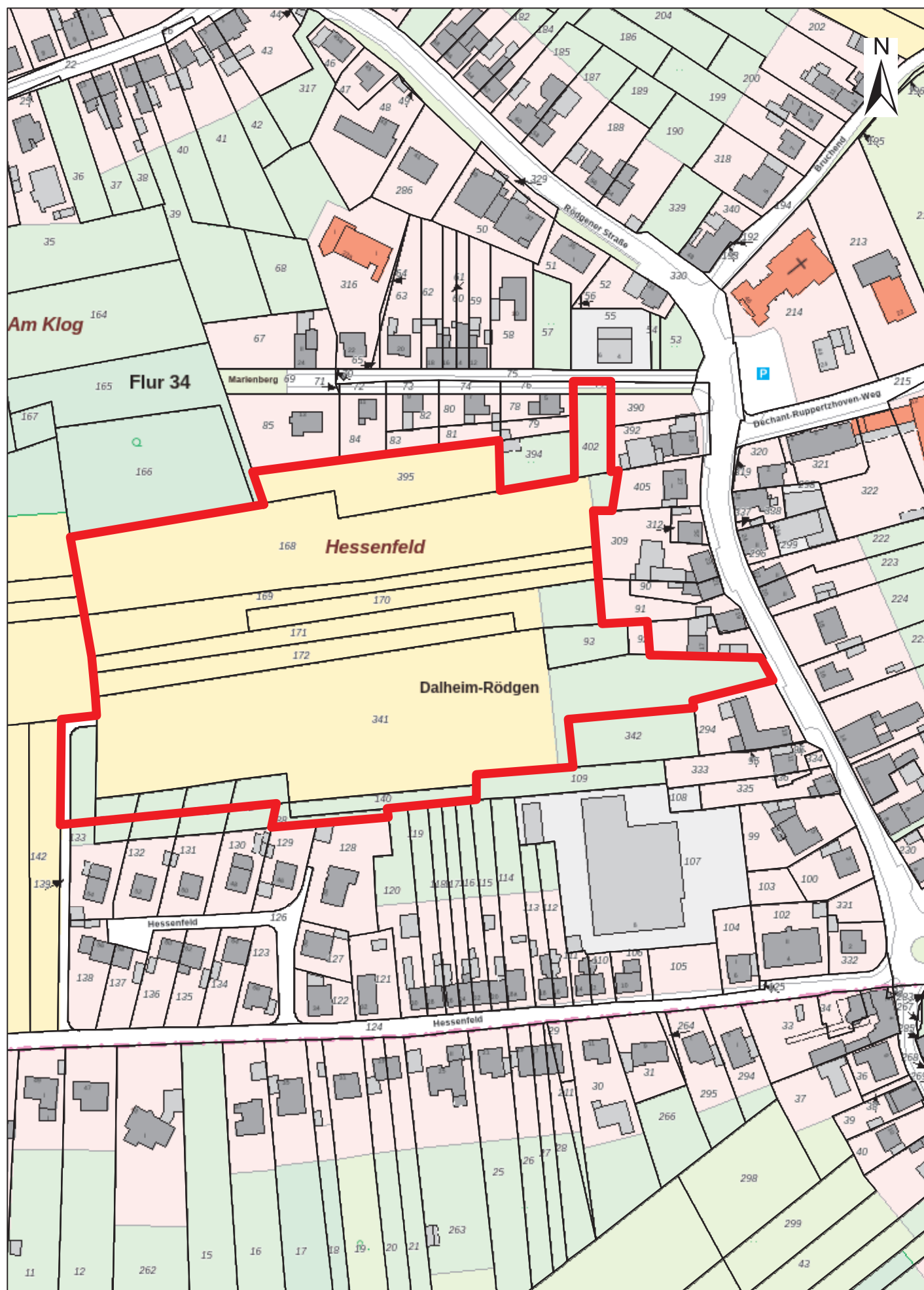
Gez. Bieker

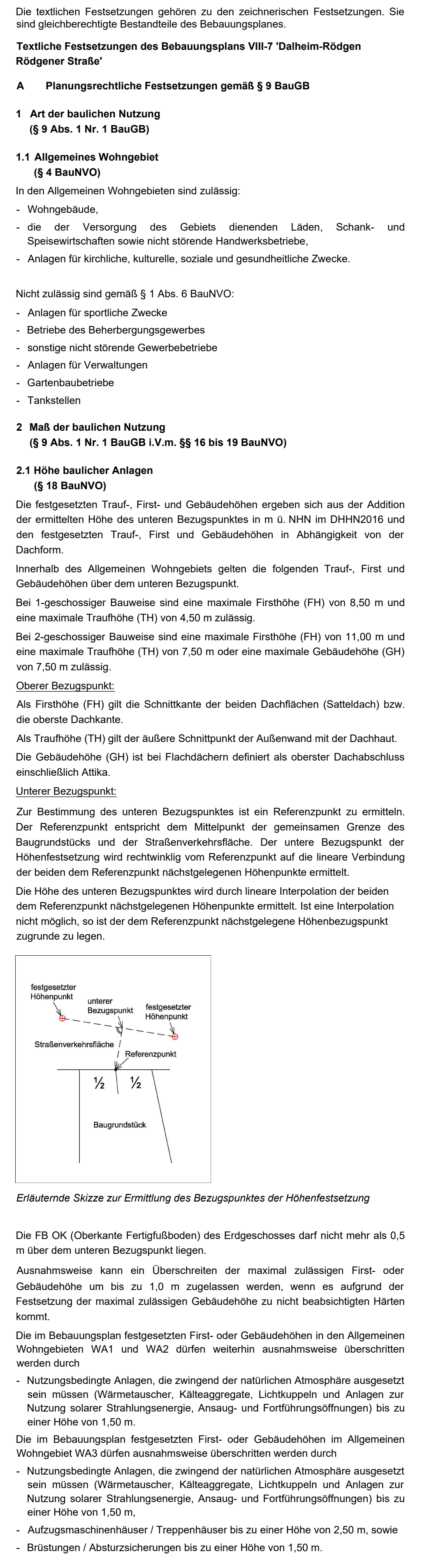
FBL 301

Gez. Thies

Techn. Beigeordn.

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten





a) Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Oberfläche des darunter liegenden Geschosses abheben.

Überbaubare Grundstücke
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BaUGB i.V.m. § 23 BauVNO)

Baugzeugs
§ 23 BauVNO)

Die Überschreitung der straßenabgewandten Baugzeugen durch Terrassen-Übergangsbauwerke und Wintergärten, bis zu einer Tiefe von maximal 3 m und bis zu einer Höhe von 25 m je Grundstück ist unter Berücksichtigung der einschlägigen Regelungen der BAU NRW zulässig.

Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BaUGB i.V.m. §§ 10

Garagen, Carports und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. Die Stellplätze sind zusätzlich in den Zufahrtsbereichen zu Garagen und Carports vorzusehen. Garagen und Carports haben einen Mindestabstand von 5 m zum vorgelagerten Straßenbegrenzungslinie aufzuweisen.

Nebenanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BaUGB i.V.m. §§ 14

Außenbereiche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Gartengerätehäuser bis einer Größe von insgesamt 6 m² Grundfläche pro Baugrundstück zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BaUGB; § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BaUGB)

Zusätzlich ist die Festsetzung der Pflanzmaße sowie spätestens innerhalb der festgesetzten Zeitraum von Oktober bis März) nach Fertigstellung der Pflanzarbeiten auf dem betroffenen Grundstück herzustellen.

Pflanzgebot auf öffentlichen Grünflächen

Der Anteil der öffentlichen Grünflächen muss mindestens 20 % der Fläche betragen und dortgehenden, einheimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzpflicht, gepflegt und dauerhaft erhalten werden.

Pflanzgebot für privaten Grundstücken

Ist die festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 vollständig mit heimischen Gehölzen, entweder als freiwachsende Strauchhecke oder als geschnittene Hecke, zu belegen.

Bei nicht ausreichender Anzahl und nicht versiegelten Grundstücksbereichen sind folgende Maßnahmen zu ergreifen, gartnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu erhalten:

- bei WA1 bis WA3 ist zu pflanzen:
- bei 400 m² Grundstücksfläche ein Gehölz 2. Ordnung,
- bei 400 m² bis 600 m² Grundstücksfläche ein Gehölz 1. Ordnung,
- über 600 m² Grundstücksfläche je weiterer 100 m² ein Gehölz 2. Ordnung.

In keinem Fall kann alternativ gepflanzt werden:

- zwei Gehölze 2. Ordnung statt einem Gehölz 1. Ordnung,
- ein Kulturbaum statt einem Gehölz 2. Ordnung,
- 30 m² Schnittgras 3. Ordnung, 20 m² statt einem Gehölz 2. Ordnung.

Die oben angegebenen Größen sind entsprechend dem Vorgabe der beigefügten Pflanzenliste zu wählen. Bei der Bestimmung des zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang leichtwiegend zu ersetzen.

Dachbegrünung

Für die WA3 sind Flachdächer (FD) mit max. 5° Dachneigung unter Beachtung von Brandschutztechnische Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetationsdecke mindestens extensiv zu bepflanzen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 12 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss aus folgenden Schichten bestehen: 1. Planung, Bau und Instandhaltung des Substrats, 2. Entwässerungsschicht, 3. Filtermatte, 4. Substrat, 5. Pflanzschicht, 6. Pflanzmaterial. Der Forschungseinsatz, Standorte von Dachbegrünungsausschüsse e.v. (FLL), Ausgabe 2018, entsprechen (s. G.) Hinweise). Von der Pflanzung ausgehend sind geeignete Terrassen, Dachterrassen, verglaste Balkone, Loggien, etc. zu berücksichtigen, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen der Bauleitplanung zu bepflanzen sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen, deren regenerativer Energieerzeugung.

Begrünung Straßenraum

Für die Straßenverkehrsfläche sind insgesamt mindestens 18 Bäume 1. Ordnung pro 100 m Länge der Straße zu pflanzen. Die Pflanzzeit ist dem Bebauungsplan zu entnehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Baumrandschutzliche Festsetzungen
gemäß § 9 Abs. 4 BaUGB i.V.m. § 89 BauVNRW

Geschosse

Das oberste Geschoss der Gebäude, das keine Vollgeschosse (§ 2 Abs. 6 BauVNRW) enthält, ist ausschließlich oberhalb des obersten Vollgeschosses zulässig.

Garagen

Garagen sind in der Materialwahl auf den Hauptbaubereich abzustimmen. Garagen dürfen in Flächabschlüssen ausgeführt und das Flächdach begrünt sein.

Dachbegrünung

Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen. Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen. Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen.

Dachbegrünung

Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen. Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen. Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen.

Dachbegrünung

Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen. Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen. Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen.

Dachbegrünung

Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen. Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen. Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen.

Dachbegrünung

Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen. Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen. Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen.

Dachbegrünung

Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen. Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen. Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen.

Dachbegrünung

Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen. Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen. Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen.

Dachbegrünung

Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen. Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen. Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen.

Dachbegrünung

Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen. Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen. Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen.

Dachbegrünung

Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen. Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen. Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen.

Dachbegrünung

Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen. Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen. Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen.

Dachbegrünung

Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen. Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen. Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen.

Dachbegrünung

Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen. Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen. Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen.

Dachbegrünung

Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen. Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen. Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen.

Dachbegrünung

Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen. Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen. Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen.

Dachbegrünung

Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen. Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen. Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen.

Dachbegrünung

Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen. Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen. Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen.

Dachbegrünung

Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen. Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen. Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen.

Dachbegrünung

Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen. Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festzusetzen. Die Begrünung der Außenwand des Gebäudes ist in der Bauleitplanung festsetzen

Grundstücksestellung

Innenhalb der Flächen für Vorgärten sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Stellplätze zulässig.

Innenhalb der Flächen für Vorgärten sind flächenhafte Stein-Kies-/Spill- und Schottergärten oder -schichtungen unzulässig. Soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, sind sie mit offener oder bewachsenen Böden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Grundstückeinfriedungen

Im Plangebiet sind die Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen mindestens auf der Seite der Verkehrsfläche einzufrieden.

Winterrampen und Terrasseneinbauten

Die Errichtung von Winterrampen, Terrasseneinbauten, sofern diese über die strahlungsarme Baugrenze hinausgehen, sind ausschließlich in transparenter Ausführung (Glas o.ä.) zulässig.

Ausnahmen

Ausnahmen von den Gestaltungs- und Nutzungsauflagen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Abweichung die architektonische Qualität des Einzelbauteils und das Erscheinungsbild des städtebaulichen Ensembles nicht mindert und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

C Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Böden

Im Bereich der in den Bebauungsplänen gekennzeichneten humosen Böden sind bauliche Anlagen zulässig. Bei der Errichtung baulicher Anlagen können gegebenenfalls bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sein. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 2 „Geotechnik“ DIN EN 1992-1-1 und geologischen Untersuchungen der BRD - Nordrhein-Westfalen im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18 190 „Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Schutz des Moorenbodens in das § 202 BauGB und unter Berücksichtigung der DIN 19815 und der DIN 19751 zu gewährleisten.

D Hinweise und Nichtrechtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Erdbebenzone

Gemäß der Karte „Baustandformen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005+„Bauten in deutschen Erdbebenzone“ zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist nach der „Karte der Erdbebenzone und geologischen Untersuchungen der BRD - Nordrhein-Westfalen“ 1:500 000 (Karte zu DIN 4149) der Erdbebenzone 2 in geologischer Untergliederung 3.7 zuordnen.

Die DIN 4149:2005 wurde durch den Regelzettel zurückgezogen und durch die Teile 1, 1NA und 5 des Eurocode (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist ebenfalls bautechnisch nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 998, Teil 5 „Gründungen, Stützaukweise und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 sind die Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Baugrunderhebungen wie ausdrücklich hingewiesen.

Kampfmittel

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde das Vorhandensein möglicher Kampfmittel untersucht. Die Testsondierung ergab keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bombenabgängen bzw. Kampfmitteln. Kampfmittel wurden nicht gefunden. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erlauben Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie z.B. Planänderungen, Planänderungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsstudie empfohlen (Merksatz für Baugrunderhebung).

Bodenkennzeichnung

Bodenkenninfolge auf Bodendenkmätern liegen für das Plangebiet nicht vor. Diese sind auf Grund fehlender Erfassungen jedoch nicht auszuschließen. Gemäß der §§ 1 und 16 Denkmalschutzgesetz NW sind bei Bodenverwechungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Ortsteile als Unter Denkmalschutz der Bodendenkmätern der Bodendenkmätrn im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnlohnstraße 45, 52383 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-34, Fax 02425 / 9039-19, unverzüglich zu melden. Boden-denkmale und Fundstelle sind zunächst unverändert vorzulassen. Die Weisung des LV-RAM für Bodendenkmätrn liegt den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Bergbauliche Verhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist 7 II liegt über den Braunkohlentagebau „Bergwerksteil, Dabehn 1“ und „Arbeitsk 5“, sowie über dem auf Steinkohle verlassenen Bergwerkfeld „Sophia Julia A“. Der Geltungsbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlbergbaus, in dem nach derzeitigen Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubwasseranspiegels an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können zu bestimmten geologischen Situationen wie Untergründen, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

Immissionsschutz

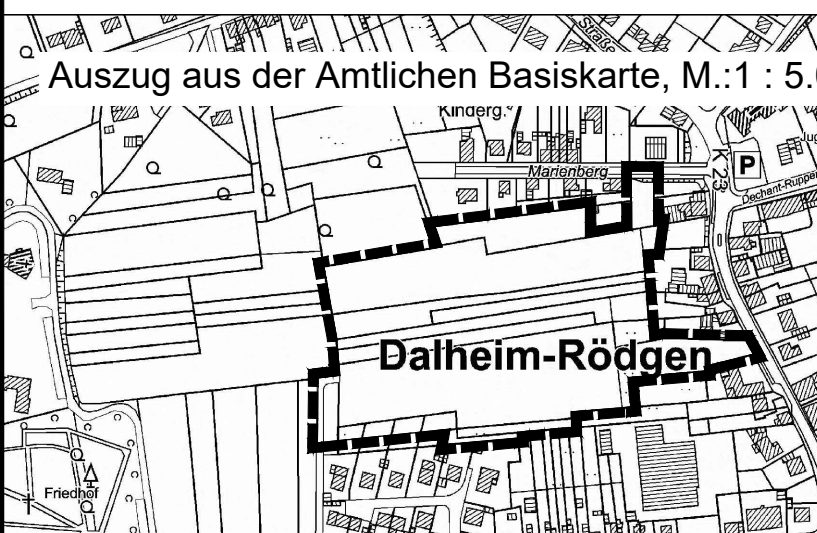
Die Errichtung und der Betrieb von Klink-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Bioethanolwerkstätten hat im Plangebiet unter Beachtung des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Luft bei stationären Geräten“ der VDI 3480 Teil 4 die Festlegung der Kreisverweilzeit im Bereich Bierservice / Schallwärmepumpe / Recyclingbaustoffe (RCL) abgegrenzen werden.

Recyclingbaustoffe

Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat des Kreises Heinsberg - unter Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Antragsunterlagen und ein Merkblatt können bei der Wasserbehörde der Kreisverwaltung zu den Bereich Bürgerservice / Schallwärmepumpe / Recyclingbaustoffe (RCL) abgerufen werden.

[illegible]

E Anhang	
Pflanzliste der Stadt Wegberg	
Gehölze 1. Ordnung (Großbäume)	
Fagus sylvatica	Rothbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
<i>Oder Hochstämme der Kulturbäume</i> <i>Südkirsche und Walnuss</i>	
Gehölze 2. Ordnung (Bäume mittlerer Größe)	
Carpinus betulus	Hainbuche
Salix caprea	Salik
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Sorbus aria	Melbireere
<i>Oder Hochstämme der Kulturbäume Birne, Apfel, Pflaume</i>	
Gehölze 3. Ordnung (Kleinbäume, Sträucher)	
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hundrose
Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster (Hinweis: giftig)
Euonymus europaeus	Pfeifenblütchen (Hinweis: giftig)
<i>Oder Viertelstämme der Kulturbäume</i>	
Kulturbäume	
Malus domestica	Kulturapfel
Pyrus communis	Kulturbirne
Prunus domestica	Kultur-Pflaume
Juglans regia	Walnuss
<i>Obstsorten s. Sortenempfehlung des Landschaftsplans Euskirchen für Zü- Börde und Voreifel, zzgl. Winterbirne Madame Verte)</i>	
Pflanzqualität Gehölze (Mindestqualität)	
Kulturbäume, sonstige Hochstämme mind. 3xv, m. B. 14-16 cm Sträucher mind. 1 xv, o.B. 8-10-100 cm Sonstige Gehölze: Heister 2xv, Höhe mind. 100 cm	
Rechtsgrundlagen für die Aufstellung von Bebauungsplänen	
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist	
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 2. (BGBl. I S. 132) (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch das Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist	
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung von Flächennutzungsplänen (Flächennutzungsverordnung 1990 - FlurnV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist	
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung von Flächennutzungsplänen (Flächennutzungsverordnung 1990 - FlurnV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist	
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO-NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW. S.666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29.09.2020 (GV NRW. S. 916)	
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung NRW - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2018 (GV NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2021 (GV NRW. S. 822)	
Die angegebenen Rechtsgrundlagen gelten in den jeweils gültigen Fassungsbereichen.	

	Zeichenerklärung Art der baulichen Nutzung  Allgemeine Wohngebiete  Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude Maß der baulichen Nutzung  Geschossflächenzahl  Grundflächenzahl  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  Offene Bauweise  nur Einzelhäuser zulässig  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  Baugrenze Verkehrsflächen  Straßenverkehrsflächen  Straßenbegrenzungslinie  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  Zweckbestimmung: Fußgängerbereich  Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplätze Grünflächen  öffentliche Grünflächen  Zweckbestimmung: Parkanlage  Zweckbestimmung: Spielplatz Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Sonstige Planzeichen  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze  Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besonderes bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (tunmoose Böden)  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets  Vorgartenbereich (Fläche zur Anpflanzung von bodendeckender Vegetation)  Festgesetzter Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhen-Null (NN) im DIN EN 1216, (vgl. Straßenhöhe) siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 2.1 Vermahlung  Nummerierte Koordinatenpunkte der Straßenverkehrsflächenbegrenzungslinie Bestandsangaben  Baudenkmal
vom tizes 990 der 2 des 9021 ung urch 8 - 018 RW. zum	 Auszug aus der Amtlichen Basiskarte, M.: 1 : 5 000 Dalheim-Rödgen

[illegible]



Bebauungsplan III-7 Dalheim-Rödgen – Rödgener Straße



Begründung zum Satzungsbeschluss

Auftraggeber

Stadt Wegberg

Rathausplatz 25, 41844 Wegberg

Tel: 02434 83-0

Fax: 02434 83-777

Auftragnehmer

** BKR Aachen, Noky & Simon**

Stadtplaner Umweltplaner Landschaftsarchitekt

Kirberichshofer Weg 6, 52066 Aachen

Tel.: 0241 – 470 58-0

Fax: 0241 – 470 58-15

Email: info@bkr-ac.de

Bearbeitung

Jana Schubert, M.Sc. Raumplanung

Karl Hamacher, M. Sc. Raumplanung

Projektnummer

31922

Stand

26.11.2021

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	1
2	Planverfahren	1
3	Städtebauliche Situation	2
3.1	Lage und Umfeld des Plangebiets	2
3.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
4	Planungsrechtliche Situation.....	3
4.1	Regionalplan.....	3
4.2	Flächennutzungsplan.....	3
4.3	Landschaftsplan	4
4.4	Bebauungsplan.....	4
4.5	Schutzgebiete und Satzungen	4
5	Städtebauliches Konzept	5
5.1	Erschließung.....	5
5.2	Gebäudetypologien.....	5
5.3	Freiraumkonzept.....	6
5.4	Stellplätze	6
6	Auswirkungen der Planung.....	6
6.1	Städtebauliche Auswirkungen.....	6
6.2	Umweltauswirkungen.....	7
6.3	Ver- und Entsorgung.....	9
7	Planungsrechtlichen Festsetzungen.....	10
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	11
7.4	Stellplätze und Garagen	12
7.5	Nebenanlage	12
7.6	Verkehrsflächen, öffentliche Parkplätze	12
7.7	Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten	13
7.8	Öffentliche Grünflächen	13
7.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
7.10	Gestalterische Maßnahmen gemäß § 89 Landesbauordnung NRW (BauO)	14

7.11 Kennzeichnungen & Hinweise	14
8 Kenndaten der Planung (Flächenbilanz).....	15

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Ortschaft Dalheim-Rödgen in Wegberg soll ein neues Wohnquartier entwickelt und so der Nachfrage nach Wohnraum nachgekommen werden. Neben jungen Familien, die ein Einfamilienhaus beziehen möchten, wird zunehmend auch ein Bedarf an kleineren Wohnungen im Geschosswohnungsbau festgestellt. So soll auf der heute landwirtschaftlich genutzten Fläche im Westen des Ortes ein Allgemeines Wohngebiet entstehen, das den unterschiedlichen Anforderungen an Wohnraum gerecht werden soll.

Ziel und Zweck der Planung ist es, ein neues und differenziertes Angebot an Wohnraum in zentraler Lage von Rödgen zu schaffen. Hierzu werden die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen zu einem neuen Wohngebiet entwickelt und über eine Erschließungsstraße, ausgehend von der Rödgener Straße und der Straße Marienberg, erschlossen. Dabei ist es städtebauliches Ziel, innerhalb des Plangebietes durch die Entwicklung von attraktiven Straßenräumen und Platzflächen Aufenthaltsqualitäten zu schaffen. Über Wegeverbindungen wird das Plangebiet außerdem mit seinem Umfeld verbunden.

2 Planverfahren

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans III-7, Dalheim – Rödgen wird der Siedlungsbereich im Bereich der Rödgener Straße ergänzt. Innerhalb des Geltungsbereiches, der auf drei Seiten im Norden, Osten und Süden direkt an die vorhandene Bebauung angrenzt, können bis zu 50 neue Wohneinheiten geschaffen werden. Für ein solches Vorhaben kommt nach der aktuellen Rechtslage die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 13b BauGB in Frage („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“). Danach können bei einer förmlichen Einleitung des Verfahrens bis zum 31.12.2019 die verfahrenserleichternden Vorschriften des § 13a BauGB sinngemäß auch auf derartige Flächen in unmittelbarer Siedlungsrandlage angewandt werden, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Voraussetzung ist, dass die gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche unter der gemäß § 13b BauGB maßgeblichen Grenze von 10.000 m² liegt. Bei einer Gesamtgröße von etwa 2,9 ha, einer künftigen Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO von maximal 0,4 und unter Berücksichtigung der festgesetzten Grün- und Verkehrsflächen wird der Schwellenwert unterschritten. Die Planaufstellung unterliegt keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Außerdem entstehen keine Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB, siehe Kapitel 6.2).

Die Aufstellung des Bebauungsplans III-7, Dalheim-Rödgen kann somit gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Auf die Umweltprüfung inkl. Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft kann verzichtet werden. Dennoch sind die Umweltbelange unabhängig von den Verfahrenserleichterungen zu behandeln.

Der Rat der Stadt Wegberg hat in seiner Sitzung am 29.10.2019 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann in den beschleunigten Verfahren gemäß § 13a und § 13b BauGB zwar grundsätzlich verzichtet werden. Der Öffentlichkeit ist dann jedoch eine Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung einzuräumen (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB). Um mögliche berührte nachbarschaftliche Belange und die weiteren

Abwägungsmaterialien für das Planverfahren sachgerecht zu sammeln, wurden die Verfahrensschritte 4 Abs. 1 BauGB sowie eine Möglichkeit für die Bürgerschaft sich zu informieren und zu äußern für diesen Bebauungsplan trotzdem durchgeführt. Die Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 16.06.2020 bis zum 10.07.2020 statt.

Für die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf mit Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO erstellt.

3 Städtebauliche Situation

3.1 Lage und Umfeld des Plangebiets

Das circa 2,9 ha große Plangebiet befindet sich im Westen des Ortsteils Dalheim-Rödgen und umfasst in der Gemarkung Arsbeck in Flur 34 die Flurstücke 402, 395, 168, 169, 170, 171, 172, 341, 140, 288, 93 und teilweise die Flurstücke 77, 92, 133, 139, 289, 290, 291, 292. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden, Osten und Süden durch die angrenzenden Grundstücke der Wohnbebauung des Marienbergs, der Rödgener Straße und des Hessenfeldes. Im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Ortschaft Dalheim-Rödgen. Es wird aktuell überwiegend als Ackerfläche genutzt. Weiterhin sind Gartenflächen Bestandteil des Plangebietes.

Die Umgebung ist hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägt. Das Plangebiet liegt im Nahbereich zu bereits bestehender sozialer Infrastruktur wie Spielplätzen, dem Kindergarten Kastanienbaum am Marienberg, der Freien Waldorfschule Kreis Heinsberg sowie der Kirche. Nördlich des Plangebiets befinden sich Waldflächen, im Westen grenzen Ackerflächen an das Plangebiet. Dalheim-Rödgen ist insgesamt von großen Waldgebieten umgeben, innerhalb des Dalheimer Buschs liegt die Dalheimer Mühle sowie der Dalheimer Klosterhof westlich von Dalheim-Rödgen.

Das Plangebiet wird von den Bussen der Linie 413 mit der Bushaltestelle „Rödgen, Wegberg, Dalheim Kirche“ bedient. Die Bushaltestelle befindet sich in circa 500 m Entfernung an der Rödgener Straße. In etwa einem Kilometer Entfernung befindet sich der Bahnhof Wegberg, Dalheim.

Im nordwestlichen Teil des Plangebiets befinden sich humose Böden. Bauliche Anlagen sind in diesem Bereich zwar möglich, erfordern jedoch gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich.

Östlich des Plangebiets (Rödgener Str. 17 und 19) befinden sich zwei Baudenkmäler. Veränderungen und Bauvorhaben in der Nähe der Baudenkmäler sind gem. § 9 DSchG NRW mit der Denkmalpflege abzustimmen.

Südöstlich des Plangebiets befindet sich eine gewerbliche Anlage, die bis zuletzt als Lagerhalle genutzt wurde. Da die Firma ihren Standort in der Straße „Hessenfeld“ kürzlich aufgab, zieht auch die Lagernutzung an den neuen Firmensitz um. Aufgrund der aktuellen Genehmigungslage besteht kein Anspruch auf emittierende Nutzungen, wie sie zuletzt ausgeübt wurden. Künftig beabsichtigte Nutzungen müssen in einem Baugenehmigungsverfahren (u.a. auf ihre Verträglichkeit mit umliegenden Nutzungen) geprüft werden.

3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Umfang und Lage des räumlichen Geltungsbereichs der rund 2,9 ha großen und zur Bebauung vorgesehenen Fläche kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich

Kartengrundlage: Geobasis NRW: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0). WMS NW ALKIS - Liegenschaftskarte NRW (http://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_alkis/) [20.01.2020]. Stadt Wegberg.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan

Der gesamte Geltungsbereich ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Region Aachen als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt, überlagert mit der Freiraumfunktion Schutz der Natur sowie Grundwasser und Gewässerschutz. Der gesamte Ortsteil Rödgen ist nicht als Siedlungsbereich dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg stellt für den Großteil des Geltungsbereiches Wohnbaufläche dar. Im Osten, entlang der Rödgener Straße werden kleinere und räumlich untergeordnete Teilflächen als gemischte Baufläche dargestellt. Im Norden und Süden grenzen weitere Wohnbauflächen, im Westen Flächen für die Landwirtschaft an. Außerdem grenzt im Norden Fläche für Wald als Ausgleichsfläche an.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes entspricht der geplanten Gemeindeentwicklung, der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

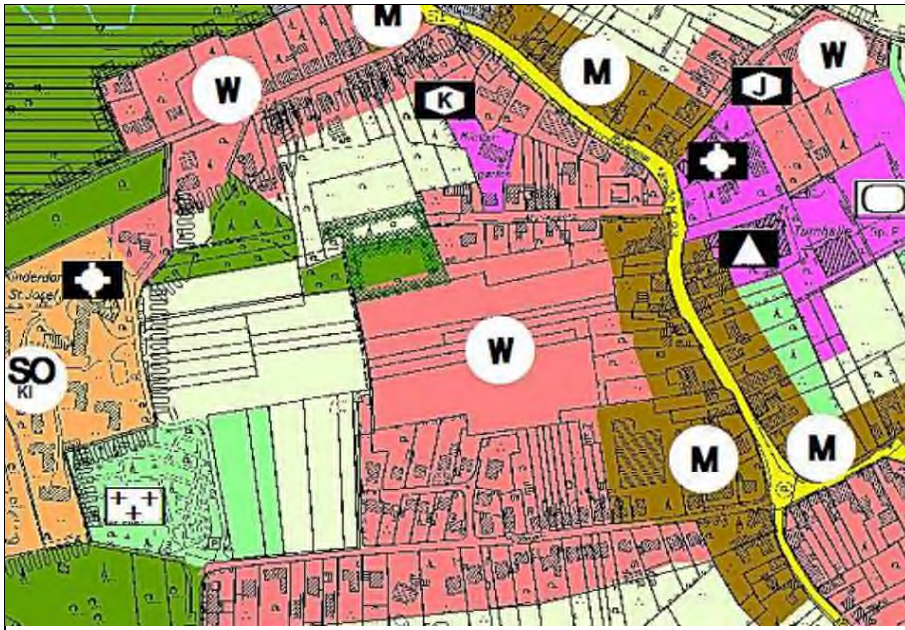


Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg
Quelle: Stadt Wegberg

4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 29. August 2005 in der Fassung seiner 1. Änderung rechtswirksamen Landschaftsplans Nr. III-6 „Schwalmplatte“ für den Kreis Heinsberg. Für das Plangebiet ist das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ formuliert. Im Westen grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Schwalmplatte“ an.

4.4 Bebauungsplan

Weder für das Plangebiet im Ganzen noch für einzelne Teilflächen besteht ein Bebauungsplan.

4.5 Schutzgebiete und Satzungen

Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im Plangebiet mit Ausnahme der Lage im Naturpark nicht vorhanden. Rund 200 m nordwestlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG-4802-0001 ‚Schwalmplatte‘ an, in rund 250 m Entfernung das FFH-Gebiet DE-4803-303 ‚Helfensteiner Bachtal-Rothenbach‘. Dieses ist zugleich als Naturschutzgebiet HS-005 ‚Helfensteiner Bachtal, oberes Schaagbachtal und Petersholz‘ ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone 3A des geplanten Trinkwasserschutzbereiches Arsbeck. Überschwemmungsgebiete und weitere Gebiete mit Hochwassergefahren sind von der Planung nicht betroffen.

5 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht zur Schaffung neuen Wohnangebots und zur Ergänzung und Erweiterung der ortsbildprägenden Bebauung ein Wohnquartier als Allgemeines Wohngebiet mit Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus vor. Die bauliche Entwicklung und Erschließung der Fläche lässt sich wie folgt beschreiben.

5.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung findet über die Kreisstraße K 23, Rödgener Straße sowie die Straße Marienberg statt. Die Haupteerschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über eine Ringstraße, die an die genannten Anschlusspunkte anknüpft. Die Ringstraße wird mit einem Straßenquerschnitt von 7 m geplant. Dieser Querschnitt ermöglicht in Verbindung mit einer verkehrsberuhigenden Gestaltung die Schaffung von Aufenthaltsqualitäten für die künftigen Bewohner des Wohngebiets. Die Verkehrsflächen werden als Mischverkehrsflächen angelegt, in denen die Stellplätze alternierend an beiden Straßenseiten angeordnet werden, um eine Verkehrsberuhigung zu bewirken. Somit ist es möglich, auch Stellplätze für Besucher des Gebiets vorzuhalten.

Zusätzlich sind Fuß- und Radwege vorgesehen, die einen Anschluss an die direkte Umgebung ermöglichen.



Abbildung 3: Städtebauliches Konzept
Quelle: BKR Aachen

5.2 Gebäudetypologien

Das städtebauliche Konzept sieht verschiedene Gebäudetypologien im Plangebiet vor. Es werden sowohl Einfamilienhäuser als auch ein Mehrfamilienhaus geplant.

Überwiegend soll das Plangebiet als Einfamilienhausgebiet mit ein- bis zweigeschossigen Baukörpern geplant werden. Dabei sind sowohl „klassische“ Einfamilienhäuser mit seitlichem Grenzabstand als auch Doppelhäuser denkbar. Der städtebauliche Entwurf sieht rund 42 Einfamilienhäuser und 6 Grundstücke für Doppelhäuser vor.

Im zentralen Bereich des Plangebietes ist punktuell zudem der Bautypus eines Mehrfamilienhauses vorgesehen. Auf diese Weise soll neben Einfamilienhäusern auch ein Angebot an kleineren oder altersgerechten Wohnformen entstehen. Darüber hinaus trägt dies dazu bei, mit dem Mehrfamilienhaus eine flächensparende Bauweise im Gebiet zu ermöglichen. Die unterschiedlichen Typologien sollen den Ansprüchen unterschiedlicher Personengruppen mit diversen Wohnraumanprüchen entsprechen und ein vielfältiges Wohngebiet entstehen lassen.

5.3 Freiraumkonzept

Eine Durchgrünung des Gebietes wird neben den zahlreichen privaten Gärten durch das Anpflanzen von Bäumen innerhalb des Straßenraumes erreicht. Diese erhöhen sowohl die Freiraum- als auch die Wohnqualität des geplanten Wohngebiets. Der begrünte Straßenraum bietet in Verbindung mit einer verkehrsberuhigten Erschließung Aufenthaltsqualitäten.

Bei dem Mehrfamilienhaus sind gemeinschaftliche Grünflächen mit Spielflächen geplant. Zusätzlich ist im zentralen Bereich des Plangebietes ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen. Dieser ist für alle Anwohner fußläufig sehr gut zu erreichen und schafft Möglichkeiten für nachbarschaftliche Aktivitäten und Kommunikation. Wesentlich für das Freiraumkonzept ist zudem die gute Anbindung der geplanten Nutzungen an die umliegend angrenzenden Freiräume (Wald, Freiflächen u.a.).

Im Sinne des Arten- und Klimaschutz und zur Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes des Wohngebiets werden Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten im Plangebiet ausgeschlossen.

5.4 Stellplätze

Im Bereich des Mehrfamilienhauses ist ein oberirdischer Gemeinschaftsstellplatz vorgesehen, der auch Flächen für Fahrradstellplätze beinhaltet. Je Wohneinheit werden hier 1,5 Stellplätze vorgesehen. Die Stellplätze oder Garagen der Einfamilienhäuser werden auf den privaten Grundstücken nachgewiesen.

Zusätzlich werden im öffentlichen Straßenraum sowie an den Eingangsbereichen zum Wohnquartier Parktaschen geschaffen, um Besucherstellplätze in unmittelbarer Nähe der Wohnung zur Verfügung zu stellen und Parksuchverkehre in den umliegenden Gebieten zu vermeiden.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „III - 07, Dalheim-Rödgen – Rödgener Straße“ soll die Errichtung von bis zu 48 Einfamilienhäusern (in Einzel- und Doppelhäusern) und einem Mehrfamilienhaus vorbereitet werden. Negative Auswirkungen auf die Ortslage und die vorhandenen Wohnnutzungen in der näheren Umgebung sind nicht zu erwarten.

6.2 Umweltauswirkungen

Das Plangebiet wird zurzeit überwiegend als Acker genutzt und ist an drei Seiten von Wohnbebauung umgeben. Im Südwesten befinden sich private Gärten und Gartenbrachen innerhalb des Plangebiets. Im Südosten sind Brachflächen im Bereich der Rödgener Straße vorzufinden. An das Plangebiet grenzen Gärten und Gartenbrachen sowie bewaldete bzw. gehölzreiche Flächen an.

Nördlich des Plangebiets und nördlich der Straße „Unter den Buchen“ sowie östlich der Anton-Raky-Straße erstreckt sich das FFH-Gebiet „Helfensteiner Bachtal – Rothenbach“ (DE-4803-303), das zugleich als Naturschutzgebiet „Helfensteiner Bachtal, oberes Schaagbachtal und Petersholz“ (HS-005) geschützt ist. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Planung, deren Wirkfaktoren und -intensität, des Abstandes zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und dem FFH-Gebiet sowie der bereits vorhandenen Wohnnutzungen zwischen der Baufläche und dem FFH-Gebiet kann eine Beeinträchtigung des FFH-Gebiets durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

Ebenfalls nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Schwalmpalte“ (LSG-4802-0001). Auswirkungen der Planung auf die Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen im und im Umfeld des Plangebietes kann ein Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I, hermanns landschaftarchitektur/umweltplanung vom 19.10.2020) kam zu dem Ergebnis, dass im Rahmen einer weiterführenden ASP II der Brutvogelbestand erfasst werden sollte, um detaillierte Aussagen über das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial zu ermöglichen.

Da für das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung keine aktuellen avifaunistischen Daten vorlagen, wurde vom Gutachter (ASP II, hermanns landschaftarchitektur/umweltplanung vom 25.06.2021) mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Heinsberg eine Brutvogelkartierung abgestimmt, um belastbare Aussagen bezüglich des Vorkommens geschützter und/oder planungsrelevanter Brutvogelarten zu erhalten. Die Ergebnisse der Brutvogelkartierung im Frühjahr 2021 zeigen, dass das Plangebiet mit Ausnahme des Stars (*Sturnus vulgaris*) von keiner planungsrelevanten Vogelart besiedelt wird. Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet am Hesenfeld in Wegberg 40 Vogelarten nachgewiesen, darunter auch sieben planungsrelevante Arten. Einige dieser Arten können Ackerflächen zur Nahrungssuche nutzen. Da die betrachtete Ackerfläche den Vögeln vor allem aufgrund verschiedener anthropogener Störungen (Bewirtschaftung, Spaziergänger mit Hunden) jedoch nur zeitweise zur Nahrungssuche zur Verfügung steht, kann es sich nicht um ein essenzielles Nahrungshabitat handeln.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes III - 7 „Dalheim - Rödgen“ in Wegberg ist nach derzeitigem Kenntnisstand demzufolge artenschutzrechtlich unbedenklich, sofern die in der ASP I und II dargestellten Fristen eingehalten und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden. Die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung weisen auf eine Besiedlung des Plangebietes durch (mindestens) ein Staren-Brutpaar hin. Der Verlust von Staren-Nistplätzen ist in Abstimmung mit der UNB des Kreises Heinsberg durch die fachgerechte Anbringung von Höhlenbrüter-Nistkästen für Stare (in ausreichender Anzahl) zzgl. einem Nistkasten für kleine Höhlenbrüter mit räumlichem Bezug zum Eingriff auszugleichen.

In der ASP I und ASP II wurden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte aufgeführt (Beschränkungen der Fällungs- und Rodungsarbeiten, Umgang mit Tierfunden, Beleuchtungskonzept, Verhinderung von Vogelschlag an Glasscheiben, Anbringung von Höhlenbrüter-Nistkästen). Der Bebauungsplan nimmt einen entsprechenden Hinweis für nachfolgende Planungsebenen auf.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Maas-Schwalm-Nette (NTP-011). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat keine Bedeutung für die Naherholung, lediglich die umgebenden Straßen und Wege können von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden. Künftig wird über die festgesetzten Verkehrsflächen eine Querung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer möglich sein.

Landschaftlich ist der Planbereich aufgrund der umgebenden Bebauung nur eingeschränkt als Freiraum wahrzunehmen. Daher werden sich die Sichtbeziehungen aus der freien Landschaft auf die Ortslage Rödgen bei Umsetzung des Vorhabens nur geringfügig verändern.

Der östliche Planbereich liegt im bedeutsamen Kulturlandschaftsbereich der Landesplanung Erkelenz – Wegberg (KLB 25.01), der westliche Teil des Plangebietes bedeutsamen Kulturlandschaftsbereich der Landesplanung Brachter Wald, Elmpter Wald und Meinweg (KLB 17.02). Zugleich ist auf Ebene des Regionalplans Köln der Kulturlandschaftsbereich 014 Meinweg, Birgeler Wald, Effelder Wald ausgewiesen. Die wertgebenden Elemente der Kulturlandschaftsbereiche werden durch die Planung jedoch nicht beeinträchtigt.

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung liegen keine fließenden oder stehenden Gewässer. Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Baugrundübersichtgutachten (Geotechnisches Büro Norbert Müller, Wolfram Müller und Partner, 04.11.2020) geht von einem Grundwasserflurabstand zwischen 16-20 m aus. Aufgrund des hohen Grundwasserabstandes sind keine vorhabenbedingten Auswirkungen zu erwarten.

Der Untersuchungsbereich liegt in der Zone IIIa des geplanten Wasserschutzgebietes Arsbeck, das bereits zur Trinkwassergewinnung genutzt wird. In der Regel ist eine Wohnbebauung in der Zone III mit den Zielen der Wassergewinnung zu vereinbaren, so dass grundsätzlich keine Konflikte erwartet werden. Das Risiko von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser wird insbesondere baubedingt durch mögliche Einträge während der Bautätigkeit erhöht, ist jedoch aufgrund des hohen Flurabstandes als sehr gering einzuschätzen. Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus Hinweise auf die Erfordernisse einer wasserrechtlichen Genehmigung beim Einsatz von Recyclingbaustoffen sowie für die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden.

Das Plangebiet ist überwiegend durch Braunerden geprägt, deren Schutzwürdigkeit vom Geologischen Dienst NRW nicht bewertet wurde. Im untergeordneten Maße sind im Westen des Plangebiets Kolluvisole vorzufinden, die vom Geologischen Dienst NRW als schutzwürdig eingestuft werden (Wasserspeicher im 2-Meter-Raum mit hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion). Des Weiteren stehen kleinflächig Podsol-Braunerden an, deren Schutzwürdigkeit nicht bewertet wurde.

Klimatisch ist der Geltungsbereich gemäß Fachinformationssystem Klimaanpassung des LANUV aufgrund der umgebenden Bebauung bereits heute teils dem Vorstadtklima und teils dem Freilandklima zuzuordnen. Durch die geplante bauliche Entwicklung wird sich das Lokalklima insgesamt in Richtung eines Vorstadtklimas entwickeln. Nachts wird der Bereich mit Kaltluft versorgt, auch künftig wird dies noch der Fall sein. Das Plangebiet und seine Umgebung befinden sich im

Bereich ohne nächtliche Überwärmung. Der Planbereich liegt des Weiteren nicht in einem Klimawandel-Vorsorgebereich.

Lärmvorbelastungen der Fläche können durch den Straßenverkehrslärm der Rödgener Straße / K29 bestehen. Diese ist nicht in der Lärmkartierung Stufe 3 (2017) des Landes NRW erfasst. Da das Plangebiet durch die bestehende umliegende Bebauung vom Straßennetz abgeschirmt ist, sind keine beeinträchtigenden Geräuschemissionen zu erwarten.

Aufgrund der Lage des Plangebiets wird § 13b BauGB angewendet. Die Eingriffsregelung ist daher nicht anzuwenden; Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Gleichwohl sind die Anforderungen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen zu berücksichtigen. Dies wird im Bebauungsplan berücksichtigt:

- Öffentliche Grünflächen im Plangebiet sorgen Durchgrünung und Aufenthaltsqualitäten mit positiven Auswirkungen auf das Quartier und die Umwelt.
- Pflanzgebote auf privaten Grünflächen führen zur ausreichenden Durchgrünung auf privaten Grundstücken und zur Eingrünung des Ortsrandes.
- Vorgartenflächen sind zu begrünen und flächenhafte Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten unzulässig.
- Der Straßenraum wird durch die Festsetzung einer definierten Mindestanzahl an Bäumen begrünt.
- Flache und flachgeneigte Dächer sind mit Dachbegrünung zu errichten.

6.3 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die technische Infrastruktur innerhalb des Plangebiets wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen neu geschaffen. Das Plangebiet wird – soweit erforderlich - an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in der Rödgener Straße angeschlossen.

Versickerung des Niederschlagswassers / Wasserentsorgung

Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke soll ortsnahe auf den Privatgrundstücken versickert werden. Die konkrete Ausführung und Dimensionierung der Versickerungsanlagen wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geplant. Ein Hinweis auf den Bedarf einer wasserrechtlichen Einleitungserlaubnis und die zu beachtenden Bodenverhältnisse werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 44 des Landeswassergesetzes vom 16. Juli 2016 ortsnahe zu versickern oder zu verrieseln. Im weiteren Verfahren finden diesbezüglich Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde statt.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser soll über das bestehende Kanalnetz der Rödgener Straße abgeleitet werden.

7 Planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf für ein neues Wohnquartier wird gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verfolgt das städtebauliche Ziel, die Entwicklung des Wohngebietes planerisch zu steuern und ein neues Wohnraumangebot zu schaffen, sodass der Nachfrage nach Wohnraum in Dalheim-Rödgen nachgekommen wird.

Allgemein zulässig sind neben Wohngebäuden, der Versorgung des Gebiets dienende Läden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Somit wird ermöglicht, dass in untergeordnetem und in einem kleinteiligen und nicht störenden Maße wohnortnahe Versorgungseinrichtungen oder nicht störende Arbeitsplätze im Sinne einer Stadt der kurzen Wege eingerichtet werden können. Dominierend bleibt dabei jedoch die Wohnnutzung.

Anlagen für sportliche Zwecke werden innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen, da es sich bei diesen Anlagen zumeist um sehr flächenintensive Nutzungen handelt.

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Besonders letztere Nutzungen stehen dem gewünschten städtebaulichen Charakter entgegen und können im geplanten Gebiet nicht ohne eine mögliche Beeinträchtigung des Wohnens untergebracht werden. Durch den Ausschluss der Nutzungen wird der gewünschte Gebietscharakter des neuen Wohngebietes gesichert.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden für das gesamte Plangebiet die Anzahl der Vollgeschosse, eine maximale Trauf- und Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit

Die Höhe baulicher Anlagen wird mit dem Ziel festgesetzt, die geplante Wohnbebauung in die umgebende Wohnbebauung und die bereits vorhandene Höhenentwicklung von Rödgen zu integrieren und somit in das Ortsbild einzubinden. Gleichzeitig ist beabsichtigt, die Übergänge zu den bestehenden Wohngebäuden so auszugestalten, dass keine Beeinträchtigungen – bspw. durch Verschattung – entstehen.

Für die Bebauung innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird eine Firsthöhe von 8,50 m und eine Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt. Diese Höhe lässt eine eingeschossige Bebauung plus Dachaufbau zu.

Ausschließlich in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist die Höhe mit bis zu maximal 11 m so festgesetzt, dass eine zweigeschossige Bebauung plus Dachaufbau möglich ist. Trotz der Festsetzung einer maximalen Firsthöhe ergeben sich damit für die zukünftige Bebauung ausreichende Gestaltungsspielräume hinsichtlich der Höhenentwicklung.

Die Trauf-, First- und Gebäudehöhen beziehen sich auf den unteren Bezugspunkt. Dieser wird durch Interpolation zwischen zwei festgesetzten Höhenpunkte ermittelt und dient als unterer Be-

zugspunkt für die Höhen baulicher Anlagen. Entsprechend der den textlichen Festsetzungen beigefügten erläuternden Skizze ist der untere Bezugspunkt eindeutig zu ermitteln. Unter Zuhilfenahme des festgesetzten Weges der Ermittlung des unteren Bezugspunktes und dessen Höhe in Metern über Normalhöhennull im DHHN2016 kann durch Addition mit den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen die absolute Höhe baulicher Anlagen ermittelt werden. Die im Plan festgesetzten Höhenpunkte geben die derzeitige Oberkante der geplanten Straßenverkehrsfläche wieder und stellen somit eine zuverlässige Grundlage für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen dar.

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der maximal zulässigen First- oder Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m zugelassen werden, wenn es aufgrund der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe zu nicht beabsichtigten Härten kommt. Nicht beabsichtigte Härten können beispielsweise auftreten, wenn zukünftige Geländehöhen im Vergleich zur angenommen Geländehöhe im Rahmen der Plankonzeption abweichen.

Punktuelle Überschreitungen der festgesetzten maximalen First- oder Gebäudehöhen durch gebäudetechnische Anlagen können ebenfalls zugelassen werden. Dabei wird zwischen den Bereichen für Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern differenziert, um den unterschiedlichen Anforderungen an die Gebäudetechnik gerecht zu werden. Durch die Festsetzung wird ermöglicht, dass notwendige technische Aufbauten bzw. Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen, auf den Dachflächen der Gebäude errichtet werden können. Die Überschreitung beispielsweise für technische Einrichtungen und Anlagen und deren gegebenenfalls notwendigen Schallschutz-Einhausungen sowie bei Aufzugsmaschinenhäusern und Treppenhäusern, Brüstungen und Absturzsicherungen werden abschließend begrenzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird mit dem Ziel festgesetzt, die geplante Wohnbebauung in die umgebende Wohnbebauung einzufügen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Die festgesetzte GRZ entspricht der Obergrenze in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 BauNVO. Mit dieser GRZ wird einerseits eine maßvolle Verdichtung der Bebauung ermöglicht. Andererseits wird dem Ziel Rechnung getragen, einen Gebietscharakter zu schaffen, der sich durch eine aufgelockerte Bebauung mit begrünten Grundstücken auszeichnet.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Gemäß § 17 BauNVO beträgt die Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) in allgemeinen Wohngebieten 0,8. Im vorliegenden Bebauungsplan wird für das Wohngebiet WA 3 eine höchstzulässige Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um die bestmögliche Nutzbarkeit des Grundstücks zu gewährleisten und eine der Umgebung entsprechende Bebauung zu ermöglichen. In Kombination mit einer maximal zulässigen Zahl von zwei Vollgeschossen im WA 3 wird eine Entwicklung der baulichen Dichte, die den städtebaulichen Zielen der Entwicklung eines Wohnquartiers mit hohen Grünanteilen entspricht, gesichert.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs wird für das Baugebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Dabei sind entsprechend der angestrebten Entwicklung eines überwiegend auf Einfami-

lien Häuser zugeschnittenen Gebiets fast ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Lediglich im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird auf die Festsetzung der Hausformen verzichtet. Hier ist, entsprechend der Vorgaben des städtebaulichen Entwurfs zusätzlich die Errichtung eines Mehrfamilienhauses denkbar. Der Bebauungsplan schafft hierfür auf der planungsrechtlichen Ebene die Grundlage.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gesichert. Die Baugrenzen dienen der Steuerung der künftigen baulichen Anlagen innerhalb des Plangebiets. Nur innerhalb dieser Grenzen sind Hauptgebäude und Garagen/Carports zulässig. Die Baugrenzen verlaufen entsprechend dem städtebaulichen Entwurf straßenbegleitend in einem Abstand von drei Metern und führen dazu, dass der Straßenraum räumlich gefasst wird. Eine Überschreitung der straßenabgewandter Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen oder Wintergärten ist bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig, um den künftigen Bauherren eine angemessene Flexibilität bei der Ausgestaltung der Freisitze zu ermöglichen.

7.4 Stellplätze und Garagen

Grundsätzlich ist angestrebt, den bauordnungsrechtlichen Stellplatznachweis auf den künftigen Baugrundstücken zu erbringen. Insoweit sind dort Stellplätze / Garagen innerhalb der Baufenster oder den dortigen Garagenzufahrten zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind dementsprechend zwischen der Garagen-, Carporteinfahrt bzw. dem Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Durch diese Festsetzungen wird die Möglichkeit eines Stellplatzes in den Zufahrten von Garagen gesichert.

Durch die Errichtung der Garagen und Carports innerhalb der Baufenster soll eine städtebauliche Ordnung erreicht werden, die die Garagen oder Carports als Einheit mit dem Wohngebäude erscheinen lässt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 werden die Stellplätze auf dem festgesetzten Gemeinschaftsstellplatz oder innerhalb der Baufenster untergebracht.

7.5 Nebenanlage

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind ausschließlich kleinere Nebenanlagen zulässig. Diese Festsetzung wird getroffen, um auf den privaten Grundstücken Freiflächen zu sichern. Die Art und der Umfang der zulässigen Nebenanlagen sind in den schriftlichen Festsetzungen definiert.

7.6 Verkehrsflächen, öffentliche Parkplätze

Die innere Haupteinschließung ist eine Ringschließung und wird als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von insgesamt 7,00 m festgesetzt. Der Straßenquerschnitt sieht eine Mischverkehrsfläche ohne getrennte Fuß- und Radwege die niveaugleich ausgebaut werden vor, um trennende Verkehrselemente zu vermeiden. Dies dient dem Zweck der Verbesserung des Wohnumfeldes und der Aufenthaltsqualität für Fußgänger in den Straßenräumen und somit der Verkehrsberuhigung. Überdies ist angestrebt, Besucherstellplätze, die alternierend als Längsstellplätze vorgesehen sind im öffentlichen Straßenraum vorzusehen. Die Anordnung der Stellplätze kann neben der Deckung des Bedarfs an Besucherstellplätzen auch der Verlangsamung des fließenden Verkehrs im Straßenraum dienen. Auch an den Quartierseingängen werden öffentliche Parkplätze als Besucherstellplätze vorgesehen, die auch Fahrradstellplätze beinhalten. Außerdem besteht hier die Möglichkeit, in Hinblick auf eine umweltfreundlichere Mobilität und die heutigen

Entwicklungen im Mobilitätsverhalten, eine Carsharing-Station oder Ladestationen für E-Bikes und Elektroautos o.ä. bei einer gegebenen Nachfrage in Zukunft zu realisieren.

Zusätzlich besteht im Osten des Gebietes eine 30 m lange Stichstraße mit einer Breite von 5,50 m, die in einem Wendehammer endet und die hier gelegenen Einfamilienhäuser erschließt.

Durch die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ werden innerhalb des Wohngebietes Fußwege geschaffen, die einerseits das Plangebiet an die umliegenden Freiräume und an vorhandene Fußwege anbindet und zugleich eine direkte Anbindung an den zentral gelegenen Spielplatz ermöglicht.

7.7 Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten

Die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 begrenzt. Begründet wird diese Festsetzung mit den Zielen der Planung, eine lockere Bebauung in der offenen Bauweise innerhalb des Plangebietes zu schaffen. Hiermit soll die Gebietscharakteristik, die von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist, gesichert werden. So soll nicht nur die bauliche Ausprägung bestimmt werden, sondern auch hinsichtlich der Dichte und der entsprechenden Einwohner- und Kfz-Anzahl eine Steuerung erfolgen. Es wird gewährleistet, dass die Anzahl der Wohneinheiten nicht in einem Missverhältnis zur Anzahl der zur Verfügung stehenden Stellplätze sowie zur Verkehrserzeugung innerhalb des neuen Wohngebietes steht. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird mit Ausnahme der Fläche für ein Mehrfamilienhaus mit maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

7.8 Öffentliche Grünflächen

Zentral gelegen wird innerhalb des Baugebietes eine öffentliche Grünfläche geplant, die dem wohnraumnahen Aufenthalt im Grünen dient und zur Einrichtung eines Treffpunktes für die Anwohner genutzt werden kann. Innerhalb der Grünfläche wird durch die Unterbringung eines Spielplatzes im neuen Quartier den sozialen Bedürfnissen insbesondere der jungen der Bevölkerung nach Spielflächen nachgekommen.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ im Westen des Gebietes sorgt zum einen für die Erhaltung bestehender Baumgruppen und zusätzlich soll ein weiterer attraktiver Grünbereich zur Aufenthaltsqualität des neuen Quartiers beitragen und der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche wird das Ziel verfolgt, einen gestalteten Übergang zwischen Siedlungsraum und freier Landschaft zu schaffen.

Außerdem werden im Bereich der Quartierseinfahrten Grünflächen festgesetzt. Diese verlaufen straßenbegleitend und sollen für begrünte, ansprechende Quartierseingänge sorgen.

7.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität im Plangebiet werden Festsetzungen für die Grüngestaltung auf privaten und öffentlichen Flächen getroffen. Die Eingriffe in die privaten Flächen sind moderat und gehen nicht über eine übliche Gartengestaltung hinaus.

Um eine Ortsrandeingrünung zu sichern und einen klaren Ortsrand zu schaffen, werden entlang der westlichen Plangebietsgrenze Anpflanzflächen festgesetzt.

Darüber hinaus müssen mindestens 20 % der öffentlichen Grünflächen mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste bepflanzt, gepflegt und dauerhaft erhalten

werden. Die Festsetzung soll die positiven Auswirkungen der begrünten Flächen auf das Mikroklima verstärken und zusätzlich die Flora und Fauna fördern.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis zu einer Dachneigung von max. 5°) sind durch standortgerechte Vegetation mindestens extensiv zu bepflanzen. Begrünte Flachdächer dienen u.a. der Retention von Regenwasser und wirken sich positiv auf das Mikroklima aus.

Im öffentlichen Straßenraum sind 18 Bäume zu pflanzen. Die Festsetzung orientiert sich an den Vorgaben der Erschließungsplanung.

7.10 Gestalterische Maßnahmen gemäß § 89 Landesbauordnung (BauO NRW 2018)

Zur Wahrung der städtebaulichen Qualität im Plangebiet werden Vorgaben zur Gestaltung der Baukörper, der Freianlagen und Einfriedungen festgesetzt.

'Nicht-Vollgeschosse' sind ausschließlich oberhalb des obersten Vollgeschosses zulässig. Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist die Anzahl der Vollgeschosse im Plangebiet beschränkt. Die aktuelle Fassung der Bauordnung NRW erlaubt 'Nicht-Vollgeschosse' auch unterhalb des obersten Geschosses, so dass ortsuntypische Bauweisen im Einfamilienhausbau zulässig wären. Da solche architektonischen Ausformungen mit Rücksicht auf das Ortsbild in diesem Plangebiet nicht angestrebt sind, wird die Anordnung und Staffelung der „Nicht-Vollgeschosse“ planerisch gesteuert.

Durch die Beschränkung der Ausformung von Einfriedungen sollen die Vorgärten der geplanten Bebauung optisch in den Straßenraum einbezogen werden und soweit möglich ein homogenes Erscheinungsbild entwickeln. Darüber hinaus wird für die Vorgartenflächen festgesetzt, dass die Flächen i.d.R. als Grünflächen anzulegen sind. Aufgrund der kompakten und flächensparenden Bauweise soll durch diese Festsetzung sichergestellt werden, dass ein ausreichender Teil der straßenzugewandten Freiflächen unversiegelt verbleibt, anfallendes Niederschlagswasser soweit möglich unmittelbar versickert wird und positive stadtklimatischen Effekte erreicht werden.

Zur Sicherung eines einheitlichen Gestaltungsbildes wird – in Anlehnung an die umliegende Bebauungsstruktur – festgesetzt, dass innerhalb bestimmter Abschnitte des Plangebiets nur ausgewählte Dachformen zulässig sind. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind Dächer mit einer Dachneigung von 25°- 45° bei Wohnhäusern zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht ortstypische Dachformen, sodass sich das Plangebiet in die bereits bestehende Dachlandschaft der direkten Umgebung einfügt. Die Dachform für das Mehrfamilienhaus in WA 3 wird offener gestaltet, sodass auf die Festsetzung einer zulässigen Dachneigung verzichtet wird.

Die Festsetzungen zu Dachneigungen sowie zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten bei Wohnhäusern sollen zu einem homogenen und städtebaulich geordneten Siedlungsbild beitragen.

Garagen sind in der Materialwahl auf den Hauptbaukörper abzustimmen. Garagen können in Flachdachbauweise ausgeführt und das Flachdach begrünt werden.

Ausnahmen von den Gestaltungsfestsetzungen sind möglich, dürfen aber den vorgegebenen Rahmen nicht vollends sprengen, sondern müssen sich noch in das Gesamtbild derart einfügen, dass sie nicht als Fremdkörper empfunden werden.

7.11 Kennzeichnungen & Hinweise

Der Bebauungsplan enthält Kennzeichnungen und Hinweise zu:

- Humosen Böden (Kennzeichnung)

- Erdbebenzone
- Kampfmittel
- Bodendenkmalpflege
- Bergbauliche Verhältnisse
- Baudenkmäler
- Immissionsschutz
- Recyclingbaustoffe
- Nutzung von Geothermie
- Artenschutz
- Baugrund
- Umgang mit Niederschlagswasser
- Bodenschutz
- Richtlinien der DIN-Normen

8 Kenndaten der Planung (Flächenbilanz)

Allgemeines Wohngebiet	22.990 m ²
Straßenverkehrsfläche	4.976 m ²
Grünflächen	1.381 m ²
Geltungsbereich III-7 Rödgener Straße	29.347 m²

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans VIII-7 'Dalheim-Rödgen Rödgener Straße'**Entwurf zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB****A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB****1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)****1.1 Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

**2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)****2.1 Höhe baulicher Anlagen
(§ 18 BauNVO)**

Die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen ergeben sich aus der Addition der ermittelten Höhe des unteren Bezugspunktes in m ü. NHN im DHHN2016 und den festgesetzten Trauf-, First und Gebäudehöhen in Abhängigkeit von der Dachform.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets gelten die folgenden Trauf-, First und Gebäudehöhen über dem unteren Bezugspunkt.

Bei 1-geschossiger Bauweise sind eine maximale Firsthöhe (FH) von 8,50 m und eine maximale Traufhöhe (TH) von 4,50 m zulässig.

Bei 2-geschossiger Bauweise sind eine maximale Firsthöhe (FH) von 11,00 m und eine maximale Traufhöhe (TH) von 7,50 m oder eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 7,50 m zulässig.

Oberer Bezugspunkt:

Als Firsthöhe (FH) gilt die Schnittkante der beiden Dachflächen (Satteldach) bzw. die oberste Dachkante.

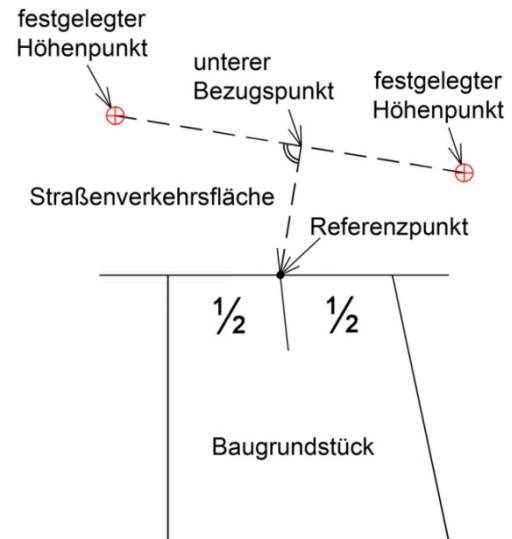
Als Traufhöhe (TH) gilt der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Gebäudehöhe (GH) ist bei Flachdächern definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika.

Unterer Bezugspunkt:

Zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes ist ein Referenzpunkt zu ermitteln. Der Referenzpunkt entspricht dem Mittelpunkt der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks und der Straßenverkehrsfläche. Der untere Bezugspunkt der Höhenfestsetzung wird rechtwinklig vom Referenzpunkt auf die lineare Verbindung der beiden dem Referenzpunkt nächstgelegenen Höhenpunkte ermittelt.

Die Höhe des unteren Bezugspunktes wird durch lineare Interpolation der beiden dem Referenzpunkt nächstgelegenen Höhenpunkte ermittelt. Ist eine Interpolation nicht möglich, so ist der dem Referenzpunkt nächstgelegene Höhenbezugspunkt zugrunde zu legen.



Erläuternde Skizze zur Ermittlung des Bezugspunktes der Höhenfestsetzung

Die FB OK (Oberkante Fertigfußboden) des Erdgeschosses darf nicht mehr als 0,5 m über dem unteren Bezugspunkt liegen.

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der maximal zulässigen First- oder Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m zugelassen werden, wenn es aufgrund der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe zu nicht beabsichtigten Härten kommt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten First- oder Gebäudehöhen in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 dürfen weiterhin ausnahmsweise überschritten werden durch

- Nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Kälteaggregate, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von 1,50 m.

Die im Bebauungsplan festgesetzten First- oder Gebäudehöhen im Allgemeinen Wohngebiet WA3 dürfen ausnahmsweise überschritten werden durch

- Nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Kälteaggregate, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von 1,50 m,
- Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 2,50 m sowie
- Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,50 m.

Die o.a. Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Eine Überschreitung der straßenabgewandten Baugrenzen durch Terrassen, Terrassen-überdachungen und Wintergärten, bis zu einer Tiefe von maximal 3 m und bis zu einer Größe von 25 m² je Grundstück ist unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelungen der BauO NRW zulässig.

4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12)

Garagen, Carports und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich in den Zufahrtsbereichen zu Garagen und Carports zulässig. Garagen und Carports haben einen Mindestabstand von 5 m zur vorgelagerten Straßenbegrenzungslinie aufzuweisen.

5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Gartengerätehäuser bis zu einer Größe von insgesamt 6 m² Grundfläche pro Baugrundstück, zulässig.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Sämtliche festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der 1. Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen auf dem betroffenen Grundstück herzustellen.

Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen müssen mindestens 20 % der Fläche mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste gepflanzt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden.

Pflanzgebote auf privaten Grundstücken

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind vollständig mit heimischen Gehölzen, entweder als freiwachsende Strauchhecke oder als geschnittene Hecke, zu begrünen.

Die nicht überbaubaren und nicht versiegelten Grundstücksbereiche sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu erhalten.

Im WA1 bis WA3 ist zu pflanzen:

- bis 400 m² Grundstücksfläche ein Gehölz 2. Ordnung,
- ab 400 m² bis 600 m² Grundstücksfläche ein Gehölz 1. Ordnung,
- über 600 m² Grundstücksfläche je weiterer 100 m² ein Gehölz 2. Ordnung.

Es können alternativ gepflanzt werden:

- zwei Gehölze 2. Ordnung statt einem Gehölz 1. Ordnung,
- ein Kulturbaum statt einem Gehölz 2. Ordnung,
- 30 m² Schnitthecke 3. Ordnung statt einem Gehölz 2. Ordnung.

Alle Anpflanzungen sind entsprechend den Vorgaben der beigefügten Pflanzliste dieses Bebauungsplanes zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Dachbegrünung

Im WA3 sind Flachdächer (FD) bis max. 5° Dachneigung unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu bepflanzen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 12 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der Richtlinie „Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen“ der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Ausgabe 2018, entsprechen (s. C) Hinweise). Von der Bepflanzung ausgenommen sind begehbare Terrassen, Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf diesen Flächen zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Bepflanzung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

Begrünung Straßenraum

In der Straßenverkehrsfläche sind insgesamt mindestens 18 Bäume 1. Ordnung gemäß der Pflanzliste dieses Bebauungsplanes zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

Geschosse

Oberirdische Geschosse, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 6 BauO NRW sind, sind ausschließlich oberhalb des obersten Vollgeschosses zulässig.

Garagen

Garagen sind in der Materialwahl auf den Hauptbaukörper abzustimmen. Garagen können in Flachdachbauweise ausgeführt und das Flachdach begrünt werden.

Dachneigung

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sind Dächer mit einer Dachneigung von 25°- 45° zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bei geneigten Dächern zulässig, ihre Gesamtbreite darf ein Drittel der Gesamtrauflänge des Gebäudes nicht überschreiten.

Dachaufbauten sind mit ihrem oberen Abschluss in einem Abstand von mindestens 1 m - senkrecht gemessen – unter der Oberkante der baulichen Anlage einzubinden und müssen einen Mindestabstand von 1,5 m von den Gebäudeabschlusswänden einhalten.

Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben oder anderen Dachaufbauten muss jeweils mindestens 1 m betragen.

Grundstücksgestaltung

Innerhalb der Flächen für Vorgärten sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Stellplätze zulässig.

Innerhalb der Flächen für Vorgärten sind flächenhafte Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, sind sie mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Grundstückseinfriedungen

Im Plangebiet sind die Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen mindestens auf der Seite der Verkehrsfläche einzugrünen.

Wintergärten und Terrasseneinhausungen

Außenflächen von Wintergärten und Terrasseneinhausungen, sofern diese über die straßenabgewandte Baugrenze hinausgehen, sind ausschließlich in transparenter Ausführung (Glas o.ä.) zulässig.

Ausnahmen

Ausnahmen von den Gestaltungsfestsetzungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Abweichung die architektonische Qualität des Einzelbauwerks und das Erscheinungsbild des städtebaulichen Ensembles nicht mindert und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

C Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB**Boden**

Im Bereich der in im Bebauungsplan gekennzeichneten humosen Böden sind bauliche Anlagen zulässig. Bei der Errichtung baulicher Anlagen können gegebenenfalls bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sein. Hier sind die Bauvorschriften des Euro-

code T „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein – Westfalen zu beachten.

Der Schutz des Mutterbodens ist nach § 202 BauGB und unter Berücksichtigung der DIN 18915 und der DIN 19731 zu gewährleisten.

D Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Erdbebenzone

Gemäß der Techn. Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist nach der "Karte der Erdbebenzonen und geo-logischen Untergrundklassen der BRD - Nordrhein-Westfalen, 1:350 000 (Karte zu DIN 4149)" der Erdbebenzone 2 in geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen.

Die DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der je-weils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Kampfmittel

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde das Vorhandensein möglicher Kampfmittel untersucht. Die Testsondierung ergab keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln. Kampfmittel wurden nicht geborgen. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen (Merkblatt für Baugrundeingriffe).

Bodendenkmalpflege

Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler liegen für das Plangebiet nicht vor. Diese sind auf Grund fehlender Erfassungen jedoch nicht auszuschließen. Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde 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.

Bergbauliche Verhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans III - 07 liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Dalheim 1“ und „Arsbeck 5“, sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia Jacoba A“. Der Geltungsbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

Immissionsschutz

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärme-pumpen sowie Blockheizkraftwerken hat im Plangebiet unter Beachtung des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

Recyclingbaustoffe

Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Antragsunterlagen und ein Merkblatt dazu können auf der Homepage der Kreisverwaltung über den Bereich Bürgerservice > Schlagwortindex > Recyclingbaustoffe [RCL] abgerufen werden.

Nutzung von Geothermie

Für die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Antragsunterlagen und ein Merkblatt dazu können auf der Homepage der Kreisverwaltung über den Bereich Bürgerservice > Schlagwortindex > Erdwärme abgerufen werden.

Artenschutz

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführte artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I – hermanns landschaftsarchitektur/umweltplanung 19.10.2020) und artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II (ASP II - hermanns landschaftsarchitektur/umweltplanung 25.06.2021) kommen zu dem Ergebnis, dass zur Vermeidung potenzieller artenschutzrechtlicher Konflikte, die durch eine Nutzungsänderung des Plangebietes ausgelöst werden könnten, grundsätzlich die folgenden Fristen einzuhalten und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umzusetzen sind:

- Alle Fällungen und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 (5) Nr. 2 BNatSchG 2009).
- Die Fällung von Höhlenbäumen ist zum Schutz winterschlafender Fledermäuse in einer frostfreien Periode (außerhalb der Brut- und Setzzeiten) durchzuführen. Vor der Fällung sind alle betroffenen Bäume im unbelaubten Zustand auf das Vorkommen von Baumhöhlen zu untersuchen. Sollte eine Beurteilung der Baumhöhlen vom Boden aus nicht möglich sein, wird der

Einsatz eines Baumkletterers oder eines Hubsteigers (ggf. Unmittelbar vor der Fällung) notwendig. Die Verwendung eines Endoskops ist hierbei empfehlenswert, ebenso wie eine Begleitung der Arbeiten durch einen ökologischen Fachgutachter.

- Der Fund von Fledermausquartieren ist unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und sofort an geeigneter Stelle freizulassen; hilflose und/oder verletzte Fledermäuse sind der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.
- Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der UNB durch das fachgerechte Anbringen geeigneter Fledermauskästen an geeigneter Stelle (mit räumlichem Bezug zum Eingriff) und in ausreichender Anzahl (gemäß den Vorgaben des LANUV) auszugleichen (zzgl. jeweils eines Ablenkungskastens für Höhlenbrüter, wie z.B. Meisen).
- Der Verlust von Nistplätzen planungsrelevanter Höhlenbrüter ist in Abstimmung mit der UNB durch die fachgerechte Anbringung geeigneter Nistkästen in ausreichender Anzahl mit räumlichem Bezug zum Eingriff auszugleichen.
- Entwicklung eines fledermaus- und insektenfreundlichen Beleuchtungskonzeptes für artenschutzrechtlich relevante Randbereiche des Plangebietes (z.B. für den unmittelbar angrenzenden Waldrand) durch Auswahl geeigneter Lampentypen und Leuchtmittel (s. Anhang III ASP I – hermanns landschaftsarchitektur/umweltplanung 19.10.2020) und die Vermeidung von Nachtbaustellen.
- Da im Plangebiet und in seiner Umgebung bereits an den beiden Ortsterminen 19 Vogelarten beobachtet bzw. verhört werden konnten, ist auch während der Brutsaison sowie im Falle einer Nutzungsänderung mit einer hohen Frequenz an Vogelquerungen (Überflügen) zu rechnen - insbesondere zwischen dem Siedlungsraum und dem nordöstlich gelegenen Waldbereich. Bei einer Bebauung des Plangebietes sind deshalb die Hinweise und Empfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte (SCHMID ET AL. 2012) zu berücksichtigen, um Scheibenanflüge weitgehend zu vermeiden.
- Der Verlust von Staren-Nistplätzen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Heinsberg durch die fachgerechte Anbringung von Staren-Nistkästen in ausreichender Anzahl (Ausgleich mindestens 2:1) zzgl. einem Nistkasten für kleine Höhlenbrüter und mit räumlichem Bezug zum Eingriff auszugleichen. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist bis zum Beginn der auf die Entfernung der betroffenen Gehölze folgenden Brutsaison durchzuführen und durch die UNB oder einen ökologischen Fachgutachter zu kontrollieren und zu dokumentieren (vgl. § 44 (5) Nr. 3 BNatSchG).

Baugrund

Die Tragfähigkeit der Böden hinsichtlich einer baulichen Nutzung wurde durch das Baugrundübersichtsgutachten (Geotechnisches Büro Norbert Müller, Wolfram Müller und Partner – Stand 04.11.2020) gutachterlich untersucht. Die Gründung der Gebäudekörper ist unterhalb des Mutterbodens und des unterlagernden schluffig-sandigen Bodens mit geringer humoser Komponente zu errichten. In Teilbereichen können Bodenaustausche notwendig werden. Die weiteren Hinweise des o.g. Gutachtens sind zu beachten. Vertiefende Untersuchungen und Nachweise sind im Rahmen der Ausführungs- und Genehmigungsplanung von den Bauherren zu erbringen.

Niederschlagswasser

Die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit der Böden wurde durch das Baugrundübersichtsgutachten (Geotechnisches Büro Norbert Müller, Wolfram Müller und Partner – Stand 04.11.2020)

gutachterlich untersucht. In Teilbereichen können Bodenaustausche notwendig werden. Bei Versickerungsanlagen ist ein Grenzabstand von 2 m einzuhalten. Bei nichtunterkellerten Gebäuden, die nicht gegen drückendes Wasser gedichtet sind, beträgt der Mindestabstand 6 m. Die weiteren Hinweise des o.g. Gutachtens sind zu beachten. Vertiefende Untersuchungen und Nachweise sind im Rahmen der Ausführungs- und Genehmigungsplanung von den Bauherren zu erbringen. Für die Einleitung von Niederschlagswässern von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund / in ein Oberflächengewässer ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Bodenschutz

Zur Vermeidung von vermeidbaren Bodenschäden sollte das Befahren, die Baustoffablagerung und Ähnliches auf die zu überbauenden Flächen beschränkt werden. Vorhandener Mutterboden ist gem. § 202 BauGB unter Berücksichtigung der DIN 18915 und der DIN 19731 zu schützen.

Richtlinien und DIN-Normen

Die in diesen Festsetzungen genannten Richtlinien und DIN-Normen werden während der Dienststunden, und zwar dienstags von 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr und von 14:30 Uhr bis 17:30 Uhr sowie donnerstags von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr bei der Stadt Wegberg, Fachbereich Planen, Bauen, Wohnen, Rathausplatz 25 41844 Wegberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

E Anhang**Pflanzliste der Stadt Wegberg****Gehölze 1. Ordnung (Großbäume)**

Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Acer pseudoplatanus	Berg- Ahorn

*Oder Hochstämme der Kulturbäume
Süßkirsche und Walnuss*

Gehölze 2. Ordnung (Bäume mittlerer Größe)

Carpinus betulus	Hainbuche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Sorbus aria	Mehlbeere

*Oder Hochstämme der Kulturbäume Birne, Apfel,
Pflaume*

Gehölze 3. Ordnung (Kleinbäume, Sträucher)

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Ligus- ter (Hinweis: giftig)
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (Hinweis: giftig)

Oder Viertelstämme der Kulturbäume

Kulturbäume

Malus domestica	Kulturapfel
Pyrus communis	Kulturbirne
Punus domestica	Kultur-Pflaume
Juglans regia	Walnuss

*Obstsorten s. Sortenempfehlung des Landschafts-
plans Euskirchen für Zülpicher Börde und Voreifel,
zzgl. Winterbirne Madame Verte)*

Pflanzqualität Gehölze (Mindestqualität)

Kulturbäume, sonstige Hochstämme mind. 3xv, m. B. 14-16 cm

Sträucher mind. 1 xv, o.B. 60-100 cm

Sonstige Gehölze: Heister 2xv, Höhe mind. 100 cm

Abwägungstabelle (Behörden und Träger öffentlicher Belange)

für die

vom 16.06.2020 bis einschließlich 10.07.2020

erfolgte frühzeitige Trägerbeteiligung zum Vorentwurf des

Bebauungsplans III-7,

Dalheim - Rödgen - Rödgener Straße

Lfd.-Nr.	Bezeichnung der Behörde bzw. des TÖB	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1	Stadt Wegberg, Fachbereich Umwelt, Verkehr, Abwasser mit Schreiben vom 19.06.2020	Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen der zukünftigen Baugrundstücke soll auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Lediglich das Niederschlagswasser der befestigten öffentlichen Flächen (Straßen, Wege, Plätze) soll der öffentlichen Abwasseranlage zugeführt werden.	Im Zuge des Planverfahrens wurde eine gutachterliche Untersuchung zur Regenwasserversickerung erstellt, die auf eine Versickerung von Niederschlagswasser in der genannten Form abzielt. Die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit der Böden wurde gutachterlich geprüft und bestätigt.	Der Rat beschließt der Anregung, wie dargestellt, zu folgen.

Lfd.-Nr.	Bezeichnung der Behörde bzw. des TÖB	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			Die Detailplanung und Genehmigung der Versickerungsanlagen ist Bestandteil des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis bzgl. der Regenwasserversickerung aufgenommen.	
2	LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland mit Schreiben vom 19.06.2020	Vorsorglich möchte ich darauf hinweisen, dass sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Vorhabensgebiet zwei gem. § 3 DSchG NRW eingetragene Baudenkmäler befinden, Rödgener Str. 17 und 19, deren Umgebungsschutz bei der Planung zu berücksichtigen ist. Veränderungen und Bauvorhaben in der Nähe der Baudenkmäler sind daher gem. § 9 DSchG NRW mit der Denkmalpflege abzustimmen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die benannten Baudenkmäler werden in der Planzeichnung dargestellt.	Der Rat beschließt der Anregung, wie dargestellt, zu folgen.
3	Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb mit Schreiben vom 26.06.2020	Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu	Der Anregung wird gefolgt; dementsprechend wird in den Bebauungsplan ein Hinweis auf die Lage in der genannten Erdbebenzone / geologischen Untergrundklasse aufgenommen.	Der Rat beschließt der Anregung, wie dargestellt, zu folgen.

Lfd.- Nr.	Bezeichnung der Behörde bzw. des TÖB	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss- vorschlag
		berücksichtigen ist. Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen: Stadt Wegberg, Gemarkung Arsbeck: 2 / T Ergänzend zu dieser Aussage erfolgen verschiedene Hinweise zur DIN 4149:2005, die 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) und die DIN 4149.		
4	Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW mit Schreiben vom 24.06.2020	Zu den bergbaulichen Verhältnissen erhalten Sie folgende Hinweise: Der o.g. Planungsbereich liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Dalheim 1“ und „Arsbeck 5“, beide im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier	Der Anregung wird gefolgt; dementsprechend wird in den Bebauungsplan ein Hinweis bzgl. der bergbaulichen Verhältnisse aufgenommen. Die RAG Aktiengesellschaft wurde im Rahmen der	Der Rat beschließt der Anregung, wie dargestellt, zu folgen.

22.09.2021

Lfd.-Nr.	Bezeichnung der Behörde bzw. des TÖB	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln, sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia Jacoba A“ im Eigentum der Vivawest GmbH, Nordsternplatz in 45899 Gelsenkirchen. Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden. Inwieweit der vorliegende Planbereich hiervon betroffen ist, kann von hier aus nicht beurteilt werden. Ich empfehle Ihnen, hierzu eine entsprechende Auskunft bei der RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen einzuholen. Soweit eine entsprechende	Trägerbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB gezielt in das Bebauungsplanverfahren eingebunden; eine Stellungnahme seitens der RAG Aktiengesellschaft erfolgte bislang nicht. Die RAG Aktiengesellschaft wird im Rahmen der Offenlage gem. § 4 (2) BauGB erneut beteiligt.	

Lfd.-Nr.	Bezeichnung der Behörde bzw. des TÖB	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		grundsätzliche Abstimmung mit dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer nicht bereits erfolgt ist, empfehle ich, diesem in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Insbesondere sollte dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer dabei auch Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Diese Fragestellung ist grundsätzlich privat-rechtlich zwischen Grundeigentümer / Vorhabensträger und Bergwerksunternehmer / Feldeseigentümer zu regeln.		
5	RWE Power Aktiengesellschaft mit Schreiben vom 30.06.2020	Wir weisen darauf hin, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L49O2, in einem Teil des Plangebietes, wie in der	Die vorgebrachten Hinweise werden beachtet und in die Planung eingearbeitet. Demnach wird die Lage des Bereichs mit	Der Rat beschließt der Anregung, wie dargestellt, zu folgen.

Lfd.- Nr.	Bezeichnung der Behörde bzw. des TÖB	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss- vorschlag
		Anlage "blau" dargestellt, Böden ausweist, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Dieser Teil des Plangebietes ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß §9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode T 'Geotechnik' DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 "Baugrund Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18	humosen Bodenmaterial im Bebauungsplan gekennzeichnet und ein entsprechender Hinweis zu den Baugrundverhältnissen aufgenommen.	

Lfd.-Nr.	Bezeichnung der Behörde bzw. des TÖB	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss-vorschlag
		196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.		
6	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 02.07.2020	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
7	Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst Schreiben vom 03.07.2020	Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten, in der beigelegten Karte dargestellten Verdacht auf Kampfmittel. Ich empfehle die Überprüfung des möglichen Bombenblindgängers und der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (militärische Anlage). Eine darüber hinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist nicht erforderlich. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf	Der Anregung wird gefolgt; Die Überprüfung auf das Vorhandensein möglicher Kampfmittel wurde zwischenzeitlich abgeschlossen. Die Testsondierung ergab keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln. Zusätzlich wurde der Verdachtspunkt 97 überprüft. Kampfmittel wurden nicht geborgen.	Der Rat beschließt der Anregung, wie dargestellt, zu folgen.

Lfd.-Nr.	Bezeichnung der Behörde bzw. des TÖB	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Kampfmitteluntersuchung. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugrundeingriffe.	Ein Hinweis bzgl. zukünftiger Erdarbeiten und eventueller Kampfmittelfunde wird in den Bebauungsplan aufgenommen.	
8	Kreis Heinsberg: Federführung mit Schreiben vom 10.07.2020	Seitens des Gesundheitsamtes sowie der unteren Bodenschutzbehörde werden keine Bedenken geäußert.		Kenntnisnahme
		Straßenbaulasträger für die Kreisstraßen: Aus Sicht des Straßenbaulasträgers der Kreisstraße (K) 23 bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes III-07, Dalheim-Rödgen, Rödgener Straße in der vorliegenden Fassung keine grundsätzlichen Bedenken, es wird jedoch darum gebeten, folgende Hinweise zu beachten: Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Stichweg, welcher in die 'Rödgener Straße' Kreisstraße (K) 23 einmündet. Für eine abschließende Beurteilung des Einmündungsbereiches reichen die	Der Anregung wird gefolgt; die Ausbau- und Detailplanung wurde durch die Stadt Wegberg beauftragt. Entsprechend wurde die Ausgestaltung des Einmündungsbereichs in die Kreisstraße 23 mit dem Kreis Heinsberg im weiteren Verlauf des Verfahrens abgestimmt. Hierzu werden vertiefte Unterlagen vorgelegt.	Der Rat beschließt der Anregung, wie dargestellt, zu folgen.

Lfd.- Nr.	Bezeichnung der Behörde bzw. des TÖB	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss- vorschlag
		vorgelegten Unterlagen nicht aus. Die Ausbau- und Detailplanung ist mit dem Amt für Umwelt und Verkehrsplanung (Straßenbaulastträger für Kreisstraßen) abzustimmen.		
		Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen das o. g. Vorhaben keine Bedenken, wenn der nachfolgende Hinweis aufgenommen wird: Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat im Plangebiet unter Beachtung des ,Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz zu erfolgen`. Zudem wird darauf hingewiesen, dass sich in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet eine gewerbliche Anlage befindet. Im Grenzbereich der avisierten Fläche zu der gewerblichen Anlage ist daher eventuell mit relevanten Umwelteinwirkungen in Form von Lärm und Geruch im Sinne des	Der Anregung wird gefolgt; dementsprechend wird in den Bebauungsplan ein Hinweis bzgl. Klima-, Kühl und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerke aufgenommen. Der Anregung, die Genehmigungs-bzw. Emissionslage der vorhandenen gewerblichen Bebauung zu überprüfen wird gefolgt: Die beschriebene gewerbliche Anlage wurde bis zuletzt als Lagerhalle genutzt. Da die Firma ihren Standort in der Straße „Hessenfeld“ kürzlich aufgab, zieht auch die Lagernutzung an den neuen Firmensitz um. Aufgrund der aktuellen Genehmigungslage besteht kein Anspruch auf emittierende	Der Rat beschließt den Anregungen, wie dargestellt, zu folgen.

Lfd.- Nr.	Bezeichnung der Behörde bzw. des TÖB	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss- vorschlag
		Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu rechnen. Diese gewerbliche Anlage ist unter Punkt 2 „städtebauliche Situation“ nicht erwähnt. Bei den weiteren Planungen sind daher die von dieser Anlage ausgehenden Immissionen immissionsschutzrechtlich zu beurteilen. Nach Auskunft der Bauaufsicht der Stadt Wegberg sollen von dieser Anlage zukünftig jedoch keine relevanten Immissionen ausgehen. Es wird darum gebeten, dies zu überprüfen.	Nutzungen, wie sie zuletzt ausgeübt wurde. Künftig beabsichtigte Nutzungen müssen in einem Baugenehmigungsverfahren (u.a. auf ihre Verträglichkeit mit umliegenden Nutzungen) geprüft werden. Die Begründung zum Bebauungsplan wird um den Sachverhalt ergänzt.	
		Untere Naturschutzbehörde: Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde (UNB) keine grundsätzlichen Bedenken. Das Plangebiet liegt außerhalb von besonders geschützten Teilen von Natur und Landschaft. Die Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung der Vorgärten werden begrüßt. Eine ähnliche Festsetzung für die Gärten wäre wünschenswert. Hierbei sollte der Fokus auf der Verwendung heimischer Arten liegen. Dies gilt auch für die geplante Durchgrünung des	Der Anregung bzgl. der Gestaltung privater Gärten wird gefolgt. Der Bebauungsplan trifft Regelungen zur Begrünung und Gestaltung der nicht überbaubaren und nicht versiegelten Grundstücksbereiche und definiert die Qualität der zu pflanzenden Gehölze in Relation zur Grundstücksgröße. Der Anregung eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP 1) durchzuführen wurde gefolgt. Die ASP 1 kommt zu dem	Der Rat beschließt den Anregungen, wie dargestellt, zu folgen.

Lfd.- Nr.	Bezeichnung der Behörde bzw. des TÖB	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss- vorschlag
		Wohngebietes, welche nach Möglichkeit durch entsprechend klar definierte textliche Festsetzungen geregelt werden sollte. Eine Stellungnahme zum Artenschutz kann erst nach Vorlage einer Artenschutzprüfung (ASP) mindestens der Stufe I erfolgen. Vorkommen planungsrelevanter Arten sind zwar nicht bekannt, dennoch gilt es in jedem Fall die typischen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu formulieren, dazu gehören u. a. eine Bauzeitenregelung, insektenfreundliches (Baustellen-) Licht sowie die Vermeidung von Tierfallen während der Rohbauphase.	Ergebnis, dass durch weiterführende Kartierungen (ASP 2) in Abstimmung mit der UNB des Kreises Heinsberg der Brutvogelbestand im Plangebiet und seiner näheren Umgebung erfasst werden soll, um detaillierte Aussagen über das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial zu ermöglichen. Die daraufhin durchgeführte ASP2 kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet durch (mindestens) ein Staren-Brutpaar besiedelt wird. Durch die Anbringung von Höhlenbrüter-Nistkästen für Stare kann der Konflikt gelöst werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist nach derzeitigem Kenntnisstand artenschutzrechtlich unbedenklich, sofern die in der ASP 1 und ASP 2 dargestellten Fristen eingehalten und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden. Hinweise zu Fristen und Artenschutzmaßnahmen zur	

Lfd.- Nr.	Bezeichnung der Behörde bzw. des TÖB	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss- vorschlag
			Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Ergebnisse werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.	
		Untere Wasserbehörde: Auf § 44 des Landeswassergesetzes NRW in der Fassung vom 16 Juli 2016 wird hingewiesen. Danach ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten. Da eine entsprechende Aussage bzw. Konzeption in den Unterlagen fehlt, werden Bedenken erhoben. Sofern ein Verbleib des Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken erfolgen soll, ist zu beachten, dass die Abstände von Versickerungsanlagen zum	Den Anregungen wird gefolgt; Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Baugrundübersichtsgutachten (Geotechnisches Büro Norbert Müller, Wolfram Müller und Partner – Stand 04.11.2020) die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit geprüft. Die Erkenntnisse werden ebenso wie die einzuhaltenden Abstände zu Gebäuden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Die weitere Entwässerungskonzeption wird mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt. Die weiteren Hinweise zum Einbau von Baustoffen bzw. zur Geothermie werden in den	Der Rat beschließt den Anregungen, wie dargestellt, zu folgen.

Lfd.- Nr.	Bezeichnung der Behörde bzw. des TÖB	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss- vorschlag
		nächsten unterkellerten Gebäude ohne wasserdichte Ausbildung mind. 6 m und zur Grundstücksgrenze > 2,0 m betragen müssen. Dies ist bei kleinparzelligen Grundstücken oftmals nicht möglich. Des Weiteren wird darum gebeten, folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen: Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Antragsunterlagen und ein Merkblatt dazu können auf der Homepage der Kreisverwaltung über den Bereich Bürgerservice-Schlagwortindex-Recyclingbaustoffe [RCL] abgerufen werden. Für die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden ist beim Landrat	Bebauungsplan aufgenommen.	

Lfd.-Nr.	Bezeichnung der Behörde bzw. des TÖB	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Antragsunterlagen und ein Merkblatt dazu können auf der Homepage der Kreisverwaltung über den Bereich Bürgerservice > Schlagwortindex > Erdwärme abgerufen werden.		
9.	Kreisverwaltung Heinsberg - Amt für Bauen und Wohnen - Brandschutzdienststelle mit Schreiben vom 16.06.2020	Gegen die Planungen bestehen seitens der Brandschutzdienststelle keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass folgende Anforderungen zu erfüllen sind: Für den o. g. Bebauungsplan sind folgende Hydrantenabstände (gemessen in der Straßenachse) erforderlich : a. offene Wohngebiete 120 m - 140 m b. geschlossene Wohngebiete 100 m - 120 m c. sonstige Gebiete ca. 80 m Es wird auf das Arbeitsblatt W 400 Teil - Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW), Teil 1: Planung – verwiesen. Aus dieser wird umfangreich zitiert.	Die brandschutztechnischen Anforderungen werden im Rahmen des Planvollzugs beachtet. Änderungsbedarf für den Bebauungsplan ergibt sich hieraus nicht.	Kenntnisnahme.
10	LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im	Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen	Der Anregung wird gefolgt; dementsprechend wird	Der Rat beschließt der Anregung, wie

22.09.2021

Lfd.-Nr.	Bezeichnung der Behörde bzw. des TÖB	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss-vorschlag
	Rheinland mit Schreiben vom 15.07.2020	sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich. Ich verweise daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränkderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen: 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	in den Bebauungsplan ein Hinweis bzgl. der denkmalrechtlichen Meldepflicht gem. §§ 15, 16 DSchG NRW aufgenommen.	dargestellt, zu folgen.

22.09.2021

Lfd.-Nr.	Bezeichnung der Behörde bzw. des TÖB	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.		
11	Schwalmverband, mit Schreiben vom 16.06.2020	Keine Bedenken.		Kenntnisnahme.
12	New Netz GmbH, mit Schreiben vom 26.06.2020	Keine Bedenken.		Kenntnisnahme.
13	Erftverband, mit Schreiben vom 30.06.2020	Keine Bedenken.		Kenntnisnahme.
14	EBV GmbH mit Schreiben vom 23.06.2020	Keine Bedenken.		Kenntnisnahme.

Entwurf der Abwägungstabelle (Behörden und TÖB's)
für die
vom 22.10.2021 bis einschließlich 24.11.2021
erfolgte Offenlage der Entwurfsplanung zum
Bebauungsplan III-07, Dalheim-Rödgen – Rödgener Straße

Lfd.-Nr.	Bezeichnung der Behörde bzw. des TÖB's	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss-vorschlag
1	FB 202 – Fachbereich Bildung und Soziales Schreiben vom 22.10.2021	Die Belange des Amtes bleiben durch die Planung unberührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
2	Bundeswehr Schreiben vom 03.11.2021	Es werden die Belange der Einwenderin berührt, jedoch liegen keine Einwände gegen die Planung vor.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

Lfd.-Nr.	Bezeichnung der Behörde bzw. des TÖB's	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss-vorschlag
3	Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 02.11.2021	Es liegen keine Bedenken gegen die Planung vor. Es wird darauf hingewiesen die Telekom Technik GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn in Kenntnis zu setzen, um einen rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes der Telekom sowie die Koordinierung anderer Leitungsträger während der Baumaßnahmen zu ermöglichen.	Berücksichtigung der Telekom Technik GmbH für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger	Kenntnisnahme
4	Erftverband	Es werden keine Bedenken zum Bebauungsplan vorgetragen.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
5	Kreis Heinsberg: Federführung Schreiben vom 23.11.2021	Brandschutzdienststelle: Mit Bezug zum Schreiben wird erneut auf brandschutztechnische Hinweise verwiesen. Gegen die Planung werden keine Bedenken vorgetragen.	Die brandschutztechnischen Anforderungen werden im Rahmen des Planvollzugs beachtet. Änderungsbedarf für den Bebauungsplan ergibt sich hieraus nicht.	Kenntnisnahme
		Gesundheitsamt: Aus Sicht des Gesundheitsamtes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die Immissionsgrenzwerte der TA-Lärm und TA-Luft eingehalten werden. Zudem seien eine Gefährdung der Bevölkerung durch Altlasten den Bodens zu vermeiden und der Schutz des Trinkwassers sicherzustellen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

Lfd.-Nr.	Bezeichnung der Behörde bzw. des TÖB's	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Straßenbaulastträger für die Kreisstraßen: Es werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes geäußert. Die vorgelegten Unterlagen reichen nicht aus, um die Erschließung des Einmündungsbereiches von der Rödgener Straße in das Plangebiet abschließend zu beurteilen. Die Ausbau- und Detailplanung sei mit dem Amt für Umwelt und Verkehrsplanung (Straßenbaulastträger der Kreisstraßen) abzustimmen.	Der Anregung wird gefolgt. Eine Ausbau- und Detailplanung wurde durch die Stadt Wegberg beauftragt. Die Ausgestaltung des Einmündungsbereichs in die Kreisstraße 23 wird entsprechend mit dem Kreis Heinsberg abgestimmt. Die Unterlagen werden im Zuge der Ausbau- und Detailplanung vorgelegt.	Kenntnisnahme
		Untere Bodenschutzbehörde: Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken. Es wird um die Aufnahme von Bodenschutzmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen gebeten. Demnach solle zur Vermeidung von vermeidbaren Bodenschäden das Befahren, die Baustoffablagerung und Ähnliches auf die zu überbauenden Flächen beschränkt werden. Vorhandener Mutterboden sei gem. § 202 BauGB unter Berücksichtigung der DIN 18915 und der DIN 19731 zu schützen.	Der Anregung wird gefolgt. Es sollte der nachfolgende Hinweis zusätzlich in die Planunterlagen aufgenommen werden: <u>„Bodenschutz</u> Zur Verhinderung von vermeidbaren Bodenschäden sollte das Befahren, die Baustoffablagerung und Ähnliches auf die zu überbauenden Flächen beschränkt werden. Vorhandener Mutterboden ist gem. § 202 BauGB unter Berücksichtigung der DIN 18915 und der DIN 19731 zu schützen“	Der Rat beschließt den nebenstehenden Hinweis in den Planunterlagen zu ergänzen.

Lfd.- Nr.	Bezeichnung der Behörde bzw. des TÖB's	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss- vorschlag
		Untere Naturschutzbehörde: Es werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgetragen. Gestaltungsvorgaben für die Vorgärten sowie zur Durchgrünung des Wohngebietes werden begrüßt. Um eine Missachtung dieser gestalterischen Vorgaben zu vermeiden, sei eine Kontrolle durch die Stadt unerlässlich. Die in der Artenschutzprüfung Stufe II genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen seien entsprechend umzusetzen.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Lfd.- Nr.	Bezeichnung der Behörde bzw. des TÖB's	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss- vorschlag
		Untere Wasserbehörde: Es werden Bedenken gegen die geplante Entwässerungskonzeption vorgetragen. Da eine Versickerungsfähigkeit der Verkehrsflächen laut Gutachten gegeben sei, sei das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ebenfalls zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit sei künftig mittels Versickerungsversuchen repräsentativ darzulegen. Aus den vorhandenen Unterlagen, die der Unteren Wasserbehörde vorliegen, seien keine zeichnerischen oder rechnerischen Ausführungen zu Art und Weise der Versickerung zu entnehmen. Es wird angeregt, die Entwässerungskonzeption – mit Berücksichtigung der Verkehrsflächen – vor Verfahrensbeginn mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Es erfolgt ein Hinweis darauf, dass sich das Plangebiet außerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes befindet, sodass eine Versickerung von Niederschlagswasser auch über Rigolen möglich sei.	Der Anregung wird gefolgt. Die Entwässerungskonzeption wird im Rahmen des Planvollzugs mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt und entsprechend der Berücksichtigung der Verkehrsflächen angepasst.	Kenntnisnahme

Lfd.-Nr.	Bezeichnung der Behörde bzw. des TÖB's	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
6	Landwirtschaftskammer NRW: Kreisstellen Heinsberg, Viersen Schreiben vom 22.11.2021	Aufgrund der Größenordnung und eingeschränkten Lage der überplanten landwirtschaftlichen Flächen werden die Bedenken zurückgestellt. Dass eine darüber hinaus gehende Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, z.B. aufgrund von Kompensationsmaßnahmen, nicht erfolgt, wird begrüßt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Planentwurf ergeben sich nicht.	Kenntnisnahme
7	NEW Netz GmbH Schreiben vom 26.10.2021	Die Einwenderin trägt vor, dass keine Betroffenheit bei der Entwurfsplanung des Bebauungsplans vorliege.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
8	RAG AG Schreiben vom 08.11.2021	Der Bebauungsplanentwurf befinde sich außerhalb des Zuständigkeitsbereiches, sodass keine Einwände vorgebracht werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
9	Landesbetrieb Wald und Holz NRW – Regionalforstamt Rureifel-Jülicher Börde Schreiben vom 28.10.2021	Seitens der zuständigen unteren Forstbehörde werden keine Bedenken zum Bebauungsplanentwurf vorgetragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme