

Bebauungsplan Nr. 119 M

Xanten - Marienbaum

Begründung

Stadt Xanten

Kreis Wesel

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 119 M

Gemarkung Marienbaum Flur 2 und 5

in Xanten- Marienbaum

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Plangebiet**

- 2. Planungsanlaß / Ziel und Zweck der Planung**

- 3. Vorgaben und Bestand**
 - 3.1 Flächennutzungsplan
 - 3.2 Landschaftsplan
 - 3.3 Spielflächen
 - 3.4 Infrastruktur
 - 3.5 Entwässerung
 - 3.6 Bergbau
 - 3.7 Geohydrologie
 - 3.8 Öffentlicher Personennahverkehr
 - 3.9 Immissionen, Kampfmittel, Altlasten
 - 3.10 Örtliche Bestände

4. Planinhalte und planungsrechtliche Festsetzungen

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 Bauweise, überschaubare Grundstücksflächen
- 4.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
- 4.5 Zufahrten
- 4.6 Verkehrliche Erschließung
- 4.7 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswässern
- 4.8 Zahl der Wohnungen
- 4.9 Flächen für Versorgungsanlagen
- 4.10 Flächen für Gemeinschaftsanlagen
- 4.11 Festsetzungen für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern
- 4.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 4.13 Hinweise

5. Städtebauliche Daten

- 5.1 Städtebaulicher Vertrag
- 5.2 Flächenbilanz
- 5.3 Nutzung und Dichte

6. Kostenschätzung

7. Technische Ver- und Entsorgung

- 7.1 Wasser/Abwasser
- 7.2 Stromversorgung

8. Bodenordnende Maßnahmen

9. Gestalterische Festsetzungen

9.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlage

9.2 Höhenlage der Gebäude

9.3 Gestaltung der Vorgartenflächen

9.4 Höhe und Gestaltung der Einfriedung

**10. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und
Schutzwürdigkeit**

11. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan Nr. 119 M der Stadt Xanten vom 20.03.1999 für das Baugebiet in Xanten-Marienbaum, Gemarkung Marienbaum Flur 2 und 5

1. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt im wesentlichen die Fläche im rückwärtigen Bereich der Milchstraße und der Uedemer Straße angrenzend an die Körvers Ley in Xanten-Marienbaum sowie die Zufahrtsmöglichkeit über das Grundstück Uedemer Straße 44 (Flur 2, Flurstück 619).

Das Plangebiet wird umschlossen von:

den eingeschlossenen Flurstücken Gemarkung Marienbaum Flur 2, Nrn. 463 tlw., 464, 725, 685, 191 tlw., Flur 5, Nrn. 70, 71, 75 tlw., Flur 2, Nrn. 620, 619, Flur 5, Nrn. 72, 51 tlw., 55 tlw., 138, 62, 116, 68, 69 und wieder dem Flurstück Gemarkung Marienbaum, Flur 2, Nr. 463.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,25 ha.

2. Planungsanlaß / Ziel und Zweck der Planung

In der Ortschaft Marienbaum stehen nur noch wenige Baugrundstücke in Bebauungsplangebieten zur Verfügung.

Aufgrund der Nachfrage nach Bauland ist die Ergänzung der bestehenden Bebauung an der Milchstraße und der Uedemer Straße am Ortsrand vom Marienbaum beabsichtigt.

Das o.g. Bebauungsplangebiet ergänzt die bestehende Bebauung der Ortschaft, die leichte Hangkante zur Körvers Ley bildet die natürliche Grenze dies Siedlungsraumes.

Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 BauGB schreibt über Festsetzungen eine, dem Charakter des Ortes entsprechende, bauliche Entwicklung fest.

Es ist vorgesehen, durch die Ergänzung der vorhandenen Bebauung die Erschließung von ca. 60 Grundstücken (Einzel- und Doppelhausbebauung) entsprechend der umgebenden Wohnbebauung anzubieten.

Die Planung ermöglicht unterschiedliche Grundstückszuschnitte: Neben den vorwiegend kleinen Grundstücke ab 250 m² (zur Errichtung von preiswertem Wohnraum); gewährleisten die mittlere und große Grundstücke eine soziale Durchmischung im neuen Wohngebiet.

3. Vorgaben und Bestand

3.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist z.Zt. im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. In einem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wird dieser Flächennutzungsplan geändert.

3.2 Landschaftsplan

Die Flächen liegen im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Kreis Wesel - Raum Xanten vom 29. Mai 1982. Danach ist die Fläche Bestandteil des Entwicklungsraums 2.2 - Marienbaum -: „Der vorwiegend ackerbaulich genutzte, wenig mit gliedernden und belebenden Elementen ausgestattete Entwicklungsraum ist durch Neuanpflanzungen, insbesondere entlang der Bahnlinie und der Körvers Ley, in seiner Struktur und in seinem Wirkungsgefüge zu verbessern“.

3.3 Spielflächen

Nach dem Spielflächen- Bedarfsplan der Stadt Xanten ist keine weitere Spielfläche im Bebauungsplangebiet notwendig, da Spielbereiche der Kategorie B und C innerhalb der vorgeschriebenen Distanzen vorhanden sind.

Auf den privaten Freiflächen der neu entstehenden Bebauung wird über Gartenwege ein vernetztes Kinderspiel ermöglicht und gefördert.

3.4 Infrastruktur

Die vorhandene Infrastruktur im Ortsteil ist für das neue Plangebiet ausreichend. Sie ist der Entwicklung gegebenenfalls anzupassen.

3.5 Entwässerung

Entsprechend dem Bodengutachten besteht die Möglichkeit, alle Regenwässer zu versickern. Auflagen aufgrund der Nähe zum Wasserwerk Xanten- Kalkar (Wasserschutzzone III A) besagen lediglich, daß die natürliche Bodenpassage (in diesem Fall durch Rasenmulden) notwendig ist. Sickerschächte und Rigolensysteme sind daher nicht zulässig.

Die Versickerung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt in straßenbegleitenden Mulden. Die Dachflächenwässer müssen auf den Privatgrundstücken versickert werden.

Die Schmutzwässer der ca. 60 neuen Wohneinheiten (ca. 180 Personen) können dem vorhandenen Kanalnetz in der Uedemer Straße zugeführt werden.

3.6 Bergbau

Nach Aussage des Bergamtes Moers liegt das Plangebiet nicht im Bereich eines Bergwerkfeldes.

3.7 Geohydrologie

Eine allgemeine Baugrunduntersuchung weist sowohl die Bebaubarkeit der Fläche als auch die Versickerungsfähigkeit der Bodens nach (geohydrologisches Gutachten, siehe Anlage).

Aufgrund der hohen Grundwasserhöchststände (teilweise nur 1,00 m Flurabstand) und der Lage im Einzugsbereich des Wasserwerks Xanten-Kalkar sind die Auflagen der Wasserschutzzone III A einzuhalten (siehe Punkt 7.1 Wasser/Abwasser).

3.8 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Bebauungsplanbereich ist an das öffentliche Personennahverkehrsnetz der Stadt Xanten über zwei Buslinien (Linien 24: Xanten-Kalkar, Linie 44: Xanten-Kleve) mit Haltepunkt an der B57 „Marienbaum- Kirche“ angeschlossen.

3.9 Immissionen, Kampfmittel, Altlasten

Die im Plangebiet liegenden Handwerksbetriebe (Metzgerei und Schreinerei) führen gemäß Gutachten des staatlichen Umweltamtes und des TÜV- Rheinland zu keiner Beeinträchtigung für das Allgemeine Wohngebiet.

Bei einer Wohnnutzung des Flurstückes, Gemarkung Marienbaum, Flur 2, Nr. 619 ist zum Schutz der Bewohner eine Giebelwand und ein Teil der Dachfläche fensterlos herzustellen (siehe Lärmschutzgutachten, TÜV Rheinland).

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes hat verschiedene Verdachtsflächen im Bebauungsplanbereich festgestellt. Dem Kampfmittelräumdienst ist vor Beginn der Baumaßnahme Gelegenheit zur Prüfung der Fläche zu geben. Diese Maßnahme ist vom Investor durchzuführen, damit die Bauherren von Kampfmitteln freie Baugrundstücke vorfinden.

Im Plangebiet befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

3.10 Örtliche Bestände

Die fast ebene Fläche des Plangebiets befindet sich im rückwärtigen Bereich der bestehenden Bebauung an der Milchstraße und der Uedemer Straße und wird z.Zt. vorwiegend als Acker genutzt.

Die umgebende Bebauung ist ein- bis zweigeschossig (Einzel- und Doppelhäuser), teilweise mit ausgebauten Dachgeschossen - Dachneigung von 25° bis 45°.

In direkter Umgebung des neuen Wohngebiets ist neben der Wohnnutzung auch kleinteilige, verschiedenartige gewerbliche Nutzung angesiedelt (Gärtnerei, Schreinerei, Einzelhandel usw.)

Die Bebauung an der Milchstraße und der Uedemer Straße ist in diesem Bereich durch eine Satzung nach § 34 BauGB geregelt.

Das bestehende Kanalnetz in der Uedemer Straße ist bei starken Regenfällen überlastet; ein Ausbau des Transportsammlers ist bereits in Planung.

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt nach den vorliegenden Sondierprotokollen ca. 4,0 m. Die geologisch-hydrologische Situation ist aber so einzuschätzen, daß insbesondere bei Hochwasserereignissen des Rheins mit deutlich geringeren Flurabständen, ggf. nur 1,00 m zu rechnen ist.

4. Planinhalte und planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll vorwiegend zum Wohnen dienen und ist daher als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Beschränkung der Geschossigkeit auf ein, in kleinen Teilbereichen auch zwei Vollgeschosse als Höchstwerte paßt sich die neue Bebauung in die ein- bis zweigeschossige Bebauung der Umgebung ein.

In den an das Bachtal der Körvers Ley grenzenden Bereichen sowie in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Gebäuden an der Milchstraße und der Uedemer Straße wurde auf die Ausweisung einer Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze verzichtet, um die Beziehung zum Landschaftsraum und zu dem umgebenden Wohnquartier nicht zu stark zu verdichten.

Die festgesetzte Grundflächen-Zahl GRZ = 0,4 entspricht den zulässigen Werten entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete sowie dem Verdichtungsgrad der in letzter Zeit entstandenen Bebauung im Ortsteil.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Gebäude im Bebauungsplanbereich sind in offener Bauweise zu errichten. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Damit soll eine, der Umgebung entsprechende, kleinteilige Struktur des Gebiets erreicht werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Bautiefen der überbaubaren Grundstücksflächen variieren je nach Grundstückszuschnitt von 14,0 m -15,0 m. In einigen Bereichen, die durch ungünstige Grundstückszuschnitte nicht anders zu erschließen sind, kommt es zu überbaubaren Grundstückstiefen von 12,5 m bzw. 17,0 m und 18,0 m.

Die Tiefe der Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) richtet sich nach der Orientierung der Grundstücke zur Sonne und liegt zwischen 5,0 m und 3,0 m. Dies ermöglicht einerseits eine optimale Grundrißanordnung und andererseits eine städtebauliche Ordnung. Der gestalterische Spielraum für individuelles Bauen ist durch die überbaubare Grundstückstiefe sichergestellt.

4.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist jeweils auf den Baugrundstücken bis zur rückwärtigen Baugrenze vorgesehen. In den Vorgärten können die Grundstücke unter Einbeziehung der Zufahrten bis zu einer Breite von 50 % (der Vorgartenfläche) für die Senkrechtaufstellung von Kraftfahrzeugen genutzt werden.

Hinter der rückwärtigen Baugrenze sind Stellplätze und Garagen ausgeschlossen, um möglichst große, zusammenhängende Gartenbereiche zu gewährleisten.

Alle Stellplätze sowie die Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, um die Flächenversiegelung auf den privaten Grundstücken zu minimieren.

Zur Sicherung des vorhandenen und gewünschten städtebaulichen Charakters im Straßenraum werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) ausgeschlossen.

4.5 Zufahrten

Zufahrten und Zugänge zu den Privatgrundstücken sind über die Flächen der 1,5 m - 2,5 m breiten Versickerungsmulden ausgeschlossen, um die Vegetation und vor allem die Versickerungsfähigkeit auf diesen Bereichen zu schützen.

Der Fußwegeanschluß über die Flächen der Versickerungsmulden an die Gartenwege ist durch ein Gehrecht (in Teilbereichen auch ein Leitungsrecht) gesichert.

4.6 Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt über die Uedemer Straße, da diese als Durchgangsstraße ausreichend ausgebaut ist. Die Bedarfsausfahrt über die Milchstraße wird nur in Notfällen genutzt.

Die Straßenverkehrsflächen werden mit 4,0 - 6,0 m Breite (je nach Belastung) festgesetzt, jedoch überwiegend in 5 m Breite als Mischfläche für Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer.

Die Einfahrt von der Uedemer Straße (6,0 bzw. 5,0 m breit) ist - teilweise zweiseitig und zuletzt nur noch rechtsseitig - mit einem 1,50 m breiten, befestigten Gehweg vorgesehen und stellt den rechtsgültigen Anschluß des neuen Wohngebiets an die bestehenden Verkehrsflächen dar.

Die innere Erschließung bildet eine baumbestandene Straße von 5 m Breite; von dort erschließen Stichstraßen und Wendehämmer die Randbereiche.

Die kurzen Wohnwege ohne Wendehämmer sind nur bis zu 50 m lang, erschließen nur 3-6 Grundstücke und haben eine Breite von 4,0 m. Hier ist ein Begegnungsverkehr von zwei PKWs möglich. Die relativ geringe Straßenbreite von 4,0 m ist aufgrund der geringen Anzahl der damit erschlossenen Wohneinheiten sinnvoll

Die Wohnwege mit Wendehämmern werden in 5,0 m Breite ausgebaut (Begegnungsverkehr von PKW und LKW) und haben einen Wenderadius von 19,6 m. Hier kann ein langsam fahrende, dreiachsige Müllfahrzeug wenden.

Die Ausgestaltung der Straßen wird aufgrund von Beschlüssen des Bauausschusses vorgenommen.

Die neuen Straßen werden entsprechend den Richtlinien der EAE 85 hergestellt und als Straßenverkehrsfläche rechtlich gesichert (gewidmet).

Für die zukünftige Erschließung der zur Zeit noch als Schlachtereie genutzten Fläche Flur 2, Flurstück 620 ist an zwei Stellen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Versorgungsträger und die Anlieger festgesetzt. Die direkte Erschließung von der Zufahrtsstraße ist aufgrund der Schallimmission der nahegelegenen Schlachtereie ungünstig (siehe Lärmschutzgutachten, TÜV Rheinland).

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung werden in den Straßen Hydranten nach DIN 3321 eingebaut. Diese Hydranten werden an Knickpunkten der Erschließungsstraßen in einem Abstand zwischen 100 und 400 m untereinander angeordnet.

Die Hydranten werden durch Hinweisschilder nach DIN 4066 als solche gekennzeichnet.

4.7 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

Die gute Versickerungsfähigkeit des Bodens begünstigt die Versickerung aller Regenwässer des Bebauungsplangebietes entsprechend den Bestimmungen des § 51 a, LVG vom 1.1.1996 für neu eingerichtete Baugebiete.

Aufgrund der Nähe zum zukünftigen Wasserwerk Kalkar-Xanten gelten die Auflagen für die Versickerung der Regenwässer gemäß der Wasserschutzzone III A:

Die öffentlichen Straßenwässer werden in straßenbegleitenden Mulden, die privaten Regenwässer (Dachflächenwässer) auf den Privatgrundstücken versickert.

Es ist nur eine Flächen- bzw. Muldenversickerung mit einer belebten Bodenpassage von mindestens 0,30 m und einem Mindestflurabstand von 1,00 m zum höchsten Grundwasserstand zulässig. Sickerschächte und Rigolensysteme sind aus diesem Grunde ausgeschlossen.

4.8 Zahl der Wohnungen

Die Anzahl der Wohnungen je Haus ist auf höchstens 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte beschränkt, um die zukünftige Einwohnerdichte im neuen Baugebiet der Umgebung anzupassen. Dies entspricht auch dem in Xanten üblichen Bedarf.

4.9 Flächen für Versorgungsanlagen

Eine Trafo- Station des RWE wird als Fläche für Versorgungsanlagen im Plan festgesetzt, diese dient unter anderem der Versorgung des neuen Wohngebietes.

Die zur Zeit durch das Plangebiet verlaufenden Leitungen werden demontiert. Für die Netzanbindung wird in dem gekennzeichneten Bereich der Standort zur Errichtung eines Eisenmastes (1,0 m / 1,0 m) sowie an zwei Stellen die Ausweisung einer 1,0 m breiten Kabeltrasse notwendig (siehe Punkt 4.12).

4.10 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Zwischen den Privatgärten und an zwei Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Gartenwege mit Gehrecht für die Allgemeinheit ausgewiesen.

Diese Weggeflogen bilden jeweils eine eigene Parzelle, die sich anteilig im Besitz der jeweiligen Anwohner befindet und von diesen zu Pflegen und zu Unterhalten ist.

(siehe Punkt 4.12).

Sie sollen vorrangig das Kinderspiel zwischen den privaten Grundstücken vernetzen und fördern. Die Kommunikation von Garten zu Garten wird unterstützt und das gesamte Gebiet für Fußgänger sicherer, attraktiver und transparenter gestaltet.

4.11 Festsetzung zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern

Die Festsetzungen zur Bepflanzung beziehen sich zum einen auf die anzulegenden privaten Grünflächen und zum anderen auf die straßenbegleitenden Versickerungsmulden.

Private Grünflächen können aufgrund ihrer heimischen Vegetation und reichhaltigen Schichtenstruktur wichtige ökologische Funktionen übernehmen. Der faunistische Artenreichtum und die Quantität der Individuen liegt um ein vielfaches höher als in agrarisch genutzten Flächen mit großen Schlägen.

Diese Lebensräume können daher auch als Ausgleich für die durch Wohnungsbau entstandenen Verluste angerechnet werden. Dafür bedarf es bestimmter Festsetzungen nach § 9, Abs. 25a BauGB:

Um die ökologische Qualität der privaten Grünflächen zu gewährleisten, werden hier maximal 20 % nicht-heimische Pflanzen zugelassen. Für die Flächenversiegelung durch den Wohnungsbau ist je 40 m² Fläche ein kleinkroniger Laubbaum und je 70 m² ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Entlang der Gartenwege und der straßenbegleitenden Versickerungsmulden wird auf den privaten Grünflächen die einheitliche Pflanzung einer Laubgehölzhecke (siehe Pflanzliste 1) festgesetzt, die bei der Erschließung der Flächen zusammenhängend zu pflanzen ist.

An der Plangebietskante zur Körvers Ley wird die Pflanzung einer 4m breiten Wildgehölzhecke (siehe Pflanzliste 2) als Pufferzone zum ökologisch sensiblen Bereich des Bachtals festgesetzt, die bei der Erschließung der Flächen zusammenhängend zu pflanzen ist.

Der Erhalt und die ökologische Aufwertung der bestehenden Obstwiese im Nordosten des Plangebietes ist ebenfalls bei der Erschließung des Plangebiets sicherzustellen.

Alle Pflanzmaßnahmen die vom Investor bei der Erschließung des Baugebiets herzustellen sind dienen als Ausgleichsmaßnahmen für den ökologischen Eingriff. Daher ist nicht nur die Pflanzung, sondern auch deren Pflege und Entwicklung, durch den städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Xanten geregelt und durch eine Bürgschaft sichergestellt.

Auf den öffentlichen Flächen werden Versickerungsmulden mit Wieseneinsaat (zweimalige Mahd) angelegt. Auf diesen Wiesenstücken sind Lindenpflanzungen, entsprechend den Festsetzungen des Landschaftspflegerischen Begleitplans, festgesetzt. Diese Versickerungsmulden befinden sich entlang eines großen Teils der öffentlichen Straßenflächen sowie in der Mitte der vier Wendehämmer. Die Herrichtung, Bepflanzung (bei der Erschließung der Flächen) und Unterhaltung dieser Muldenflächen wird ebenfalls im städtebaulichen Vertrag geregelt und durch eine Bürgschaft si-

chergestellt, da die Versickerungsfähigkeit zu gewährleisten ist, und die Baumpflanzungen als Ausgleichsmaßnahmen für den ökologischen Eingriff zu sichern sind.

Eine detaillierte Berechnung und Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich findet sich im Landschaftspflegerischen Begleitplan.

4.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Gartenwege sind mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt, um die lückenlose Wegeverbindung und damit die Transparenz des neuen Wohngebietes sicherzustellen.

Diese Wege dienen nicht nur der fußläufigen Erschließung des Gebiets, sondern sollen vorrangig das Kinderspiel und die Kommunikation zwischen den Privatgärten fördern.

Zur Sicherung der Versorgung des Baugebietes mit Strom, Wasser, Gas und Telefon sind Leitungsrechte für die Versorgungsträger einschließlich der Schutzstreifen im Bebauungsplan festgesetzt.

Auf der zur Zeit als Schlachtereier genutzten Fläche dient die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes der Erschließung der zukünftigen Wohnbebauung (siehe Punkt 4.10)

4.13 Hinweise

Der Bebauungsplan enthält Hinweise bezüglich der notwendigen Prüfung des Kampfmittelräumdienstes, die vor Beginn der Baumaßnahmen und auf Kosten des Investors durchzuführen sind.

An dieser Stelle wird auch auf den Landschaftspflegerischen Begleitplan verwiesen, der alle Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zusammenfassend beschreibt.

*

5. Städtebauliche Daten

5.1 Städtebaulicher Vertrag

Entsprechend §11, BauGB werden die Erschließung und der ökologische Ausgleich der gesamten Baumaßnahme durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Xanten geregelt. Dieses Verfahren dient der Vereinfachung der städtebaulichen Maßnahmen durch die Zusammenarbeit mit privaten Investoren.

Vertraglich werden hier die Herrichtung, Unterhaltung und Finanzierung aller öffentlichen Erschließungs-, Versickerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (incl. der privaten Gartenwege und der Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Flächen) geregelt. Durch eine Bürgschaft über die zu erwartenden Kosten der o.g. Maßnahmen wird nicht nur die Herstellung sondern auch die Pflege und Entwicklung vor allem der öffentlichen Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Grundstücken sichergestellt. Der städtebauliche Vertrag wird zwischen der Stadt Xanten und dem Bauträger geschlossen.

5.2 Flächenbilanz

Gesamtfläche	42500 m²	100,0 %
Verkehrsflächen	4800 m ²	11,0 %
Versickerungsmu		

Nettowohnbauland	36300 m²	86,0 %
-Bestandsflächen	2000 m ²	5,0 %
-Neubebauungen	34500 m ²	81,0 %
mit Heckenpflanzung	700 m ²	
Erhalt der Obstwiese	540 m ²	
Versorgungsflächen	20 m ²	

5.3 Nutzung und Dichte

Wohngebäude ges.	ca.65 Stück	100 %
Bestand	1 Stück	1,5 %
Doppelhäuser	ca.10 Stück	16,5 %
Einzelhäuser	ca.54 Stück	82,0 %

Geschätzte Wohneinheiten 1,2 WE / 65 Geb. = 78 WE

Geschätzte Einwohnerzahl 78 WE $2,3 \frac{E}{WE}$ = 180 Einw.

Bruttowohndichte 180 E / 4,25 ha = 42 $\frac{E}{ha}$

Nettowohndichte 180 E / 3,65 ha = 49 $\frac{E}{ha}$

6. Kostenschätzung

Voraussichtlich entstehen folgende Kosten für die öffentlichen Flächen:

Wege- und Straßenbau	,00 DM
Straßenbeleuchtung	,00 DM
Ausgleichsmaßnahme	70.000,00 DM
Kanalbau	,00 DM
Versickerungsmulden	,00 DM
	<hr/>
	,00 DM

(Kosten entsprechend dem städtebaulichen Vertrag)

Eine 10 %ige Beteiligung der Stadt findet nicht statt.

7. Technische Ver- und Entsorgung

7.1 Wasser / Abwasser

Die Versickerung des Niederschlagswassers im Bebauungsplanbereich ist nach § 51a LVG ab dem 1.1.1996 für neu eingerichtete Baugebiete vorgeschrieben. Es wurde ein gehydrologisches Gutachten erstellt, das die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser nachweist (siehe Anlage). Die Auflagen der zukünftigen Wasserschutzzone IIIA sind bei der Versickerung zu beachten. Das Grundwasser weist in diesem Gebiet Höchststände von bis zu 1,0 m unter Geländeoberkante auf; dies ist vor allem bei der Materialwahl der Unterkellerungen zu berücksichtigen.

Das anfallende Schmutzwasser der ca. 80 neuen Wohneinheiten wird in das Kanalnetz der Uedemer Straße eingeleitet (Mischsystem).

7.2 Stromversorgung

Zur Versorgung des Baugebiets mit Strom wurde nach Abstimmung mit dem RWE die Fläche für eine Trafo- Station sowie die notwendigen Leitungsrechte einschließlich der Schutzbereiche im Plan festgesetzt.

Die vorhandenen Freileitungen im Bereich des Bebauungsplangebietes werden im Zuge der Neuerschließung vom RWE abgebrochen und über einen Gittermast unterirdisch verlegt.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

9. Gestalterische Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauNVO erforderlich, um die geordnete städtebauliche Entwicklung bezüglich der Gestaltung von baulichen Anlagen sicherzustellen.

So dürfen im Interesse des städtebaulichen Gesamtbildes die Umgebung des Baugebiets sowie die Besonderheiten der Region und der Stadt bei der Gestaltung des neuen Wohngebiets nicht vernachlässigt werden.

9.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlage

Die Dachgestaltung für die Wohngebäude wurde entsprechend der regional typischen Formen auf Sattel-, Pult-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit 28° - 48° Dachneigung bei eingeschossiger Bauweise, und mind. 38° Dachneigung bei zweigeschossiger Bauweise festgesetzt.

Pulldächer begünstigen die Öffnung der Baukörper nach Süden (passive Solarenergienutzung).

Für Garagen sind auch Flachdächer zugelassen. Diese Flachdächer zu begrünen ist eine Empfehlung.

Die Fassadenmaterialien von Garagen sind an die Materialwahl der dazugehörigen Wohngebäude anzupassen, um den Zusammenhang der baulichen Anlagen kenntlich zu machen und eine zu große Materialvielfalt auf engstem Raum zu vermeiden.

Auch bei der Dachneigung zusammenhängender Doppelhaushälften dient die Festsetzung der gleichen Dachneigung zur Beruhigung der Gesamtstruktur des Gebäudes.

9.2 Höhenlage der Gebäude

Um die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen gemäß der ländlichen Situation zu beschränken, wurde die Erdgeschoßfußbodenhöhe im gesamten Baugebiet auf einen Höchstwert von 50 cm und die Firsthöhe auf 10 m über Straßenhöhe begrenzt.

9.3 Gestaltung der Vorgartenflächen

Da diese Flächen direkt an den öffentlichen Raum der Erschließungsstraßen grenzen, sind die Festsetzungen für diesen Bereich notwendig, um die städtebauliche Ordnung des Straßenraums sicherzustellen und diese den Verhältnissen der Umgebung anzupassen (siehe Punkt 4.4)

9.4 Höhe und Gestaltung von Einfriedungen

Soweit Grundstückseinfriedungen entlang der Erschließungsstraßen hergestellt werden, sind diese als Laubholzhecken - maximal 60 cm hoch - anzulegen, um einen gestalterisch zusammenhängenden, großzügigen Straßenraum zu schaffen.

Die Heckenpflanzung entlang der Gartenwege und der Versickerungsmulden sind in einer Höhe von 1,00 m - 1,80 m festgesetzt um die Erlebbarkeit dieser städtebaulich begründeten Pflanzung sicherzustellen und zu große Verschattung durch hohe Hecken oder „dunkle Ecken“ an den Gartenwegen zu vermeiden.

Sonstige Einfriedungen sind in einem beliebigen Material bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen.

10. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit

Durch die Baumaßnahmen ergeben sich gemäß § 8a, Abs. 1 BNatSchG Eingriffe in Natur und Landschaft.

Gemäß des Landschaftsgesetzes in der Fassung vom 15. August 1994, § 6, Abs. 2, wird eine Darstellung und Bewertung der ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten unter besonderer Hervorhebung wertvoller Biotop im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan gegeben.

Der Eingriff wird nach Art, Umfang und zeitlichem Ablauf dargestellt. Die Maßnahmen zur Verminderung, zum Ausgleich und/oder Ersatz der Eingriffsfolgen werden in ihrer Art, dem Umfang und dem zeitlichen Ablauf beschrieben und dargestellt.

Der ökologisch hochwertige Bereich der bestehenden Obstwiese wird nicht nur erhalten sondern durch Neupflanzungen aufgewertet. Ansonsten ist die geplante Fläche

eher strukturarm. Die Verluste für Natur und Landschaft, die durch dieses Vorhaben zu erwarten sind, sind vergleichsweise gering.

11. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die beabsichtigten Baumaßnahmen sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Ausgleichsmaßnahmen finden im direkten Zusammenhang mit dem Eingriff statt.

Es wird hier zwischen dem Eingriff durch die Erstellung der baulichen Anlagen und dem Eingriff durch die Anlage der öffentlichen Straßen unterschieden.

Der Eingriff in die Privatflächen durch die Erstellung von baulichen Anlagen und Flächenversiegelungen wird weitgehend durch die Pflanzung von Laubgehölzhecken an den Gartenwegen sowie den Versickerungsmulden und die Einrichtung von Gärten ausgeglichen. Für diese Gärten bestehen Pflanzbindungen (siehe Punkt 4.11).

Der Eingriff durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche kann weitgehend durch die Ausweisung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Versickerungsmulden und Heckenpuffer zum Bachtal), sowie die Ausweisung von Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Erhalt und Aufwertung der bestehenden Obstwiese) ausgeglichen werden (siehe Punkt 4.11).

Die Höhe des Ausgleichs (evtl. nur 85 %) kann hingenommen werden, da im Plangebiet insbesondere berücksichtigt worden ist, daß den Wohnbedürfnissen sowie der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung der Vorrang gegeben wurde (bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstruktur). Ein höherer Ausgleich für die Straßen-

verkehrsflächen hätte zu einer Reduzierung von Wohnbaulandflächen geführt. Da die Grundstücke von den Eigentümern bepflanzt werden, führt diese etwas stärkere Belastung zu keiner wirtschaftlichen Härte. Somit sind die öffentlichen und die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Die Herrichtung, Bepflanzung (bei der Erschließung der Flächen) und Unterhaltung aller Ausgleichsmaßnahmen - abgesehen von den privaten Gartengestaltungen- wird ebenfalls im städtebaulichen Vertrag geregelt und durch eine Bürgschaft sichergestellt.

Eine detaillierte Berechnung und Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich findet sich im Landschaftspflegerischen Begleitplan, Bestandteil des Bebauungsplans.

Oberhausen, 12. April 1999

AJ/jk



**Planergruppe GmbH
Oberhausen**

Beratung und Planung für Gemeinden
Dieckerstr. 14 · 46047 Oberhausen
Fon (02 08) 88 0 55-0 · Fax (02 08) 86 58 77
e-mail: planergruppe.ob@kdt.de