

# **GEMEINDE KREUZAU**

## **Kreis Düren, Regierungsbezirk Köln**

### **Begründung gemäß § 9 (8) BauGB zum Bebauungsplan der Gemeinde Kreuzau Nr. A 4, 2. Änderung, Ortsteil Bogheim**

*STAND: OFFENLAGE*

#### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A 4 liegt im Ortsteil Bogheim, und schließt sich westlich an den bisherigen Geltungsbereich an. Er umfasst einen Teilbereich des Grundstücks Gemarkung Bogheim, Flur 5, Flurstück 117 entlang der Straße „Am Hauweg“ in einer Tiefe von 30,0 m.

Der Geltungsbereich wird im Norden und Westen von landwirtschaftlich genutzter Fläche (Wiesenland), im Osten von der Straße „Am Hauweg“ und im Süden von vorhandener Bebauung entlang der Straße „An der Hardt“ abgegrenzt.

#### **2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich**

Der Bebauungsplan der Gemeinde Kreuzau Nr. A 4 erlangte mit Datum vom 11.07.1978 Rechtskraft. Die mit diesem Plan vorgesehene Erschließung entlang der Straße „Am Hauweg“ wurde jedoch nicht realisiert, da bei einer einseitig anbaubaren Straße die Erschließungskosten zu hoch sind.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1996 wurde die innere Erschließungsstraße so gelegt, dass eine beidseitige Bebauung möglich war.

Mit der 2. Änderung soll nun das Plangebiet an der westlichen Grenze entlang der Straße „Am Hauweg“ nördlich an die Innenbereichsgrenze anschließend bis zum Wirtschaftsweg „Am Hauweg“ um einen 30 Meter breiten Streifen des Grundstücks Gemarkung Bogheim, Flur 5, Flurstück 117, erweitert und eine überbaubare Fläche ausgewiesen werden. Planungsrechtlich liegt der Grundstücksbereich im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche/Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

#### **3. Ziele und Zwecke der Planung**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans A 4 sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO mit einer überbaubaren Fläche in einer Breite von ca. 42,0 m und einer Tiefe von 15,0 m vor.

Im Übrigen sollen für das neu entstehende Baugrundstück folgende Festsetzungen gelten:

- WA - allgemeines Wohngebiet
- max. II-geschossige Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- GRZ 0,4 / GFZ 0,8
- Firsthöhe - bei geneigtem Dach max. 9,0 m über Oberkante fertig ausgebaute Straße
- Gebäudehöhe - bei Flachdach max. 7,0 m über Oberkante fertig ausgebaute Straße

Die Festsetzungen des neu entstehenden Baugrundstücks entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes A 4, 1. Änderung, mit der Ausnahme, dass im Planbereich auch Flachdächer zugelassen sind.

Die Fläche im Anschluss an die Wohnbaufläche bis zum Wirtschaftsweg „Am Hauweg“ wird als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die gemeindliche Grünfläche auf dem Flurstück Nr. 156 wird zur Schaffung von Grundstückszufahrten an 2 Stellen in einer Breite von je 5 Metern zurückgenommen und als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

#### **4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Planbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan im Bereich der geplanten Ausweisung einer überbaubaren Fläche als gemischte Baufläche dargestellt, im Bereich der geplanten Fläche für die Landwirtschaft stellt auch der Flächennutzungsplan eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Da die Bebauungsplanänderung ein Allgemeines Wohngebiet ausweist, gilt er gem. § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

#### **5. Erläuterungen zu den Planinhalten und Festsetzungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes A 4 wird um das neu entstehende Baugrundstück und die angrenzende Fläche für die Landwirtschaft erweitert. Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes A 4 bzw. 1. Änderung sowie die hierzu erlassenen örtlichen Bauvorschriften sollen auch für das neu entstehende Baugrundstück gelten mit Ausnahme der Festsetzung „geneigtes Dach zwingend vorgeschrieben“. Hier soll auch der Bau eines Wohnhauses mit Flachdach möglich sein um den z.Zt. populären „Bauhausstil“ zu ermöglichen. Die max. Gebäudehöhe bei Flachdächern wird auf 7,0 m festgesetzt.

#### **6. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist an das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Wasserwerk Concordia GmbH angeschlossen. Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch den zuständigen Versorgungsträger Westnetz GmbH und ist flächendeckend vorhanden.

Das Gebiet ist im Trennsystem entwässert.

Im Rahmen des geltenden Anschluss- und Benutzungszwangs sind neue Gebäude sowohl an den Schmutzwasser- als auch an den Regenwasserkanal anzuschließen. Das Regenwasser wird über den vorhandenen Regenwasserkanal in den Bogheimer Bach abgeleitet. Die ausreichende Leistungsfähigkeit des bestehenden Regenwasserkanalnetzes ist gewährleistet.

#### **7. Umweltbelange**

##### **7.1 Umweltbericht**

Der Bebauungsplan wird im „Normalverfahren“ gem. § 8 BauGB aufgestellt. Somit ist im Änderungsverfahren die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB erforder-

lich. Gemäß § 2a BauGB wird der Begründung ein Umweltbericht als gesonderter Teil beigefügt, der die Ergebnisse der Umweltprüfung beschreibt.

### **7.2 Kompensationsmaßnahmen**

Durch die Bebauungsplanänderung wird eine zusätzliche überbaubare Fläche geschaffen. Bisher ist die Fläche des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung landwirtschaftlich genutzt. Der Umweltbericht analysiert den derzeitigen Bestand und Nutzung, ermittelt den Eingriff in Natur und Landschaft und zeigt Kompensationsmaßnahmen auf.

Die geplanten Kompensationsmaßnahmen sollen größtenteils innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch die Anlegung einer Obstweide im nördlichen Bereich sowie die Anlegung einer Heckenbepflanzung erbracht werden. Ein Teilbereich der anzulegenden Obstweide erstreckt sich auf den südwestlich angrenzenden Bereich (siehe Anlage A2 zum Umweltbericht). Die Kompensationsmaßnahmen sind mit der Unteren Landschaftsbehörde, Kreis Düren, abgestimmt.

### **7.3 Bodenaltlasten**

Hinweise auf Bodenaltlasten liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

### **8. Erdbebengefährdung**

Der Geologische Dienst Nordrhein-Westfalen hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse R zuzuordnen ist.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

### **9. Kosten**

Die im Zuge des Änderungsverfahrens entstehenden Kosten werden vom Antragsteller übernommen. Dies ist über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB gesichert. Für die Gemeinde Kreuzau entstehen keine Kosten.

Kreuzau, ...

Der Bürgermeister  
i. A.

- Gottstein -