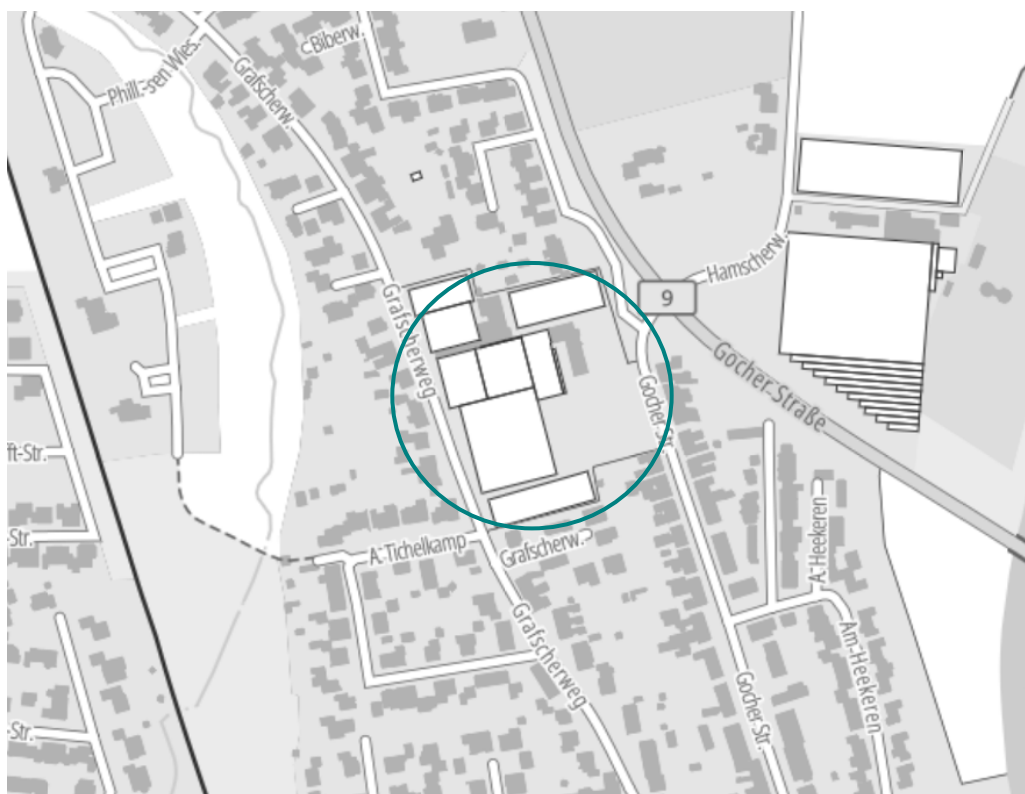


Gemeinde Weeze

Bebauungsplan Weeze Nr. 44b „Gocher Straße / Grafscherweg“ mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung | Satzungsfassung

04.11.2025



Datenlizenz Deutschland – Zero“ (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0/>) | nicht maßstäblich

Inhaltsverzeichnis

Begründung	1
1. Grundlagen der Planung	1
1.1. Anlass und Ziel der Planung	1
1.2. Geltungsbereich	1
1.3. Verfahren	2
1.4. Rechtsgrundlagen	2
2. Planungsrechtliche Vorgaben	3
2.1. Raumordnung und Regionalplanung	3
2.2. Flächennutzungsplanung	4
2.3. Bebauungsplanung	5
3. Rahmenbedingungen und Vorgaben zur Planung	7
3.1. Beschreibung des Plangebietes	7
3.2. Städtebaulicher Entwurf	8
3.3. Klimaresiliente und nachhaltige Entwicklung	9
3.4. Umweltschutz, Naturschutz, Artenschutz	10
3.5. Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz	12
3.6. Bodenschutz	13
3.7. Emissionen und Immissionen	13
3.8. Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege	15
3.9. Altlasten, Ablagerungen, Altstandorte, Kampfmittel	15
3.10. Verkehrliche und sonstige technische Erschließung	16
3.11. Abwägung	18
4. Inhalt des Bebauungsplanes	18
4.1. Art der baulichen Nutzung	18
4.2. Maß der baulichen Nutzung	18
4.3. Bauweise, Baugrenzen	20
4.4. Verkehrsflächen	21
4.5. Flächen für Versorgungsanlagen	22
4.6. Öffentliche und private Grünflächen	22
4.7. Regelung des Wasserabflusses	23
4.8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
4.9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	25
4.10. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG	25

5.	Örtliche Bauvorschriften	26
5.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	26
5.2.	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen	28

Begründung

1. Grundlagen der Planung

1.1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Weeze beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Innenentwicklung innerhalb einer bestehenden Siedlungslage zu schaffen. Die Grundstücksflächen zwischen dem Grafscherweg und der Gocher Straße sollen zu Wohnbauzwecken umgenutzt werden. Das Areal der ehem. Gärtnerei Jentjens soll über die Aufstellung eines Bebauungsplanes städtebaulich neu geordnet werden, wobei dies in zwei Teilabschnitten erfolgt. Der erste Abschnitt umfasst das nordwestliche Gelände, für das der Bebauungsplan Weeze Nr. 44a „Gocher Straße / Grafscherweg“ aufgestellt wurde. Der zweite Abschnitt befasst sich mit dem restlichen Gelände der ehem. Gärtnerei und wird unter der Nummer 44b erarbeitet.

Durch die Aufgabe der Gärtnerei und die Verlagerung des Betriebes an einen anderen Standort, sind wertvolle Entwicklungspotentiale für die Gemeinde Weeze entstanden. Um die zur Verfügung stehenden Flächen optimal städtebaulich zu integrieren, ist ein städtebaulicher Entwurf durch das Büro JKL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner aus Osnabrück erarbeitet worden, der sich über das Gesamt-Areal der ehemaligen Gärtnerei erstreckt und für den vorliegenden Planabschnitt den Neubau von Mehrfamilienhäusern vorsieht. Es sind innerhalb des Gebietes ca. 107 Wohnungen geplant. Unter diesen Voraussetzungen kann eine auskömmliche Innenentwicklung und die Nachverdichtung mit dringend notwendigem Wohnraum ermöglicht werden, ohne die Nachbarschaft nachteilig zu beeinträchtigen. Zur Umsetzung der Planinhalte ist der Abriss der Gebäude und Nebenanlagen der ehem. Gärtnerei erforderlich. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen erfolgt die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten, wobei sich Art und Maß der baulichen Nutzung aus dem städtebaulichen Entwurf und der ersten Baukonzeption ergeben. Insgesamt sollen die Flächen sowohl auskömmlich entwickelt werden als auch Freiräume zur Gartenutzung mit Hofcharakter (Grafscher Höfe) gewährleisten. Ergänzend zur Definition der überbaubaren Grundstücksflächen werden Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen in Kombination mit örtlichen Bauvorschriften, bspw. zur Dachgestaltung, formuliert.

Der Siedlungsansatz ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Weeze planungsrechtlich als Wohnbaufläche dargestellt. Insofern ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar. Weiter rahmengebend für den Inhalt des Bebauungsplanes sind die Belange, die sich aus dem Umfeld und der derzeitigen Situation im Plangebiet ergeben. So ist die Betrachtung der Belange des Artenschutzes und der Belange des Schallschutzes relevant. Eine Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes inkl. Eingriffsregelung sind nicht erforderlich. Um den Belangen der Wasserwirtschaft Rechnung tragen zu können, ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens begutachtet worden.

1.2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich nördlich des Ortskerns der Gemeinde Weeze. Das ca. 1,56 ha große Plangebiet liegt östlich der Straße Grafscherweg und erstreckt sich über das Grundstück der ehem. Gärtnerei bis zur Gocher Straße. Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3. Verfahren

Die Planung dient Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung nach den Bestimmungen des § 13a BauGB. Die maximal zulässige Grundfläche, die nach § 19 Abs. 2 BauNVO versiegelt werden darf, liegt unter 20.000 m². Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Somit liegen keine Hinweise vor, dass Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten sind. Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) vorliegen, liegen ebenfalls nicht vor. Im räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung wurde der Bebauungsplan Weeze Nr. 44a aufgestellt, der für den nordwestlichen Teilbereich der ehemaligen Gärtnerei bereits Wohnbauflächen festsetzt. Unter Berücksichtigung aller Bauflächen in den beiden Bebauungsplänen verbleibt die max. zulässige Versiegelung unterhalb der relevanten 20.000 m². Ein Umweltprüfung mit Eingriffsregelung wird nicht ausgelöst.

Der Plan erfüllt somit die Anforderungen des § 13a BauGB und kann im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann verzichtet werden.

Die Erstellung eines Umweltberichtes inkl. Eingriffsregelung ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Eingriffe gelten i. S. des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Die Belange des Artenschutzes bleiben davon unberührt und sind zu berücksichtigen.

1.4. Rechtsgrundlagen

Für die vorliegende Bauleitplanung sind folgende Rechtsgrundlagen – jeweils in der zurzeit geltenden Fassung – maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW)

2. Planungsrechtliche Vorgaben

2.1. Raumordnung und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Festlegungen der Raumordnung und Regionalplanung sind das Plangebiet betreffend im Landesentwicklungsplan für Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) sowie im Regionalplan Düsseldorf beschrieben.

Landesentwicklung

Grundsätzlich ist die räumliche Entwicklung im Landesgebiet auf das bestehende, funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten. Diese bilden die räumliche Basis für die Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge. Laut LEP NRW ist die Gemeinde Weeze als Grundzentrum eingestuft.

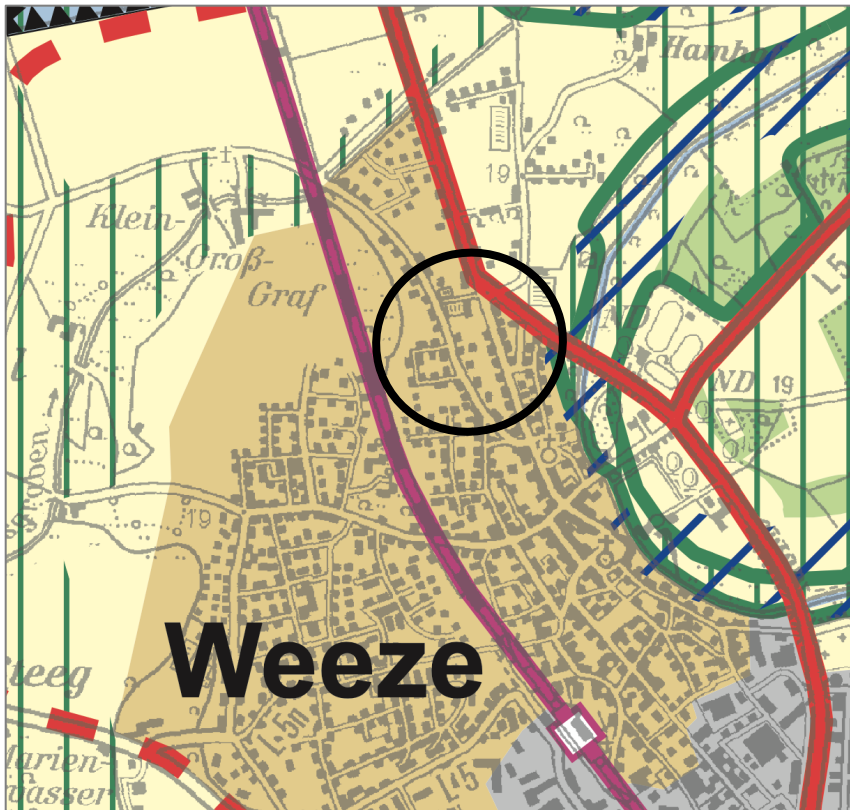
Als Grundlage für eine nachhaltige, umweltgerechte und den siedlungsstrukturellen Erfordernissen Rechnung tragende Entwicklung der Raumnutzung ist das Land in Gebiete zu unterteilen, die vorrangig Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum) oder vorrangig Freiraumfunktionen (Freiraum) erfüllen oder erfüllen werden. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollzieht sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche. Diesem Umstand wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen. Ziele oder Grundsätze der Landesplanung, die dem Bebauungsplan entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

Regionalplanung

Der Regionalplan Düsseldorf stellt die Grundstücke innerhalb dieser Bauleitplanung als „allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar. Anderweitige Ausweisungen – das Plangebiet betreffend – werden nicht vorgenommen.

Grundlegendes Ziel der Regionalplanung ist, dass die Kommunen bei der Bauleitplanung zu gewährleisten haben, dass die Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsraumes stattfindet. Dabei muss die kommunale Baulandentwicklung bedarfsgerecht erfolgen und insbesondere das Kriterium Innen- vor Außenentwicklung erfüllen. Bauland soll vorrangig in den zentralörtlich bedeutsamen allgemeinen Siedlungsbereichen entwickelt werden. Insgesamt sollen dort die Schwerpunkte der städtebaulichen Entwicklung liegen.

Den Zielen und Grundsätzen wird mit der vorliegenden Bauleitplanung und der Entwicklung von Wohnbauland zur Innenentwicklung und Nachverdichtung entsprochen.

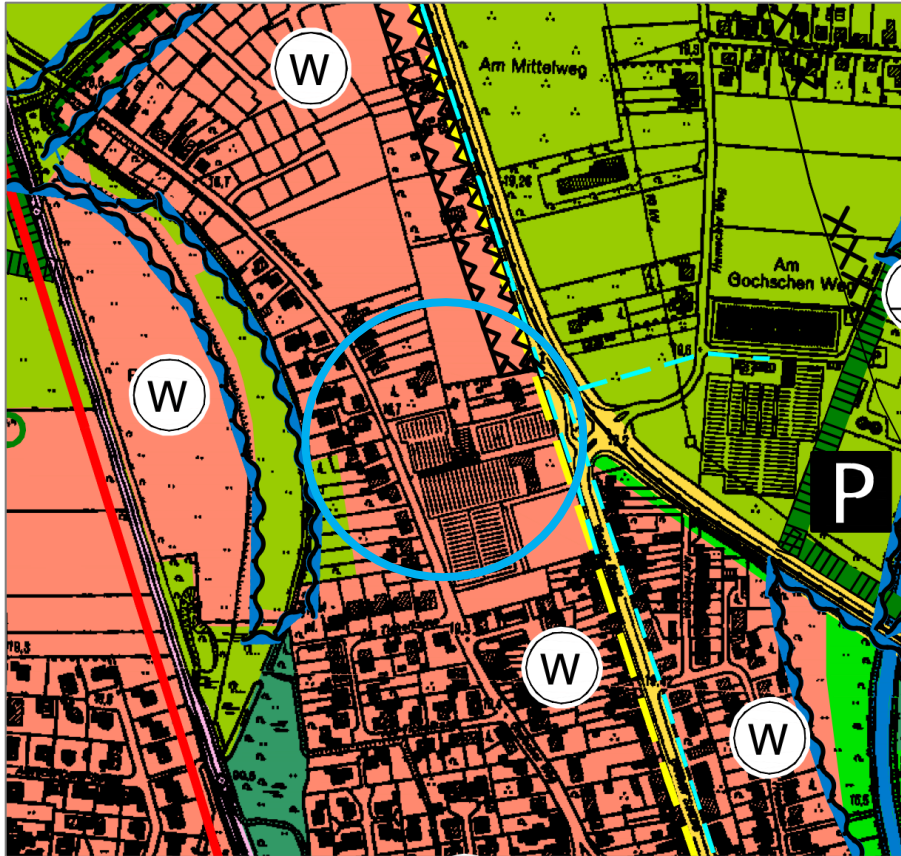


Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf 2018 (Bezirksregierung Düsseldorf)

2.2. Flächennutzungsplanung

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Festsetzungen von Bebauungsplänen aus den vorbereitenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Für die Gemeinde Weeze liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor, der für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune in den Grundzügen darstellt.

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und die umgebende Siedlungslage werden „Wohnbauflächen“ dargestellt. Das Plangebiet, welches als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt werden soll, kann folglich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1982 mit rechtskräftigen Teilfortschreibungen
Stand 2018 (Gemeinde Weeze)

2.3. Bebauungsplanung

Das Areal der ehemaligen Gärtnerei ist grundsätzlich dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. In der Vergangenheit hat es Bestrebungen gegeben, das Gelände in den Bebauungsplan Weeze Nr. 15 „Tichelkamp“ (2. Änderung) zu integrieren. Die Flächen der vorliegenden Planung wurden allerdings von der Planung ausgenommen. Weiter ist für das Plangebiet die Absicht erklärt worden, hier mithilfe des Bebauungsplanes Weeze Nr. 32 den Ausschluss von Einzelhandel zu bewirken. Die Inhalte dieser Planung erstrecken sich über die reine Flächendefinition, weswegen das Baurecht aktuell weiter nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.



Auszug aus dem Bebauungsplan Weeze Nr. 32 (Gemeinde Weeze)

Das grundsätzliche Planungsziel der Gemeinde wird mit der Ausweisung von Wohnbauflächen im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes bestätigt und bekräftigt. Vorsorglich wird dennoch der nachstehende Hinweis in die Planung aufgenommen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die bisher wirksamen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Weeze Nr. 32 „Ausschluss von Einzelhandel“ außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Weeze Nr. 44b „Gocher Straße / Grafscherweg“ ersetzt.

3. Rahmenbedingungen und Vorgaben zur Planung

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Diese Entwicklung hat die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang zu bringen, insbesondere in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen. Sie soll eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Ferner soll sie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, zu entwickeln und den Klimaschutz / die Klimaanpassung zu fördern. Dabei sollen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten bleiben und entwickelt werden. Diese unterschiedlichen Belange gilt es zu berücksichtigen und im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (vgl. § 1 Abs. 5 bis 7 BauGB und § 1a BauGB).

3.1. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortskerns von Weeze zwischen dem Grafscherweg und der Gocher Straße. Es umfasst das Grundstück des ehemaligen Gartenbaubetriebes Jentjens, dessen Betriebsstandort verlagert wurde. Das Areal, auf dem sich noch die alten Gewächshäuser und ein Betriebsleiterwohnhaus befinden, soll gänzlich städtebaulich entwickelt werden. Im Zuge dieser Planung sollen die Gewächshäuser und das Wohnhaus abgerissen werden, um eine Wohnbaulandentwicklung voranzutreiben.



Luftbild des Plangebietes (Bezirksregierung Köln)¹

¹ Datenlizenz Deutschland - Zero" (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)

Die durch die vormalige Nutzung bedingten Versiegelungen sind großflächig, erstrecken sich über das Gesamtgelände und ließen im aktiven Betrieb nur an den Randbereichen Flächen mit vereinzelt Grünstrukturen – in Form von Hecken zur Einfriedung des Geländes – zu. Erhaltenswerte Einzelbäume und Sträucher sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Betroffene Grünstrukturen werden durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan ersetzt.

3.2. Städtebaulicher Entwurf

Im Vorfeld dieser Bauleitplanung wurde ein städtebaulicher Entwurf durch das Büro JKL PartG mbB Landschaftsarchitekten und Stadtplaner erarbeitet, dessen Inhalte grundsätzlich im Mai 2024 vom Bau- und Mobilitätsausschuss positiv beschlossen wurden, der im Nachgang fortlaufend aktualisiert und optimiert wurde und dieser Planung mit Stand vom Mai 2025 als Grundlage dient.

Bedingt durch die Betriebsverlagerung der Gärtnerei Jentjens stehen im zentralen Bereich der Gemeinde Weeze Flächen für eine neue städtebauliche Innenentwicklung zur Verfügung. Um das Areal unter verschiedenen Gesichtspunkten optimal neu zu gestalten, bestand der Bedarf an einem städtebaulichen Entwurf. Dieser beschreibt für das gesamte Areal folgendes Leitbild:

VIELFÄLTIG, durch die Schaffung von gemeinschaftlich genutzten Außenräumen, durch den Umgang mit Wasser im Quartier, durch die Gewährleistung einer hohen Aufenthaltsqualität, durch die Gestaltung von offenen und gleichzeitig geschützten Außenräumen mit Spielflächen und Verweilmöglichkeiten für Jung und Alt.

NACHHALTIG, durch klimaresilientes Regenwassermanagement, durch die Umsetzung eines energetischen Gesamtkonzeptes, durch eine nachhaltige Bauweise, durch die Ermöglichung eines autoarmen Quartiers mit zentrierten Parkflächen, durch die Verwendung von nachhaltigen Materialien.

INNOVATIV, durch die Schaffung eines Baugebietes mit gemeinschaftlichen Außenbereichen, durch die Bereitstellung beispielbarer Hofflächen zur Förderung des nachbarschaftlichen Miteinanders, durch die Verwendung von nachhaltigen Materialien, durch den Charme eines urbanen Dorfcharakters, durch die Ermöglichung einer sozialen Durchmischung und Altersvielfalt.

Planungsziel ist die Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Bedarfe. Daher sind ca. 107 Wohnungen geplant. Unter diesen Voraussetzungen kann eine auskömmliche Innenentwicklung und die Nachverdichtung mit dringend notwendigem Wohnraum ermöglicht werden, ohne die Nachbarschaft nachteilig zu beeinträchtigen.



städtebaulicher Entwurf für das Quartier (JKL PartG mbB Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, Mai 2025)

Das beschriebene Leitbild bzw. der städtebauliche Entwurf werden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgestaltet. Hierzu zählen bspw. die Erhaltung von Freiflächen für Grünstrukturen und Höfe, die offene Bauweise mit Einzelhäusern, die Regelung der Oberflächenentwässerung, die Dachbegrünung sowie die Begrenzung der Versiegelungsquote.

3.3. Klimaresiliente und nachhaltige Entwicklung

Die städtebauliche Entwicklung hat dem Klimaschutz und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen. Die Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes in der Bauleitplanung zielt darauf ab, nachhaltige und klimafreundliche städtische Entwicklungen zu fördern, indem Aspekte wie Energieeffizienz, nachhaltige Mobilität, Flächennutzung, Biodiversität und Anpassung an den Klimawandel in das Plankonzept integriert werden. Grundsätzliche Ziele für eine klimaresiliente und nachhaltige Entwicklung sind:

- Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen,
- zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen,
- verstärkte Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen (Innen- vor Außenentwicklung),

- Erhalt wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume, Frischluftschneisen, Reduktion der Bodenversiegelung,
- Planung des öffentlichen Grüns und Vorgaben für Bepflanzung in Gärten,
- Berücksichtigung erneuerbarer Energien in der Strom- und Wärmeversorgung von Neubau- und Bestandsgebieten.

Mit der vorliegenden Planung werden Flächen städtebaulich neu geordnet, die durch die ehemalige Nutzung als Gärtnerei einer umfassenden Versiegelung unterliegen. Mit der Neustrukturierung ist eine Nachverdichtung und Innenentwicklung geplant, die den Grundzügen des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung dient. Der Flächenverbrauch im Außenbereich wird dadurch reduziert. Ferner werden mit Hilfe der Bauleitplanung städtebauliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften erlassen, die den Belangen des Klimas Rechnung tragen. Dazu wird im Rahmen dieser Planung die Versiegelungsquote für die Bebauung der Flächen begrenzt. Es werden Festsetzungen formuliert, die der Wasserwirtschaft und dem Umweltschutz dienen.

3.4. Umweltschutz, Naturschutz, Artenschutz

Die Erstellung eines Umweltberichtes inkl. Eingriffsregelung ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Eingriffe gelten i. S. des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes bleibt davon unberührt. Die Notwendigkeit einer Artenschutzprüfung bei Planungsvorhaben, welche einen Eingriff nach § 14 BNatSchG darstellen und nach § 15 BNatSchG zulässig sind, ergibt sich aus dem § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 und 6 sowie § 45 Abs. 7 BNatSchG. Aufgrund dessen muss ermittelt werden, ob Tier- oder Pflanzenarten der besonders und streng geschützten Arten von dem Eingriff betroffen sind und ob Verbotstatbestände berührt werden.

Im Hinblick darauf wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag² durch das Ingenieur- und Planungsbüro Lange GmbH & Co. KG erstellt, auf dessen Inhalt im Rahmen dieser Planung Bezug genommen wird.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass mit Ausnahme der in NRW planungsrelevanten Arten der Zwergfledermaus sowie der Gehölzbrüter und Gebäudebrüter für die weiteren innerhalb der Umgebung vorkommenden in NRW planungsrelevanten Arten und sonstigen europäischen Vogelarten grundsätzlich keine Verbotstatbestände erfüllt sind. Zum Schutz der potenziell betroffenen Arten werden geeignete Vermeidungsmaßnahmen zum Individuenschutz formuliert, die in diese Bauleitplanung aufgenommen werden. Diese umfassen zeitliche Regelungen der Baufeldräumung im Bereich der Gehölze und der Gebäude und ggf. darauffolgende Vergrämuungsmaßnahmen:

Fledermäuse:

In den Zeiträumen 20. März bis 20. April sowie 20. August bis 30. September eines Jahres können aus Sicht des Fledermausschutzes Arbeiten an Gebäuden ohne großes Risiko für Fledermäuse durchgeführt bzw. vorbereitet werden. Bei größeren Gebäudeabbrüchen sind während der unkritischen Zeiträume zumindest fledermausrelevante Strukturen an den Gebäuden zu entfernen (z.B. Dach abdecken, Verkleidungen abnehmen, Hohlräume öffnen.)

² Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand März 2025

Grundsätzlich sind Abbrucharbeiten an Gebäuden, in oder an denen sich fledermausrelevante Strukturen befinden, zu allen Zeiten vorsichtig durchzuführen. Zum Schutz untergeschlüpfter Einzeltiere oder kleiner Gruppen sind die Arbeiten an quartierverdächtigen Stellen der Gebäude (z. B. Fassadenverkleidungen etc.) vorsichtig und wenn möglich von Hand durchzuführen. Ehe die Bausubstanz eingerissen wird, ist zuerst so viel zu demontieren, dass die Tiere vom Lärm aufwachen und fliehen können. Mögliche Ausflughöffnungen sind nicht mit Plane o. ä. zu verdecken. Sollten bei den Arbeiten Tiere vorgefunden werden, ist unverzüglich die zuständige Naturschutzbehörde zu benachrichtigen, um eine Umquartierung und den Verbleib der Tiere (auch Einzeltiere) zu sichern.

Gebäudeteile, die nachweislich und sicher ohne jegliche nutzbaren Strukturen für Fledermäuse sind (z.B. Folientunnel oder Gewächshäuser, in denen sich keinerlei Nischen oder Versteckmöglichkeiten befinden) können ganzjährig abgebrochen werden.

Brutvögel:

Die Fällung von Bäumen, die Rodung von Sträuchern und die Entnahme sonstiger Gehölzbestände (z. B. Kirschlorbeerhecken) oder von Kletterpflanzen hat aus Gründen des Brutvogelschutzes ausschließlich im Zeitfenster zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres zu erfolgen. Abbrucharbeiten an den Gebäuden sind aus Gründen des Brutvogelschutzes im Zeitfenster zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres konfliktfrei. Zu berücksichtigen sind die Vorgaben zum Schutz Gebäude besiedelnder Fledermausarten, für die die unkritischen Zeiträume innerhalb der hier dargestellten auszuschließenden Brutzeitenfenster der Vogelarten liegen (siehe Hinweis). Die Zeitfenster zum Fledermausschutz gelten prioritär.

Sollten bereits gebäudebrütende Vögel anwesend sein, ist eine vorlaufende Kontrolle auf besetzte Nester (mit Gelege oder Jungtieren) durchzuführen. Sind solche nicht vorhanden, können die Arbeiten erfolgen. Nach Arbeitsbeginn und mit fortlaufender Tätigkeit am Abbruch der Gebäude reicht die dadurch entstehende Störungskulisse i.d.R. aus, um weitere eintreffende ubiquitäre Brutvögel frühzeitig zu vergrämen. Damit ist die konfliktfreie Fortsetzung der Arbeiten gesichert.

Beim Abbruch von Gebäuden ist es nicht zwingend erforderlich, dass sämtliche Abbrucharbeiten außerhalb der Vogelbrut durchgeführt werden. Von Bedeutung ist, dass für Brutvögel relevante Strukturen (Dächer, nutzbare Spalten, Nischen) im unkritischen Zeitraum vollständig entfernt werden, damit eine spätere Besiedlung verhindert wird und die Arbeiten über die vorgegebene Zeit hinaus fortgesetzt werden können (analog zum Vorgehen beim Fledermausschutz).

Gebäudeteile, die nachweislich und sicher ohne jegliche nutzbaren Strukturen für Brutvögel sind (z.B. Folientunnel oder Gewächshäuser, in denen sich keinerlei Nischen oder Versteckmöglichkeiten befinden) können ganzjährig abgebrochen werden.

Unter Einbeziehung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen sind für die oben aufgeführten Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

3.5. Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Laut Hochwassergefahrenkarte³ für das Land Nordrhein-Westfalen liegt das Plangebiet zunächst in keinem Bereich, für den Vorsichtsmaßnahmen oder Retentionsräume vorgehalten werden müssten. Auch liegt der Bereich in keinem Überschwemmungsgebiet ausgehend von der Niers oder dem Graben „Am Tichelkamp“⁴.

Für das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser sind nach Wasserhaushaltsgesetz die jeweiligen Grundstückseigentümer zuständig, soweit nicht die Kommune den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten zum Wohl der Allgemeinheit erforderlich ist. Grundsätzlich ist das anfallende Oberflächenwasser schadlos abzuleiten. Eine Versickerung der Niederschläge vor Ort ist dabei vorzuziehen.

Die im Plangebiet durch die Bauleitplanung möglichen Baurechte lassen eine Versiegelung des Untergrundes zu. Im Vergleich zur bisherigen Nutzung führt die städtebauliche Neuordnung aber dazu, dass Teile des Plangebietes künftig entsiegelt werden. Dies hat insgesamt positive Auswirkungen auf die Wasserhaushaltsbilanz und die Oberflächenentwässerung. Zur Beurteilung, ob das Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickern kann, zurückgehalten werden muss oder dem Regenwasserkanal zuzuführen ist, wurde ein Bodengutachten⁵ erarbeitet, auf dessen Inhalte hier verkürzt eingegangen wird.

Im Plangebiet sind sandige Böden zu erwarten, die für eine Versickerung als geeignet zu werten sind. Auf Basis der rechnerischen Nachweise kann das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser über eine Kiesrigole oder auch Mulden versickert werden. Bei einer Muldenversickerung ist zu beachten, dass die Auffüllungen vollständig auszutauschen wären, um dem vorsorgenden Grundwasserschutz Rechnung zu tragen. Die Einleitung des Oberflächenwassers in die Mulde kann über Quelltöpfe erfolgen. Für Flächen von ca. 100m² ergeben sich folgende Abmessungen für die Anlagen:

Plangebiet	Versickerungsmulde	Kiesrigole
Teilfläche 100m²	Fläche: 12,00 m ² Volumen: 3,10 m ³	Breite: 2,00 m Länge: 4,50 m Volumen: 2,70 m ³

Die Abmessungen der Sohlfläche können variiert werden, sofern die Flächengröße erhalten bleibt. Es wird zusätzlich empfohlen, die Anlage um 25 % zu vergrößern, da allgemein anerkannt ist, dass in Folge des Klimawandels künftig auch stärkere Regenereignisse eintreten werden. Grundsätzlich ist die Anlage so zu gestalten, dass bei einem eventuellen Überlaufen kein Schaden eintreten kann. Die entsprechende Pflege und Kontrolle der Anlagen sind gewissenhaft durchzuführen.

Alternativ zu Kiesrigolen wäre die Versickerung auch über Fertigteile / Speicherelemente möglich, für die wegen des höheren Speichervolumens gesonderte Nachweise erforderlich wären.

³ GeoPortal NRW Hochwasser-Gefahrenkarte Mittlere Wahrscheinlichkeit (HQ100), abgerufen im März 2025

⁴ GeoPortal NRW Überschwemmungsgebiete, abgerufen im März 2025

⁵ BG RheinRuhr GmbH, Bodengutachten BV Grafscherweg, Weeze, Stand November 2024

Das auf den befestigten Weg- und Terrassenflächen anfallende Wasser kann randlich „über die Schulter“ über Oberbodenschichten in den Untergrund abgeleitet werden.

Aufgrund der Erkenntnisse wird die Regelung des Wasserabflusses entsprechend festgesetzt. Ergänzend wird die Minimierung der Versiegelung durch Nutzung von wasserdurchlässigem Pflaster bei Ausnutzung der GRZ II und in Teilen eine Dachbegrünung vorgeschrieben. Letztere Festsetzungen ergänzen die oben geschilderten Kennwerte und Abmessungen für Versickerungsanlagen und können deren Größe positiv beeinflussen.

Der Nachweis über die Ausgestaltung und ausreichende Dimensionierung der Anlagen hat im Entwässerungsantrag zu erfolgen. Dabei sind die Inhalte des Regelwerkes DWA A-138 zu beachten.

Bei Anlage der Versickerungselemente muss keine weitere Regenrückhalteeinrichtung installiert werden. Ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation der Gemeinde ist ergänzend erforderlich.

3.6. Bodenschutz

Nach den Bestimmungen des § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Innerhalb des Plangebietes sind entsprechend des Bodengutachtens⁶ sandige Böden vorzufinden, die dazu geeignet sind, das anfallende Oberflächenwasser versickern zu lassen. Grundwasser wurde nicht angetroffen.

Durch die städtebauliche Neuordnung des Areals kommt es durch Umnutzung von Gewerbe zu Wohnen zu einer Entsiegelung von Flächen. Dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird durch die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen im Ortskern der Gemeinde Weeze nachgekommen. Die Innenentwicklung trägt dazu bei, keine weiteren Flächen im Außenbereich der Versiegelung zuzuführen. Zum Schutz des Bodens wird folgender Hinweis in die Planung eingestellt:

Im Rahmen von Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) aktiv Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0 und der geologischen Untergrundklasse S gemäß DIN 4149.⁷ In dieser Zone bestehen keine besonderen bautechnischen Anforderungen an die Ausführung von Bauwerken im Hinblick auf Erdbebensicherheit.

3.7. Emissionen und Immissionen

Die Menschen im Plangebiet und dessen Nachbarschaft sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Emissionen und Immissionen zu schützen. Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen

⁶ BG RheinRuhr GmbH, Bodengutachten BV Grafscherweg, Weeze, Stand November 2024

⁷ vgl. Stellungnahme Geologischer Dienst NRW vom 01.09.2025

oder vom Plangebiet ausgehende Emissionen umfassen dabei bspw. Geräusche oder Gerüche. Im Zuge der Bauleitplanung sind bei Bedarf Vorgaben und Maßnahmen zu entwickeln, um Immissionen zu begrenzen und die Lebensqualität in den betroffenen Gebieten zu schützen.

Schallimmissionen

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sowie zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Vorkehrungen getroffen.

Grundlage der schalltechnischen Bewertung ist die Auswertung des maßgeblichen Außenlärmpegels, erstellt auf Basis der prognostizierten Verkehrsbelastung unter Berücksichtigung der Inhalte des Verkehrsgutachtens. Die schalltechnische Untersuchung⁸ wurde vom Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik ACCON Köln GmbH erstellt und liegt diesem Bebauungsplan zugrunde.

Die vorliegenden Lärmkarten zeigen, dass sämtliche geplanten Bauflächen vollständig innerhalb des Bereichs mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel ≥ 60 dB(A) liegen. Daher sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz der Nutzungseinheiten – insbesondere der schutzbedürftigen Räume wie Wohn- und Schlafräume – erforderlich. Dementsprechend wird eine flächenhafte Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen gelten die textlich festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz, insbesondere an das erforderliche bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile.

Für Schlafräume, deren Fenster in Fassaden mit einem nächtlichen Außenpegel ≥ 58 dB(A) liegen, ist zusätzlich der Einbau schalldämpfender Lüftungssysteme (z. B. fensterunabhängige Systeme oder solche mit integrierter Schalldämpfung) erforderlich, sofern der Luftwechsel anderweitig nicht gesichert ist.

Sollte im Baugenehmigungsverfahren festgestellt werden, dass an einzelnen Fassaden ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, können auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ausreichend sein. Die textliche Festsetzung sieht hierfür eine entsprechende Öffnungsklausel vor.

Geruchsimmissionen

Unzulässige Geruchsimmissionen durch Tierhaltung oder Gewerbe sind in diesem Bereich des Gemeindegebietes von Weeze nicht zu erwarten. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich ausschließlich Wohnnutzungen. Landwirtschaftliche Betriebe bzw. Hofstellen mit angrenzenden Nutzflächen sind in der Örtlichkeit nicht angesiedelt. Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe werden durch die Planung nicht über das vorhandene Maß hinaus eingeschränkt.

⁸ Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung Nr. 44b "Gocher Straße / Grafscherweg" in Weeze; ACCON-Bericht-Nr.: ACB 0525 - 410289 – 1940

3.8. Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmale oder Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind innerhalb des Planbereiches nicht vorhanden. Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind örtlich nicht bekannt. Da archäologische Bodenfunde nicht ausgeschlossen werden können, wird im Rahmen der Bauleitplanung zum entsprechenden Vorgehen nachstehender Hinweis aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler angetroffen werden. Der Bezirksregierung Düsseldorf oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG).

3.9. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, Kampfmittel

Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, von denen eine Gefährdung für die Umwelt, insbesondere für die menschliche Gesundheit ausgehen kann oder zu erwarten ist. Hierbei kann es sich z. B. um verlassene oder stillgelegte Ablagerungsplätze für kommunale oder gewerbliche Abfälle (Altablagerungen) oder stillgelegte Betriebe und Betriebsflächen (Altstandorte) handeln, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde.

Für das Plangebiet sind im Kataster gem. § 8 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen derzeit keine Eintragungen vorhanden. Durch den seinerzeit noch laufenden Betrieb der Gärtnerei bestand die Möglichkeit, dass mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde, so dass bei unsachgemäßer Handhabung oder Schadensfällen eine schädliche Bodenveränderung entstehen konnte. Derzeit liegen keine Informationen vor, ob Verunreinigungen eingetreten sein könnten. Im Fall einer Betriebsstillegung müsste geprüft werden, ob im konkreten Fall ein Verdacht gerechtfertigt wäre und die Aufnahme ins Altlastenverdachtsflächenkataster erfolgen müsste.⁹ Zur Vermeidung von Konflikten wird folgender Hinweis in die Planung aufgenommen:

Innerhalb des Planbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altablagerungen und Bodenkontaminationen bekannt. Sofern im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Erdarbeiten, Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen) festgestellt werden, ist hiervon der Kreis Kleve, Untere Bodenschutzbehörde bzw. die Gemeinde Weeze zu informieren.

Auf Grundlage einer Luftbilddauswertung aus dem Zweiten Weltkrieg liegen Hinweise auf militärische Aktivitäten im Bereich des Plangebietes vor.¹⁰ Insbesondere wird der Verdacht geäußert, dass das Gebiet in der Nähe einer ehemaligen Flakstellung lag und möglicherweise Kampfmittelrückstände im Untergrund vorhanden sein könnten. Ein konkreter Nachweis über vorhandene Kampfmittel im Boden liegt derzeit nicht vor. Aufgrund der beschriebenen Verdachtsmomente ist jedoch von einem allgemeinen Kampfmittelverdacht auszugehen. Vor Durchführung von Erdarbeiten ist daher eine fachtechnische Überprüfung durch den zuständigen Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes NRW erforderlich. Hierauf wird wie folgt in der Planzeichnung hingewiesen:

⁹ Kreis Kleve, Stellungnahme Fachbereich Technik, Abteilung Bauen und Umwelt vom 09.10.2024

¹⁰ vgl. Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf vom 01.09.2025

Im Plangebiet liegt gemäß Mitteilung der Bezirksregierung Düsseldorf ein allgemeiner Kampfmittelverdacht vor. Vor Durchführung von Bau- und Erdarbeiten ist eine Prüfung durch den zuständigen Kampfmittelbeseitigungsdienst zu veranlassen. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde Weeze oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

3.10. Verkehrliche und sonstige technische Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über zwei Anbindungen an die Gocher Straße (Gemeindestraße) sowie punktuell über den Grafscherweg. Die innere Erschließung des Plangebietes ist so gestaltet, dass eine Durchfahrt in Ost-West-Richtung für den motorisierten Individualverkehr nicht möglich ist, wodurch eine Verkehrsberuhigung innerhalb des neuen Wohnquartiers gewährleistet wird. Die Wegeführung für den Fuß- und Radverkehr ist hingegen durchlässig gestaltet. Von Süden kann an eine bestehende Gemeindestraße angeschlossen werden.

Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit wurde im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung¹¹ die bestehende Verkehrssituation analysiert und für das Jahr 2040 eine Verkehrsmengenprognose erstellt. Hierbei wurde zwischen dem sogenannten Prognosefall 0 (ohne das Plangebiet) und dem Prognosefall 1 (inkl. der geplanten Wohnnutzung) differenziert.

Das bestehende Verkehrsnetz im Umfeld des Plangebiets weist ausreichende Querschnittsbreiten auf, sodass der Begegnungsverkehr – einschließlich von Lkw- und Pkw-Verkehren – grundsätzlich sichergestellt ist. Lediglich auf der Vogteistraße besteht im Bestand an einer Stelle ein Unterschreiten der Regelbreite, welches jedoch durch ausreichend vorhandene Rangierflächen kompensiert wird.

Im Prognosefall 1 wird eine Verkehrsbelastung durch das Vorhaben in Höhe von insgesamt ca. 364 Kfz-Fahrten pro Werktag prognostiziert. Dieser Mehrverkehr verteilt sich gemäß dem Erschließungskonzept auf vier Netzanschlusspunkte. Die zusätzlichen Belastungen im angrenzenden Straßennetz verbleiben auf niedrigem Niveau. Der Kfz-Verkehr auf dem Grafscherweg steigt um rund 20 % auf 600 Kfz/24h, die Gocher Straße wird mit etwa 1.900 Kfz/24h belastet. Die Schwerverkehrsanteile verbleiben unverändert niedrig. Auf den Wohnstraßen liegt der Anteil unter 1 %, auf der B 9 – welche als leistungsfähige Haupteerschließungsachse fungiert – bei rund 7 bis 8 %.

Am Knotenpunkt B 9 / Gocher Straße / Hamscher Weg zeigt die Verkehrsuntersuchung, dass bereits im Prognosefall 0 (Verkehrsbelastung ohne das geplante Vorhaben) Engpässe in der Leistungsfähigkeit auftreten. Der durch das Vorhaben induzierte Mehrverkehr führt zu keiner relevanten Verschlechterung der Verkehrsqualität. Insgesamt ist die verkehrliche Erschließung des Plangebiets im Bestand gesichert und das Vorhaben verkehrlich verträglich.

Entlang von Bundesstraßen sind die gesetzlichen Schutzzonen nach Fernstraßengesetz einzuhalten.¹² Diese betreffen insbesondere die Einhaltung von Abstandszonen, die Einschränkung bestimmter Nutzungen sowie technische Anforderungen im Zusammenhang mit der Bundesstraße (B9):

¹¹ IPW Ingenieurplanung Wallenhorst – Verkehrsuntersuchung Ergebnisbericht vom 30.04.2025

¹² vgl. Stellungnahme Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen vom 24.09.2025

In einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße (Anbauverbotszone § 9 (1) FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o.ä.). Sicht- und Lärmschutzwälle sowie Wände bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße (Anbaubeschränkungszone § 9 (2) FStrG)

- a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
- b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
- c) bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Bundesstraße einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung. Zur befestigten Fahrbahn gehören auch die Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungstreifen der Knotenpunkte.

Für den privaten und öffentlichen ruhenden Verkehr werden Parkmöglichkeiten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der öffentlichen Grünflächen vorgehalten. Private Stellplätze sind dabei nach den Vorschriften der Bauordnung (BauO NRW) zu schaffen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen

Das Plangebiet ist nicht unmittelbar an das ÖPNV-Netz angeschlossen, liegt aber in fußläufiger Entfernung (ca. 1 km) zum Bahnhof Weeze, der als nächstgelegene Haltestelle gilt. Dort bestehen Bahnverbindungen.

Sonstige technische Erschließung

Grundsätzlich darf der Betrieb und die Sicherheit innerhalb des Plangebietes sowie unmittelbar angrenzend befindlicher unterirdischer Leitungen nicht gefährdet werden.

Beim Ausbau der verkehrlichen oder technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbauunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

- Die Schmutzwasserbeseitigung für die Grundstücke im Plangebiet erfolgt über den Anschluss an die örtliche Kanalisation.
- Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung.
- Die Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz.
- Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz.
- Das Plangebiet ist an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen.
- Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Gemeinde Weeze.

3.11. Abwägung

Die während der Veröffentlichung vorgetragenen relevanten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise werden in die vorigen Kapitel integriert. Hieraus resultierende textliche Festsetzungen sind im folgenden Inhalt des Bebauungsplanes beschrieben.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO

Dem kommunalen Planungsziel der Nachverdichtung und Bereitstellung von Wohnbauflächen im Sinne der Innenentwicklung Rechnung tragend, wird für den Bereich des Bebauungsplanes die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO gewählt.

Unter Berücksichtigung des Planungsziels der Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Bedarfe sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ca. 107 Wohnungen in den Wohngebäuden geplant. Unter diesen Voraussetzungen kann eine auskömmliche Innenentwicklung und die Nachverdichtung mit dringend notwendigem Wohnraum ermöglicht werden, ohne die Nachbarschaft nachteilig zu beeinträchtigen. Das Erschließungssystem innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist ausreichend dimensioniert, um den Mehrverkehr aufnehmen und ableiten zu können. Diese Form der Innenentwicklung wird an dieser Stelle des Gemeindegebietes als städtebaulich verträglich eingestuft.

Um darüber hinaus eine an die Umgebung angepasste Gebietsentwicklung zu ermöglichen und städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, bedarf es einer Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen:

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der ergänzenden Wohnbauentwicklung innerhalb einer schon bestehenden Siedlungslage und hätten negative Auswirkungen auf den örtlichen Siedlungscharakter. Die genannten Anlagen würden wohnunverträgliche Verkehrsbewegungen verursachen, für die das bestehende Erschließungssystem nicht ausreichend dimensioniert ist.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16, § 18 und § 19 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes durch die Geschossflächenzahl, die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 BauNVO bestimmt.

Geschossflächenzahl und Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl und der Grundflächenzahl erfolgt, um eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke sicherzustellen und die Integration der geplanten

Gebäude in die Umgebung städtebaulich zu gewährleisten. Die Geschossflächenzahl (GFZ) definiert das Verhältnis zwischen der Gesamtfläche aller Geschosse eines Gebäudes und der Grundstücksfläche. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche versiegelt werden darf.

Für die allgemeinen Wohngebiete wird die GRZ entsprechend dem Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung auf 0,4 festgesetzt. Um eine dem Planungsziel entsprechende Ausnutzung des zweiten Geschosses zu ermöglichen, wird die GFZ mit 0,8 definiert. Aus Gründen der Minimierung der Flächenversiegelung wird die Regelung zur Überschreitung der GRZ wie folgt festgesetzt:

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) ist die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ II) für Carports, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,7 möglich, wenn nicht überdachte Stellplätze und generell Zufahrten auf den privaten Baugrundstücken so angelegt werden, dass eine Versickerung / Verdunstung von Regenwasser gewährleistet ist. Hierzu sind wasserdurchlässige Belagsarten wie Rasenfugenpflaster oder Natursteinpflaster mit breiten Fugen und einer wasserdurchlässigen Fugenfüllung zu wählen. Auch haufwerksporige Steine aus Beton stellen eine Option dar.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung erfolgt die Festsetzung der max. Gebäudehöhe (GBH) für bauliche Anlagen, sowie die Definition der Geschossigkeit. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) wird eine II-geschossige Bebauung in Kombination mit einer GBH von 10,50 m festgesetzt. Auf diese Weise sind zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss / Staffelgeschoss, welches nur max. 3/4 der Fläche des darunterliegenden Geschosses einnimmt, zulässig. Die Gestaltung der baulichen Höhenentwicklung ist auf die geplanten Bauvorhaben ausgerichtet, die in Flachdachbauweise errichtet werden.

Technische Bauteile oder dem Gebäude / der Nutzung dienende untergeordnete Anlagen, die in ihrer Höhe das festgelegte Maß überschreiten, sind bei Mehrfamilienhäusern nicht auszuschließen. Aufgrund dessen soll eine Ausnahmeregelung deren Zulässigkeit sichern. Die Regelung betrifft auch Einrichtungen, die dem Klimawandel und der Klimafolgenanpassung dienen:

Innerhalb des Plangebietes darf die Gebäudehöhe (GBH) an ihrer höchsten Stelle die festgesetzte Höhe über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete oder technische Bauteile sowie Anlagen zum Zweck der Heizung, Lüftung, Photovoltaik und Solarthermie, bis zu einer Überschreitung der GBH von 1,00 m. Diese sind in einem Abstand von mindestens 1,50 von der Dachkante zu positionieren.

Maßgebend für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in der Planzeichnung angegebenen sowie in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO):

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte gem. § 18 Abs. 1 BauNVO:

oberer Bezugspunkt:	Gebäudehöhe (GBH) = obere Gebäudekante
unterer Bezugspunkt:	Oberkante Fertigfußboden (OKFF) in m über NHN

4.3. Bauweise, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, wodurch der städtebaulichen Zielvorstellung Rechnung getragen wird. Sicherergestellt werden soll hierdurch eine aufgelockerte und versetzte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, die sich in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 jeweils um einen Hof anordnen. Auf diese Weise soll die Nachbarschaft und das Gemeinschaftsgefüge gestärkt werden. Aufgrund dessen sind diese Mehrfamilienhäuser im Plangebiet nur als Hausgruppen zulässig. Für das allgemeine Wohngebiet wird ergänzend die Bebauungsart mit Einzelhäusern festgesetzt, da hier ein freistehendes Mehrfamilienhaus geplant ist.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, die sich aus dem städtebaulichen Entwurf und der Baukonzeption heraus ergeben. Die festgesetzten Bautiefen stellen sicher, dass sich in der Planumsetzung die gewünschten Hofstrukturen ergeben, mit zentralen Plätzen für den Aufenthalt der Bewohner. Gleichzeitig sollen Bereiche für Vorgärten und Terrassen verbleiben. Um innerhalb des Quartiers Wohnungen mit ansprechenden Grundrissen und Außenwohnbereichen bzw. Balkonen gewährleisten zu können wird eine Überschreitung der überbaubaren Flächen wie folgt zugelassen:

Offene Balkone, Loggien und vergleichbare untergeordnete Gebäudeteile oberhalb des Erdgeschosses dürfen in geringfügigem Umfang die überbaubaren Grundstücksflächen überschreiten. Das Vortreten ist zulässig bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m und einer Breite von jeweils höchstens 2/3 der zugehörigen Fassadenlänge. Eine Überbauung der seitlichen Abstandsflächen ist nicht zulässig. Die Gebäudeteile dürfen nicht als Aufenthaltsräume genutzt werden.

Diese Ausnahmeregelung dient der Förderung einer abwechslungsreichen Fassadengestaltung und ermöglicht den Einbau funktionaler Elemente wie Balkone oder Loggien, ohne die städtebauliche Ordnung wesentlich zu beeinträchtigen. Da eine Überschreitung nur durch untergeordnete Gebäudeteile zulässig ist, wird zur Klarstellung ergänzt, dass Gebäudeteile mit Aufenthaltsqualität von dieser Ausnahmeregelung ausgeschlossen sind.

Die Errichtung von Carports, Nebenanlagen und Stellplätzen ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen erlaubt, wobei die zentralen Hofbereiche zur Unterstützung von Begegnungsbereichen frei bleiben sollen. Garagen sind nicht zugelassen, um den offenen Charakter der Gesamtanlage zu unterstützen. Um die Wohnqualität der umliegenden Gebäude zusätzlich zu sichern, erfolgt eine Regulierung zur Errichtung von Carports. Insgesamt ist pro Wohneinheit ein Stellplatz anzulegen. Entlang des Grafscherweges werden im Bereich der Zone, die zusätzlich als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt definiert ist, Nebenanlagen und vorsorglich Stellplätze von der allgemeinen Zulässigkeit ausgeschlossen, um hier eine Vorgartenzone zu erreichen. Dazu wird eine Einschränkung wie folgt vorgenommen:

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) sind Garagen von der Zulässigkeit generell ausgeschlossen. Carports dürfen nur im Abstand von mindestens 4,50 m vor Gebäudefassaden errichtet werden. Pro Wohneinheit ist maximal ein Stellplatz oder Carport anzulegen.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) sind Stellplätze und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die in Kombination mit den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt sind, auf einer Breite von 3,00 m unzulässig. Die Bereiche sind als Vorgartenzone freizuhalten.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) sind Carports und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die als mittige Hofbereiche angelegt sind, unzulässig. Diese Bereiche sind als Freibereiche freizuhalten.

Auf den übrigen Grundstücksflächen sind Carports, Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

Zur Regelung des Oberflächenwasserabflusses sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zudem Freiflächen zu erhalten, um hier bspw. Mulden-Rigolen-Systeme o. ä. zu installieren.

Grundsätzlich gilt, dass das Mindestmaß an Abstand zu benachbarten Grundstücken, das nach der Bauordnung des Landes NRW (BauO NRW) einzuhalten ist, durch die Festsetzung der Bau Grenzen gewahrt bleibt. Erforderliche Abstände können auch im öffentlichen Straßenraum abgebildet werden.

4.4. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt punktuell über den Grafscherweg, über die Gocher Straße und den Biberweg (Gemeindestraßen) sowie über eine Anbindung an eine im südlichen Siedlungsgebiet vorhandene Stichstraße. Der Hauptanteil des Verkehrs wird mit dem Bau einer neuen verkehrlichen Erschließung (Planstraße) über die Gocher Straße und die dortigen zwei Anbindungspunkte abfließen. Von Süden wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht die Erschließung zum dortigen WA 1 nebst Stellplätzen sicherstellen. Eine Durchfahrt auf die Planstraße wird durch die Installation von verkehrsbehindernden Einrichtungen nicht zulässig sein. Die Gebäude am Grafscherweg werden über einzelne Zufahrten erschlossen. Auch hier ist ein Durchgangsverkehr zur Gocher Straße nicht möglich. Um weitere Zu- und Abfahrten von der Gocher Straße oder vom Grafscherweg zu verhindern, werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Stellplätze für den öffentlichen und privaten Gebrauch sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der öffentlichen Grünflächen zulässig. Um den Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen von Stellplätzen freizuhalten, wird folgende Festsetzung aufgenommen:

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Stellplätze für Kfz nicht zulässig. Diese Fläche dient ausschließlich der Erschließung und dem ruhenden Verkehr im Sinne des Be- und Entladens sowie der Feuerwehrzufahrt.

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“

Um eine Querung des Plangebietes mit dem Fahrrad oder zu Fuß sicherzustellen, wird abgehend vom Grafscherweg eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Diese erlaubt den Durchgang aller nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer vom Grafscherweg über den Spielplatz zur Gocher Straße und sorgt auf diese Weise für kürzere Wege im Gemeindegebiet und eine Vernetzung des Quartiers. Auch wird der im Plangebiet gelegene Spielplatz auf diese Weise für alle Bürgerinnen und Bürger zugänglich.

4.5. Flächen für Versorgungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Zur Sicherstellung der technischen Infrastruktur innerhalb des Plangebiets wird eine Fläche für eine Transformatorenstation in einer Größe von ca. 30 m² festgesetzt. Die Station dient der Stromversorgung des neu zu entwickelnden Wohnquartiers und ist zur bedarfsgerechten und flächendeckenden Energieverteilung erforderlich. Die Lage der Fläche ist unter Berücksichtigung technischer und städtebaulicher Anforderungen gewählt worden. Sie befindet sich in einem verkehrlich und betrieblich gut erreichbaren Bereich und lässt sich zugleich gestalterisch in das Quartiersbild integrieren. Mit der planungsrechtlichen Sicherung der Fläche wird frühzeitig Raum für die technische Infrastruktur geschaffen, ohne die Nutzbarkeit der angrenzenden privaten Bauflächen zu beeinträchtigen. Die Festsetzung erfolgt als Fläche für Versorgungsanlagen und ist mit der vorgesehenen Zweckbestimmung „Trafostation“ versehen:

Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Transformatorenstation“ ist ausschließlich die Errichtung einer Transformatorenstation für die Energieversorgung des Plangebiets auf einer maximalen Grundfläche der baulichen Anlage von 30 m² zulässig. Die Gebäudehöhe darf 3,5 m nicht überschreiten.

4.6. Öffentliche und private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Innerhalb des Plangebietes werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen angeordneten Grünflächen (GF 1 und GF 2) dienen der Begrünung (Straßenbegleitgrün), der Unterbringung von öffentlichen PKW-Stellplätzen und der Oberflächenentwässerung des Straßenraums. Nach den Erkenntnissen des Bodengutachtens eignet sich das Anlegen von Versickerungsmulden oder Kiesrigolen. Alternativ besteht die Möglichkeit der Versickerung über Fertigteile / Speicherelemente:

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen (GF 1 und GF 2) sind Vegetationsflächen, Bäume und Gehölze als Begleitgrün anzulegen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

Bei der Gehölzauswahl sind ökologische Aspekte der Klimagerechtigkeit und der Bedeutung als Nährgehölz für Insekten zu berücksichtigen. Die Anpflanzungen sind spätestens innerhalb des Jahres nach Herrichtung der öffentlichen Grünflächen vorzunehmen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (GF 1) ist die Errichtung von öffentlich nutzbaren PKW-Stellplätzen zulässig.

Das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in die Pflanzbeete der öffentlichen Grünfläche (GF 1 und GF 2) einzuleiten und pflanzenverfügbar zu machen. Die Pflanzbeete sind als sog. Tiefbeete mit Versickerungsmulden oder Kiesrigolen anzulegen. Alternativ ist die Versickerung über anderweitige Speicherelemente zulässig. Die Anlagen sind so zu gestalten, dass bei einem eventuellen Überlaufen kein Schaden eintreten kann. Der Nachweis über die Ausgestaltung und ausreichende Dimensionierung der Versickerungsanlagen hat im Entwässerungsantrag zu erfolgen. Die Inhalte des Regelwerkes DWA A-138 sind zu beachten.

Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen (GF 2) erfolgt zwischen Straßenverkehrsflächen und Baugrundstücken. Um Zufahrten auf die Baugrundstücke zu erlauben, sollen die Grünflächen unterbrochen werden dürfen. Dies betrifft auch ein bereits bestehendes Grundstück außerhalb des

Geltungsbereichs. Das Grundstück (Flurstück 124) verfügt bislang über keine adäquate Erschließung der rückwärtigen Flächen, insbesondere fehlt eine verkehrlich praktikable Zufahrt.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und im Sinne einer gerechten Abwägung privater Belange werden daher über die öffentlichen Grünflächen Zufahrtsmöglichkeiten zu den Grundstücken vorgesehen:

Die Anlage von Grundstückszufahrten auf die Flächen des allgemeinen Wohngebietes (WA 3) ist auf der öffentlichen Grünfläche (GF 2) auf einer Breite von max. 6,00 m je Zufahrt zulässig.

Die Anlage einer Grundstückszufahrt auf das Flurstück 124 ist auf der öffentlichen Grünfläche (GF 2) auf einer Breite von max. 5,00 m zulässig.

Durch geeignete bauliche Maßnahmen ist eine Vereinigung benachbarter Entwässerungssysteme vorzusehen, um eine sichere Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zu erreichen.

Zentral im Plangebiet gelegen ist die Errichtung eines Spielplatzes auf der dortigen öffentlichen Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung beabsichtigt. Grundsätzlich ist neben der Errichtung von Spielgeräten auch die Begrünung der Anlage zulässig. Weiter ist zur Gewährleistung einer Verbindung zwischen dem Grafscherweg und der Planstraße die Anlage einer Fuß- und Radwegeverbindung als Verlängerung zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässig:

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist die Führung eines Weges für den Fuß- und Radverkehr zulässig.

Im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes wird eine private Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist eine Begrünung und Bepflanzung zum Sichtschutz und als Abgrenzung zur nachbarlichen Bebauung geplant.

4.7. Regelung des Wasserabflusses

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Zur Regelung der Oberflächenentwässerung sind ergänzend zu den Einrichtungen entlang des Straßenraumes auch auf den Grundstücken innerhalb der allgemeinen Wohngebiete Versickerungsanlagen zu installieren. Nach den Erkenntnissen des Bodengutachtens eignet sich das Anlegen von Versickerungsmulden oder Kiesrigolen. Alternativ besteht die Möglichkeit der Versickerung über Fertigteile / Speicherelemente.

Um im Zuge der Ausführungsplanung eine Flexibilität bei der Gestaltung von Bebauung und Freiflächen gewährleisten zu können und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich bei der vorliegenden Planung um einen Angebotsbebauungsplan handelt, wird folgende Festsetzung getroffen:

Das auf den Flächen der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über die Anlage von Versickerungsmulden, Kiesrigolen oder anderweitigen Speicherelementen zur Versickerung zu bringen. Die Anlagen sind so zu gestalten, dass bei einem eventuellen Überlaufen kein Schaden eintreten kann. Der Nachweis über die Ausgestaltung und ausreichende Dimensionierung der Versickerungsanlagen hat im Entwässerungsantrag zu erfolgen. Die Inhalte des Regelwerkes DWA A-138 sind zu beachten. Die ordnungsgemäße Wartung und Unterhaltung der Versickerungsanlagen obliegen dem Grundstückseigentümer.

4.8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Für das Plangebiet werden unterschiedliche Festsetzungen zur Begrünung des Gebietes und baulicher Anlagen gewählt. Dies kann gleichzeitig den Eingriff in den Naturhaushalt minimieren, das Kleinklima begünstigen und einen besseren Umgang mit Oberflächenwasser ermöglichen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die mit dieser Bauleitplanung ermöglichte Bebauung stellt eine Neuordnung eines zentral gelegenen Quartiers dar. Das Plangebiet soll deshalb wirkungsvoll zu den benachbarten Grundstücken eingegrünt werden, um eine räumliche Abgrenzung zu erreichen. Daher werden am nordwestlichen Plangebietsrand Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Ergänzend sollen Einzelbäume auf den Grundstücken eine Begrünung des Quartiers und der Höfe bewirken:

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mehrreihige, geschlossene Gehölzpflanzung aus Sträuchern, Stauden und Gräsern als Mischpflanzung und einzelnen Bäumen anzulegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Gehölzqualität: mind. 10 mittelgroße Laubbäume, Stammbüsche oder Hochstämme mit mind. 18-20 cm Stammumfang
Sträucher, als Containerware oder mit Ballen, mind. 60 bis 100 cm Höhe, zweimal verpflanzt

Bei der Gehölzauswahl sind ökologische Aspekte der Klimagerechtigkeit und der Bedeutung als Nährgehölz für Insekten zu berücksichtigen. Die Anpflanzungen sind spätestens innerhalb des Jahres nach Fertigstellung der Baumaßnahme vorzunehmen.

Innerhalb der Pflanzfläche sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig. Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens innerhalb des Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes vorzunehmen.

Anpflanzung von Einzelbäumen

Ein Pflanzgebot auf den Baugebietsflächen bewirkt eine Begrünung des Plangebietes und trägt Sorge dafür, dass weniger Flächen versiegelt werden und der gewünschte Hofcharakter mit Aufenthaltsqualität im Freien entsteht:

Außerhalb der Pflanzgebotsfläche ist auf den Flächen der Baugebiete pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer Laubbaum (Hochstamm, 18-20 cm Stammumfang) oder Obstbaum (Hochstamm, 10-12 cm Stammumfang) anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Gehölze sind auf die Bereiche von offenen Stellplätzen und Gartenland (Höfe) zu verteilen. Die offenen Stellplätze sind durch Baumpflanzungen zu gliedern und aufzulockern.

Bei der Gehölzauswahl sind ökologische Aspekte der Klimagerechtigkeit und der Bedeutung als Nährgehölz für Insekten zu berücksichtigen. Die Anpflanzungen sind spätestens innerhalb des Jahres nach Fertigstellung der Baumaßnahme vorzunehmen.

Es ist jeweils ein ausreichender unversiegelter Wurzelraum von mindestens 12 m³ zu gewährleisten. Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens innerhalb des Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes vorzunehmen.

Dachbegrünung

Die Dachflächen der im Plangebiet zulässigen Hauptgebäude und Carports sind ebenso wie untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes dauerhaft zu begrünen:

Dachflächen von Hauptgebäuden, untergeordneten Gebäudeteilen, Carports und Nebenanlagen mit einer Neigung von weniger als 15° sind mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm als Naturdach extensiv zu begrünen.

Gründächer speichern Regenwasser und wirken eingriffsmindernd. Begrünte Dächer fügen sich darüber hinaus gut in das Siedlungsbild ein. Die Nutzung regenerativer Energien ist zur Förderung einer energiesparenden Bauweise unerlässlich. Photovoltaik- und Solaranlagen können zur Warmwasserbereitung, zur Heizungsunterstützung oder zur Gewinnung von Strom eingesetzt werden. Daher sind diese Elemente auf allen Dachflächen - auch in Kombination mit begrünten Dächern - zulässig.

4.9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Um die Zuwegung zu den Wohnbaugrundstücken des südlichen allgemeinen Wohngebietes (WA 1) sicher zu stellen, wird in Verlängerung zu dem Stichweg auf den Flurstücken 260 und 267 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet (WA 1) festgesetzt. Grundsätzlich wird folgende Festsetzung formuliert:

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind von Bebauung freizuhalten.

4.10. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauG

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind schalltechnisch vorbelastet. Im Hinblick auf die Emissionen, die ausgehend vom Straßenverkehr auf das Plangebiet einwirken, werden die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 zur Ermittlung der Schalldämmung der Außenbauteile ausgewiesen. Aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln lässt sich das erforderliche bewertete Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile $R'_{w,ges}$ unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten wie folgt ableiten:

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume zum Schutz vor Außenlärm unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten das nach Maßgabe von Kapitel 7 der DIN 4109-1:2018-01 erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ aufweisen. Dabei gilt nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume muss mindestens 30 dB betragen. Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01.

Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel L_a [dB] ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Räume, die der Schlafnutzung dienen und deren Fenster in Fassadenabschnitten liegen, die einem nächtlichen Beurteilungspegel von 45 dB(A) oder mehr ausgesetzt sind (maßgeblicher Außenlärmpegel 58 dB(A) oder darüber), sind mit integrierten schalldämpfenden Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung

- nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel L_a [dB] unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper tatsächlich niedriger ist, als in der Planzeichnung dargestellt oder
- der Nachweis geführt, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch die Eigenabschirmung des Gebäudes) die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegelbereichs ausreichend ist

ist die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen $R'_{w,ges}$ zulässig und auf die Ausstattung von Schlafräumen mit Fenstern mit integrierten schalldämpfenden Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem kann im Einzelfall verzichtet werden.

5. Örtliche Bauvorschriften

Nach § 89 Abs. 1 BauO NRW können Kommunen durch örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen. Dies erfolgt vordringlich, um städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen.

Es ist städtebauliches Ziel, innerhalb des Plangebietes den in der Umgebung bereits vorherrschenden Charakter einer harmonisch gewachsenen Siedlungsstruktur aufzugreifen und unter Berücksichtigung einer klimagerechten Nachverdichtung fortzuschreiben. Um dieses zu gewährleisten, werden neben den Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes auch örtliche Bauvorschriften formuliert.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Weeze Nr. 44b „Gocher Straße / Grafscherweg“.

Die örtlichen Bauvorschriften betreffen insbesondere die Dachausbildung und -gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden im Plangebiet, Grundstückseinfriedungen sowie die Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen. Sie ergänzen damit die bauleitplanerischen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Die örtlichen Bauvorschriften sind nachfolgend aufgeführt und begründet.

5.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW

Zur Sicherung einer gestalterisch einheitlichen und städtebaulich hochwertigen Quartiersentwicklung werden innerhalb der allgemeinen Wohngebiete Flachdächer für Hauptgebäude,

Nebenanlagen und Carports als örtliche Bauvorschrift beschrieben. Ergänzend gilt die textliche Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) sind die Dachflächen der Hauptgebäude sowie der Nebenanlagen und Carports als Flachdächer auszuführen und mit einer Dachbegrünung zu versehen (siehe Festsetzung).

Die Errichtung und Installation von Anlagen, die der Gewinnung regenerativer Energien dienen (Photovoltaik und Solaranlagen), ist auf den Dächern von Hauptgebäuden und Nebenanlagen grundsätzlich zulässig.

Die örtliche Bauvorschrift verfolgt mehrere Zielsetzungen. Die konsequente Ausbildung von Flachdächern unterstützt ein zeitgemäßes, klares Erscheinungsbild des neuen Wohnquartiers und sorgt für ein harmonisches Gesamtbild. Die Reduktion auf eine Dachform verhindert ein uneinheitliches oder kleinteiliges Dachbild. Begrünte Dächer leisten darüber hinaus einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz und zur Reduktion der städtischen Aufheizung (Mikroklima). Insbesondere in neu entstehenden Quartieren sind solche Maßnahmen im Sinne der Klimaanpassung von hoher Relevanz. Darüber hinaus tragen sie zur Biodiversität bei, insbesondere für Insekten und Vögel. Die Dachbegrünung erhöht die Rückhaltekapazität von Niederschlagswasser und reduziert damit die Ableitung in das öffentliche Kanalnetz. Das unterstützt die Entlastung der Entwässerungsinfrastruktur und trägt zu einem nachhaltigen Umgang mit Oberflächenwasser bei. Die Zulässigkeit von Solaranlagen (Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) auf Haupt- und Nebengebäuden ist aus bauleitplanerischer Sicht ausdrücklich gewünscht und zulässig. Sie steht im Einklang mit den Zielen des Klimaschutzes auf kommunaler wie landesweiter Ebene.

Die Kombination aus Flachdach, Begrünung und Solartechnik ist technisch problemlos realisierbar. Die Solaranlagen beeinträchtigen die gestalterische Zielsetzung der Dachform nicht, da sie auf Flachdächern in der Regel ohne Fernwirkung montiert werden können.

Zur Sicherung eines hochwertigen und gestalterisch einheitlichen Erscheinungsbildes des neuen Wohnquartiers wird die Verwendung von Verblendmauerwerk als vorrangiges Fassadenmaterial gestalterisch festgelegt. Ziel ist die Entwicklung eines städtebaulich harmonischen und ortsbildverträglichen Siedlungscharakters, der durch langlebige, wertige und bewährte Materialien geprägt ist. Insbesondere im Übergang zu Bestandsbereichen mit Klinkerarchitektur fügt sich das Material in das ortsbauliche Umfeld ein.

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind in Verblendmauerwerk auszuführen. Abweichend hiervon dürfen je Fassade bis zu maximal 30 % der Außenwandfläche in abweichenden Materialien wie Putz, Metall oder Vorhangfassaden gestaltet werden. Fassadenbegrünungen sind hiervon ausgenommen.

Gleichzeitig wird durch die Zulassung abweichender Materialien bis zu einem Anteil von 30 % pro Fassade eine gestalterische Flexibilität ermöglicht, etwa für architektonische Akzente, Eingangsbereiche oder gestalterisch wirksame Vorhangfassaden. Diese Teilöffnung erlaubt eine zeitgemäße Architektursprache und fördert individuelle Gestaltungsfreiheit, ohne das übergeordnete Gestaltungsziel zu gefährden. Eine Fassadenbegrünung ist ausdrücklich erwünscht und wird daher nicht auf die maximal zulässige Abweichungsfläche angerechnet. Sie trägt zur ökologischen Aufwertung, zum Mikroklimaausgleich und zur Durchgrünung des Quartiers bei.

5.2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen

§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW

Zur Förderung der Artenvielfalt insbesondere im Hinblick auf Pflanzen und Insekten im Innenbereich, zum Zweck des Erhalts und der Weiterentwicklung ortsüblicher Gartenanlagen, zur positiven Beeinflussung des Mikroklimas trotz Nachverdichtung und zur Unterstützung der Grundwasserneubildung durch eine reduzierte Versiegelung im Plangebiet wird durch örtliche Bauvorschrift vorgeschrieben, dass die unbebauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind:

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Wiesen-, Rasen-, Gehölz- und / oder Staudenflächen bzw. als Gemüsebeete zu bepflanzen und zu unterhalten. Steinbeete und Steingärten unter Verwendung von Kies, Kieseln, Schotter, Steinen, etc. sind unzulässig. Zulässig sind Traufstreifen an den Gebäuden von max. 0,50 m Breite und private Terrassenflächen bis zu 2,00 m vor der Fassade.

Eine Ausnahme bilden notwendigerweise herzustellende Zufahrten und Zuwegungen auf die Grundstücke sowie die Flächen, die für nachzuweisende Stellplätze oder für Fahrradstellplätze und Aufenthaltsbereiche in Anspruch genommen werden. Hier wird auf die entsprechende Festsetzung verwiesen.

Das Erscheinungsbild von Siedlungen kann durch Grundstückseinfriedungen beeinträchtigt werden. Aus ordnungsrechtlichen Gründen erfolgen daher gestalterische Regelungen zur Ausbildung von Einfriedungen, die natürlich sein sollen und daher mit Gehölzen herzurichten sind. Um künftig eine Einsehbarkeit in den Straßenraum gewährleisten zu können und vor Gefahren zu schützen, wird die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen begrenzt:

Entlang von privaten Gartenflächen und im Bereich von Stellplätzen sind Einfriedungen nur als Laubgehölzhecke von bis zu 1,0 m Höhe erlaubt. (Gehölzliste s. örtliche Bauvorschrift Nr. 3.4).

Zur städtebaulichen Abgrenzung und räumlichen Abschirmung des Wohnquartiers wird entlang der Grundstücksgrenzen zur Gocher Straße und zum Biberweg eine raumbildende Einfriedung in Form einer Klinkermauer mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zugelassen. Die Bauvorschrift dient insofern dem Sichtschutz und trägt dazu bei, die Wohnqualität innerhalb des neuen Quartiers zu sichern, indem sie den Straßenraum gegenüber den privaten Gärten abschirmt. Die Ausbildung einer einheitlichen und massiven Einfriedung mit ortstypischem Material (Klinker) schafft eine klare räumliche Trennung zwischen dem privaten und dem öffentlichen Bereich und unterstreicht die städtebauliche Struktur des Quartiers. Gleichzeitig stärkt sie das Straßenbild entlang der Hauptverkehrsachsen und schafft eine hochwertige Eingangssituation in das neue Wohngebiet. Durchgänge und Durchfahrten bleiben zulässig, um die fußläufige und gegebenenfalls verkehrliche Durchlässigkeit zu gewährleisten:

Entlang der Grundstücksgrenze von Gocher Straße und Biberweg ist eine raumbildende Klinkermauer mit einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Durchgänge und Durchfahrten sind erlaubt.

Zur Abgrenzung privater Grünflächen innerhalb des Wohnquartiers sollen ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölzhecken mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig sein:

Zur Abgrenzung privater Grünflächen ist je Grundstücksseite die Pflanzung einer einreihigen Laubgehölzhecke mit einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Als Gehölze zu verwenden sind Feldahorn, Liguster, Eibe, Hainbuche oder Rotbuche. Die Verwendung von Drahtgeflechtzäunen, Stabgitterzäunen, Holzzäunen oder Metallzäunen ist grundsätzlich nicht

erlaubt. Höhenversprünge entlang der privaten Gartenflächen sind aus Betonwinkelstützen herzustellen.

Durch beidseitige einreihige Heckenpflanzungen wird ein offenes und durchgrüntes Erscheinungsbild erreicht. Die Maßnahme unterstützt die ökologische Qualität des Quartiers und fördert die Kleinklimaverbesserung sowie die Biodiversität. Der gleichzeitige Ausschluss massiver Zäune (z. B. Stabgitter oder blickdichte Holzzäune) dient der gestalterischen Einheitlichkeit und verhindert eine Abschottung der Einzelgrundstücke. So wird ein gemeinschaftlich wirkendes, städtebaulich offenes Wohnumfeld mit Hofstrukturen geschaffen, das soziale Kontakte und eine lebendige Nachbarschaft begünstigt. Die Verwendung von Betonwinkelstützen zur Sicherung von Höhenversprünge sichert eine ruhige, technische und unauffällige Lösung für Geländeübergänge. Damit wird verhindert, dass gestalterisch unkoordinierte Hangbefestigungen oder Mauersysteme das Erscheinungsbild der privaten Gärten prägen.

Vermerk

Diese Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Weeze als Bestandteil des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Weeze,

.....

Der Bürgermeister

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde in Zusammenarbeit mit dem Büro JKL PartG mbB Landschaftsarchitekten & Stadtplaner ausgearbeitet vom Büro geoPlan Buntten, Osnabrück.

Osnabrück, 04.11.2025

.....
Dirk Junker, Prof.
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner AKNDS



.....
Marion Buntten, Dipl.-Geogr. (Univ.)
Stadtgeographin

geoPlan Buntten