

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf durch Baugrenzen bestimmt. Durch die Anordnung der Baugrenzen entsprechend dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept werden raumwirksame Akzente gesetzt, insbesondere zur räumlichen Fassung der Töpferstraße.

5.5 Verkehrserschließung

Der Planbereich wird über die südlich angrenzende Töpferstraße erschlossen. Diese liegt jedoch nicht im Planbereich. Es werden deshalb hier keine Verkehrsflächen festgesetzt.

5.6 Schmutzwasser und Niederschlagswasser

Der Planbereich ist im Bestand an den Kanal in der Yorckstraße angeschlossen. Die Zuleitung führt über Fremdeigentum.

Das Niederschlagswasser soll zukünftig vor Ort versickert werden. Das Gebiet liegt im Bereich einer geplanten Trinkwasserschutzzone III des Verbandswasserwerks Gangelt, so dass auch aus diesem Grund eine Versickerung zur Anreicherung von Grundwasser wünschenswert ist.

Das Gelände ist weitgehend eben und hat im zentralen Bereich eine leichte Erhebung. Nach Norden fällt das Wiesengelände zum Wald hin ab. Die Geländeneigung und die Lage der vorhandenen und geplanten Bebauung prädestinieren den nördlichen Teil für eine Versickerungsanlage.

Für die Bemessung der Versickerungsanlage ist wichtig, dass es selbst bei Überlaufen der Versickerungsanlage in den nördlich gelegenen Wald nicht zu Beeinträchtigungen Dritter kommt, da dieser Bereich im Besitz des Gewerbebetriebs ist und hier keine baulichen Anlagen bestehen.

Eignung des Bodens zur Versickerung

Sickerfähige Bodenschichten stehen flächendeckend und oberflächennah ab ca. 0,5 m – 1,5 m unter Geländeoberkante (GOK) an. Der tiefere Untergrund besteht aus geringer sickerfähigen Schichten, wie das geohydrologische Gutachten (siehe Anlage) zeigt. Die beste Eignung zur Versickerung besteht im nordöstlichen Bereich des Plangebietes.

Nachweis über die Versickerungsmöglichkeit

Für den o. a. Bereich ist mittels Versickerungsversuch die Leitungsfähigkeit des Untergrundes nachgewiesen worden. Es wurde unter Berücksichtigung der geringen Durchlässigkeit und nach Vorsättigung des Untergrundes die Versickerungsrate gemessen und der schlechteste Wert angesetzt. So wurde ein Durchlässigkeitsbeiwert von $2,56 \times 10^{-6}$ nach den Regeln des USBR-Earth-Manual ermittelt.

Damit ist der Nachweis über die Versickerungsfähigkeit an dieser Stelle erbracht.