

BEGRÜNDUNG

1. Vorgaben zur Planung

Die Stadt Zülpich verfügt über einen rechtswirksamen FNP. Die Genehmigung durch den RP Köln erfolgte am 20.10.1975.

Die Gemeinbedarfsfläche soll in eine Wohnbaufläche geändert werden. Parallel zur Änderung des Bebauungsplanes 11/1 a wird das Änderungsverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BBauG für den FNP durchgeführt.

2. Ziel und Zweck der Änderung

Ziel und Zweck der Änderung ist es, die Festsetzungen des Bebauungsplanes 11/1 a, genehmigt am 29.6.1973, den neuesten Entwicklungen anzupassen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 11/1 a im Bereich zwischen Hochstadenstraße und Mersburdenstraße weisen auf dem Flurstück 702 eine Gemeinbedarfsfläche mit der Nutzung als Kindergarten aus.

Bei den niedrigen Geburtenzahlen ist der Neubau eines Kindergartens nicht mehr erforderlich. Hier bietet sich zunächst die Nutzung dieser Fläche als zentraler Kinderspielplatz an. Jedoch im Hinblick auf die nahegelegenen Spielplätze (2 im Bebauungsplan " In den Füßen " und ein weiterer im Bebauungsplangebiet 11/1 a) sollte an dieser Stelle von der Errichtung eines Spielplatzes abgesehen werden.

Aus städtebaulichen Gründen sollte vielmehr diese Parzelle wie die sie umschließenden Flächen als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll die derzeit noch unbebaute Parzelle durch die Ausweisung einer Sticherschließungsstraße für eine Familienheimbebauung nutzbar machen.

Die Festsetzungen der Änderung sind aus der Umgebungsbebauung entwickelt worden, um den Charakter und die Maßstäblichkeit des Wohngebietes zu bewahren.

3. Begründung der Planinhalte bzw. zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Charakter des umgebenden Wohngebietes wurde WR- Reines Wohngebiet festgesetzt. Das Gebiet ist für eine ausschließliche Familienheimbebauung bestimmt. Das Wohnen wird in diesem Gebiet als eindeutig vorrangige Nutzung herausgestellt.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist in diesem Innenbereich wegen der geringen Grundstücksgrößen mit maximal einem Geschöß ausgewiesen.

3.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

In Anpassung an die Umgebungsbebauung wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so bemessen, daß der individuelle Spielraum für die Bebauung nicht eingeengt wird. Unterstützend werden daher nur Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Die Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, die als Stickerschließung mit Wendehammer an die Hochstadenstraße angeschlossen ist. Die Verkehrsfläche ist dem geringen Verkehrsaufkommen entsprechend als Mischfläche ausgewiesen. Die Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden auf den Privatgrundstücken bereitgestellt.

3.4 Das Anpflanzen von Bäumen

Im Bebauungsplangebiet werden zu pflanzende Bäume im Vorgartenbereich festgesetzt, um eine allgemeine Aufwertung innerstädtischer Grünsubstanz herbeizuführen. Zudem kann dadurch eine allgemeine Aufwertung des Wohngebietes bzw. eine Steigerung des Wohnwertes mit erzielt werden.

4. Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kurzfristig vorgesehen. Maßnahmen im Sinne der §§ 39 b bis 39 e (Bau- und Pflanzgebot, Nutzungsgebot, Abbruchgebot, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot) sind zunächst nicht vorgesehen. Sollte die Verwirklichung des Bebauungsplanes in dem zu erwartenden Zeitraum nicht erfolgen, so behält sich die Stadt nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange Maßnahmen im Sinne der §§ 39 b bis 39 e vor.

5. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Soweit sich heute absehen läßt, sind nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände von Bürgern nicht zu erwarten. Sollte sich dennoch bei der Verwirklichung herausstellen, daß persönliche Lebensumstände von Bürgern negativ beeinflußt werden, wird die Stadt Zülpich gemäß § 13 a BBauG Maßnahmen mit den Bürgern erörtern, die das Ziel haben, soziale Härten zu vermeiden.

6. Bodenordnungsmaßnahmen

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die Stadt Zülpich Besitzerin der gesamten Parzelle ist.

7. Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur

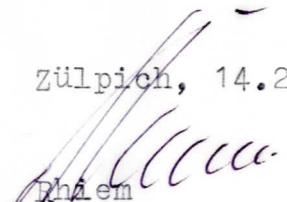
Die notwendige Infrastruktur ist gegeben. Sie wird lediglich im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes ergänzt und verbessert.

8. Kosten und Finanzierung

Die überschläglich ermittelten Kosten für Straßen-, Kanalbau belaufen sich auf ca. 90.000 DM. Die Stadt Zülpich wird den notwendigen Anteil bei Bedarf aus dem Haushalt zur Verfügung stellen.

14. April 1983

Zülpich, 14.2.1984


Rhien
Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 103 Bauordnung Nordrhein-Westfalen

1. Dachneigungen

Für das Bebauungsplangebiet wird grundsätzlich das geneigte Dach festgeschrieben. Damit wird in Anlehnung zur umgebenden Bebauung einer eingeleiteten Entwicklung entsprochen als auch ein gebietstypisches Gestaltungsmerkmal allgemein aufgenommen.

Die Dachneigung ist so bemessen, daß über die Nutzung des Dachraumes individuell entschieden werden kann.

2. Sockelhöhe

Die Festsetzung der Sockelhöhe von maximal 0,50 m soll eine maßstabgerechte bauliche Entwicklung mit sicherstellen. Darüberhinaus werden negative Einflüsse auf die Gestaltung des Straßenraumes durch unterschiedliche Höhenlagen vermieden.

3. Drempel

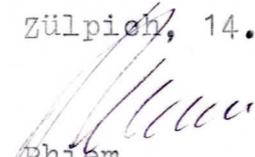
Bei eingeschossiger Bebauung ist eine maximale Drempelhöhe von 25 cm zulässig.

4. Einfriedigungen

Die Reglementierungen zielen darauf ab, Privatflächen entlang der Verkehrsflächen mit in den Straßenraum als Erlebniselement einzubeziehen. Dadurch wird die Wahrnehmung gestalteter Privatflächen, beispielsweise als Grünflächen, ermöglicht, die darüberhinaus zu einer wünschenswerten optischen Bereicherung des Straßenraumes allgemein mit beitragen.

14. April 1983

Zülpich, 14.2.1984


Rhiem
Bürgermeister