

Begründung und Text

zum Bebauungsplan Nr. II

der Stadt ZÜLPICH

*Hoven
"Weingartsfeld"*

Verwaltungsgericht
Aachen

Belecken zu: *3k 1109/03*

mit Schr. v. *7.6.2004* Bl. *43*

eingereicht durch: *BM Zulpich*

TV

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. II der Stadt Zülpich

a) Allgemeines

Das Plangebiet des o.a. Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Hoven-Floren und gehört politisch zum Geltungsbereich der Stadt Zülpich, Stadtteil Hoven. Es wird begrenzt: im Norden durch die Hermann-Josef-Straße, im Westen durch die B 265, im Osten durch den Bürvenicher Weg und im Süden durch eine Bautiefe hinter dem Weg, Schafsacker.

Im einzelnen werden folgende Grundstücke berührt:

In der Flur 9:

die Flurstücke Nr.: 26, $\frac{89}{27}$, $\frac{43}{3}$, $\frac{43}{4}$, 67, 111, 113, 114

116, 117, 119, 120, 121, 122

teilweise: $\frac{43}{1}$, $\frac{43}{2}$, $\frac{43}{5}$, $\frac{35}{1}$, $\frac{35}{2}$, 36, 37, 64, 66, $\frac{104}{42}$, $\frac{97}{43}$

$\frac{98}{43}$, $\frac{92}{43}$, $\frac{94}{43}$

in der Flur 8 teilweise Flurstück Nr. $\frac{69}{28}$

Das zur Bebauung vorgesehene Gelände ist im derzeitigen rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich (I. Änderung des Leitplanes durch Verfügung vom 14.9.1961 vom Herrn Regierungspräsidenten genehmigt) bereits als Baugebiet ausgewiesen, und es darf somit als eine organische Erweiterung des Stadtteils Zülpich-Hoven angesehen werden.

Die wesentlichsten Gründe, die zur Aufstellung dieses Planes führten sind u.a.:

- 1) Den jungen Familien und anderen Baulustigen im Bereich der Stadt Zülpich die Errichtung eines Eigenheimes zu ermöglichen.

- 2) Die bereits vorhandenen Kanalisationsleitungen in der Hermann-Josef-Straße, im Bürvenicher Weg und im Schafsacker wirtschaftlich auszunutzen.
- 3) Die schon erfolgte Bebauung sinnvoll in die Gesamtplanung einzuordnen.

An dem am 1.6.1966 durchgeführten Erörterungstermin wurde der vorliegende Plan mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Dabei wurden lediglich von dem Vertreter des Landesstraßenbauamtes Bonn Anregungen und Bedenken vorgetragen. Der Rat der Stadt Zülpich trug diesem Wunsche noch vor der Offenlegung des Planes Rechnung und beschloß in der Sitzung vom 20.6.1966, die Einmündung des geplanten landwirtschaftlichen Weges in die Straße Schafsacker, nach Südosten, hinter die Parzelle $\frac{43}{4}$ zu verschieben.

B) Bebauung

Wie bereits unter A) Allgemeines, Punkt 3 erwähnt, dient der Bebauungsplan einer weiteren sinnvollen Erschließung des Gelände unter städtebaulichen Gesichtspunkten.

Hierbei sollten der exponierte Standort der Volksschule Zülpich-Hoven in keinster Weise beeinträchtigt, und die Hanglage des Geländes baulich übersichtlich gestaltet werden. Aus diesem Grunde wurde eine offene eingeschossige Bebauung mit Flachdach oder Satteldach, Dachneigung 20° bis 30° , vom Rat der Stadt Zülpich erwünscht und im Text zum Bebauungsplan festgelegt.

C) Flächenaufteilung

Größe des Plangebietes:	ca. 4,1	ha
Wegeflächen:	ca. 0,95	ha
Landwirtschaftliche Flächen:	ca. 0,25	ha
Netto Baulandfläche:	ca. 2,9	ha
Geplante Bebauung innerhalb d.Plangebietes:	34	WE
Vorhandene Bebauung innerhalb d.Plangebietes:	7	WE
Wohnungsbelegungsziffer:	4	E
Einwohner künftig: 41 x 4	164	E
Brutto-Wohndichte:	ca. 40	E/h

D) Ordnung des Grund und Bodens

Als Maßnahme zum Vollzug des Bebauungsplanes beschloß der Rat der Stadt Zülpich in der Sitzung vom 20.6.1966 gemäß § 45, folgende BBauG, eine Baulandumlegung anzuordnen.

E) Entwässerung, Straßenbau und Wasserversorgung

In Verfolgung der Ziele des Bebauungsplanes wurden gemäß § 9 (6) BBauG vom Tiefbauamt der Stadt Zülpich im einzelnen folgende Kosten ermittelt:

a) zusätzliche Kanalisation	75.000,-- DM
b) Straßenbau	235.000,-- DM
c) Wasserversorgung	19.000,-- DM
	<hr/>
	329.000,-- DM
	<hr/>

Der vom städt. Tiefbauamt aufgestellte Kostenvoranschlag ist dieser Begründung beigelegt (siehe Seite 5),

F) Stromversorgung

Als zuständiger Versorgungsträger wurde die Rheinisch-Westfälisch-Elektrizitätsgesellschaft (RWE), Betriebsverwaltung Düren, von der Aufstellung des vorliegenden Planes unterrichtet (hat auch am Erörterungstermin teilgenommen).

Da die derzeitige Trafostation, am Bürvenicher Weg, künftig in die neufestgelegte Straßenfläche fällt, wurde in unmittelbarer Nähe ein entsprechendes Gelände zur Neuerrichtung einer Trafostation ausgewiesen.

Von hier kann dann die Versorgung des Baugebietes mit elektrischem Strom vorgenommen werden.

Der Baukörper der Station soll sich, vor allem in der Gebäudehöhe, der Nachbarbebauung anpassen.

Euenheim, den 16. Juni 1966

Der Planungsbeauftragte



Ingenieur für Verm. Technik

Kostenanschlag

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. II der Stadt Zülpich, Stadtteil Hoven, ist gemäß § 2 (1) des BBauG. vom 23.6.1960 durch Beschluß des Rates der Stadt Zülpich vom 20.6.1966 aufgestellt worden.

Zusammenstellung der Kosten:

Titel I:	Zülpich, den	27.6.66	75.000,-- DM
Titel II:	Straßenbau		235.000,-- DM
Titel III:	Vasserversorgung		19.000,-- DM

In Auftrag des Rates der Stadt Zülpich



J. Phipps

Bürgermeister

Unterschrift nach der geltenden Hauptsatzung der Stadt Zülpich

Stadtverwaltung Zülpich, den 27.5.1966

Stadthausoberinspektor

K o s t e n a n s c h l a g

über die anfallenden Tiefbaukosten bei der Erschließung
des Geländes des Bebauungsplanes II der Stadt Zülpich
Stadtteil Zülpich-Hoven, Plangebiet Weingartsfeld

Zusammenstellung der Kosten:

Titel I:	Kanalbau	75.000,-- DM
Titel II:	Straßenbau	235.000,-- DM
Titel III:	Wasserversorgung	19.000,-- DM
	Summe	<u>329.000,-- DM</u> =====

Aufgestellt:

Stadtverwaltung Zülpich, den 27.5.1966


Stadtbauoberinspektor

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. II der Stadt Zülpich, Stadtteil Hoven

Auf Grund der §§ 2 und 8 BBauG vom 23.6.1960 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 28.10.1952 hat der Rat der Stadt Zülpich in seiner Sitzung vom 20.6.1966 beschlossen:

Inhalt des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1), 1a, 1b, 1d, 2, 3, 10 und § 9 (5) BBauG in Verbindung mit der 1. DVO zum Bundesbaugesetz und den §§ 14 und 103 der Bauordnung für das Land NRW.

Für das Plangebiet erfolgt einheitlich die Festlegung als reines Wohngebiet (WR).

Die Geschossfläche darf je Gebäude in eingeschossiger Bauweise 160 qm nicht überschreiten. Die Gebäudestellung - Drehrichtung - ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegt.

An Dachneigungen sind zugelassen: Flachdach oder Satteldach mit einer möglichen Dachneigung 20° - 30° . Dachgauben sind nicht zugelassen.

Die Sockelhöhe aller innerhalb des Plangebietes zur Errichtung kommenden Gebäude soll zu den Wohnstraßen hin einheitlich 50 cm betragen, gemessen an der Bordsteinoberkante.

Bei steil steigendem Gelände von der Straße zum geplanten Wohngebäude hin, ist ein Gefälle von 5 % einzuhalten. An die so erhaltene Höhe schließt sich die Sockelhöhe von 50 cm an.

Die Oberkante der Kellerdecke aller Gebäude, die in Hanglage zu der Wohnstraße erstellt werden, soll mindestens 25 cm über Bordsteinoberkante liegen.

Ausnahmen sind jedoch weiterhin möglich, wenn durch Geländeschnitt nachgewiesen wird, daß der Einhaltung dieser Festlegung zwingende Gründe entgegenstehen. Die Höhe der Einfriedigung zu den Wohnstraßen hin soll 90 cm nicht überschreiten.

Eine massive Einfriedigung der Grundstücke ist untersagt. Mauerabschnitte an den Seiten und im hinteren Teil des Grundstückes sind dann als Ausnahme möglich, wenn eine begründete Voraussetzung zur Schaffung einer abgeschirmten Terrasse, Sitzecke oder ähnliches gegeben ist und hierdurch städtebauliche Nachteile nicht entstehen (max. Höhe 1,80 m). Sämtliche sichtbaren Mauerflächen müssen verputzt oder verblendet werden.

Lebende Hecken sind zur Einfriedigung der Grundstücke möglich.



In Auftrage des Rates der Stadt Sulzbach

Bürgermeister

Unterschrift nach der geltenden Hauptordnung

Das Bebauungsplan ist gemäß § 11 Absatz von 23.6.1960 (BBL. I S. 341) als Verfügung vom 15. 3. 67 genehmigt worden.

Der Regierungsverwaltung

[Handwritten signature]

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Rates der Stadt Sulzbach, sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 Absatz von 23.6.1960 (BBL. I S. 341) ist am 11 April 1967 erfolgt.

Sulzbach, am 17 April 1967

Der Stadtkämmerer

[Handwritten signature]

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BBauG. vom 23.6.1960 (BGBL. I S. 341) durch Beschluß des Rates der Stadt Zülpich vom 16.2.1966 aufgestellt worden.

Zülpich, den 27. Juni 1966



Im Auftrage des Rates der Stadt Zülpich

T. Pöppel
Bürgermeister

Unterschrift nach der geltenden Hauptsatzung

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 (6) BBauG. vom 23.6.1960 (BGBL. I S. 341) bestehend aus zeichnerischem- und Textteil in der Zeit vom 29.6. bis einschl. 29.7.1966 öffentlich ausgelegen.

Zülpich, den 6. Januar 1967



Der Stadtdirektor

J. Hübner

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BBauG. vom 23.6.1960 (BGBL. I S. 341) vom Rat der Stadt Zülpich am 5.9.1966 als Satzung beschlossen worden.

Zülpich, den 6. Januar 1967



Im Auftrage des Rates der Stadt Zülpich

T. Pöppel
Bürgermeister

Unterschrift nach der geltenden Hauptsatzung

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 BBauG vom 23.6.1960 (BGBL. I S. 341) mit Verfügung vom 15.3.67 genehmigt worden.

Der Regierungspräsident
in Auftrag

A. Meyerhoff

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Herrn Regierungspräsidenten, sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 BBauG vom 23.6.1960 (BGBL. I. S. 341) ist am 18. April 1967 erfolgt.

Zülpich, den 18. April 1967

Der Stadtdirektor

W. Hübner