STADT ZÜLPICH

BEBAUUNGSPLAN NR. 11/13

- KELTENWEG -

BEGRÜNDUNG

1. Vorgaben zur Planung

Die Stadt Zülpich verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der für das Bebauungsplangebiet Wohnbauflächen und Gemeinbedarfsflächen enthält. Gemäß § 8 (2) BBauG wird dieser Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Somit bildet der Flächennutzungsplan die Basis für den Bebauungsplan Nr. 11/13.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Durch diesen Bebauungsplan wird unter Zugrundelegung der rechtswirksamen vorbereitenden Bauleitplanung die Bebauung für ein Wohngebiet ermöglicht. Damit kann dem verstärkten Interesse nach Familienheimen und der erheblichen Nachfrage nach Wohnraum entsprochen werden.

Bedingt durch die vorgesehene Familienheimbebauung hat dieser Bebauungsplan die Anforderungen an ein zu erzielendes, qualitativ hochwertiges Familienheimgebiet mit zu erfüllen. Es werden zu diesem Zwecke die der verbindlichen Bauleitplanung zur Verfügung stehenden Gesetzgebungen insoweit herangezogen, daß eine Benachteiligung des geplanten Familienheimgebietes vermieden wird (z. B. durch die Festsetzung der Art der Nutzung).

Zudem beinhaltet dieser Bebauungsplan unter Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes die ortsrechtliche Absicherung notwendiger Infrastruktureinrichtungen. Detailliert handelt es sich hier um weitere Flächensicherungen für Gebäude, die sportlichen Zwecken dienen und für die Erweiterung schulischer Einrichtungen. In diesem Zusammenhang wird auf den direkt anschließenden Bebauungsplan Nr. 11/7 - Schul- und Sportzentrum - hingewiesen. In diesem Bebauungsplan sind die vorhin erwähnten Infrastruktureinrichtungen und die dazu notwendigen Flächensicherungen ebenfalls enthalten.

Durch die Festsetzung "Verkehrsberuhigter Bereiche" wird zu einer Steigerung der Wohnqualität bzw. zur Verbesserung des Wohnumfeldes entscheidend mit beigetragen.

Abschließend wird noch darauf hingewiesen, daß die Belange des Straßenlastträgers der L 162 voll berücksichtigt werden.

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 der vorbereitenden Bauleitplanung und den Ergebnissen der Untersuchungen zum Bebauungsplanentwurf wird für das Bebauungsplangebiet

WR - Reines Wohngebiet festgesetzt. Dadurch kann einer allgemeinen Zielvorstellung entsprochen werden, dieses Gebiet für eine ausschließliche Familienheimbebauung zur Verfügung zu stellen. Es ist dabei beachtet worden, daß hier keine anderweitigen Bindungen bestehen oder entstehen können, die ein Überdenken der ausgewiesenen reinen Wohngebietsnutzung erfordern würde. 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 orientiert sich an der vorhandenen umliegenden Bebauung und dem geplanten Charakter als Familienhausgebiet.

Es werden in diesem Gebiet eine maximale eingeschossige Bebauung und zwingende Zweigeschossigkeit separat in einzelnen Teilbereichen ausgewiesen. Durch die Festsetzung unterschiedlicher Geschoßzahlen wird einerseits den individuellen Ansprüchen potentieller Bewohner Rechnung getragen, andererseits wird aus gestalterischer Sicht eine allzu starke direkte Vermischung von ein- und zweigeschossigen Gebäuden vermieden.
Die zwingende Zweigeschossigkeit südöstlich des Keltenwegs wird mit der vorhandenen gegenüberliegenden zweigeschossigen Bebauung begründet. In diesem Teilabschnitt wird lediglich eine bereits eingeleitete Entwicklung fortgeschrieben. Weiterhin ist für die vorgesehene Bebauung insgesamt der Maßstab der unmittelbaren Umgebung zugrundegelegt, damit auch insgesamt das Orts- und Landschaftsbild positiv beeinflußt wird. Da das Bebauungsplangebiet teilweise direkt an die freie Landschaft angrenzt, ist die Einbindung in das Landschaftsbild allgemein von erheblicher Tragweite.

3.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Für das Bebauungsplangebiet wird ausschließlich die offene Bauweise mit der Zulässigkeit bestimmter Hausformen festgesetzt. Durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern wird eine allzu starke Verdichtung des Wohngebietes vermieden und somit eine Steuerung über die bauliche Dichte erreicht. Es wird dabei beachtet, daß ein bestimmtes Angebot entsprechend den zu erwartenden individuellen Wünschen und Erfordernissen von verschiedenen Hausformen gewahrt bleibt.

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

3.3 Die Flächen für den Gemeinbedarf

Wie bereits unter Ziel und Zweck des Bebauungsplanes dargelegt, werden unter der Zielsetzung der planungsrechtlichen Absicherung weitere Flächensicherungen zugunsten von Gebäuden, die sportlichen Zwecken dienen, und zugunsten schulischer Einrichtungen vorgenommen.

Da sich hier insgesamt das Schulzentrum konzentriert, sind Reserveflächen für eventuelle Erweiterungsmaßnahmen unbedingt erforderlich.

3.4 Die Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt vom Keltenweg aus. Aus der zu übernehmenden Funktion ist für diese angesprochene Straße ein Trennprofil geeignet.

Ansonsten ist das System der Aufschließung des Gebietes auf eine Familienheimbebauung abgestellt. Die Anordnung des gesamten Erschließungskonzeptes ist darauf ausgerichtet, Durchgangsverkehr zu vermeiden und das Verkehrsaufkommen so zu minimieren, um dem angestrebten Wohncharakter des Gebietes gerecht zu werden. Die festgesetzten verkehrsberuhigten und fußläufigen Bereiche sollen diese Zielsetzung unterstützen. Die Dimensionierung der Verkehrsflächen ist unter Beachtung der Bedürfnisse des Fahrverkehrs, des ruhenden Verkehrs und der Fußgänger vorgenommen. Durch die Einrichtung von verkehrsberuhigten Bereichen wird insbesondere auf die zu erzielende verbesserte Wohnumfeldsituation verwiesen.

Für den ruhenden Verkehr sind innerhalb der Verkehrsflächen genügend Stellplätze ausgewiesen.

Der vorhandene Wirtschaftsweg wird planungsrechtlich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Es soll weiterhin gewährleistet bleiben, daß die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen gesichert ist.

Der Keltenweg wird unter Berücksichtigung eines Knotens an die L 162 ordnungsgemäß angebunden. Dazu ist für den Einmündungsbereich Keltenweg/Nemmenicher Straße (L 162) die Eintragung eines Sichtdreiecks erforderlich. Innerhalb des Sichtdreieckes und südwestlich entlang des festgesetzten Wirtschaftsweges für einen angrenzenden 50 cm breiten Streifen wird gemäß § 23 (5) BauNVO festgesetzt, daß auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig sind. Weiterhin sind innerhalb des Sichtdreieckes sichtbehindernder Bewuchs $\geq$ 70 cm und Einfriedigungen $\geq$ 70 cm nicht zulässig. Diese planungsrechtlichen Festsetzungen in bezug auf das Sichtdreieck werden aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich. Die getroffene Reglementierung der 50 cm breiten Freihaltungszone südwestlich des festgesetzten Wirtschaftsweges dient dazu, daß für die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen Geräte eingesetzt werden können, die aufgrund ihrer Breite eventuellen Behinderungen nicht ausgesetzt werden sollen.

Die Nemmenicher Straße (L 162) ist z. Zt. noch eine klassifizierte Straße. Daraus resultieren die nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 (6) BBauG. Im einzelnen handelt es sich um

- die 20 m Bauverbotszone und um
- ein Zugang- und Zufahrtverbot mit lückenloser, dauerhafter Einfriedigung.

Diese erwähnten nachrichtlichen Übernahmen nach Landesstraßengesetz haben nur Gültigkeit bis zum Zeitpunkt der Abstufung der L 162. Desweiteren ist nach Abstufung die zusätzliche Bebauung der Eckparzelle Keltenweg/Nemmenicher Straße (L 162) möglich.

3.5 Die mit Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers zu belastenden Flächen

Diese Festsetzung wird erforderlich, um die Zugänglichkeit zu den bereits vorhandenen Abwasserleitungen zu sichern. Es besteht keine Veranlassung dazu, diese Privatflächen in öffentliche Verkehrsflächen umzuwidmen.

3.6 Das Anpflanzen von Bäumen

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

Ausnahmsweise ist eine Verschiebung bis zu 3 m von dem im Bebauungsplan festgesetzten Standort der "zu pflanzenden Bäume" zulässig, wenn dies durch die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen, Parkplätzen, Hauszugängen, Garageneinfahrten und durch zu geringe Abstände zu den Gebäuden begründet ist. Diese planungsrechtliche Ausnahme dient dazu, Härtefälle zu vermeiden.

3.7 Zu den Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen nach § 23 (5) BauNVO

In den planungsrechtlichen Festsetzungen werden entlang den Verkehrsflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen. Durch diese planungsrechtliche Reglementierung soll abgesichert werden, daß die privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit in den Straßenraum als Erlebniselement einbezogen werden können. Die Wahrnehmung gestalteter Privatflächen beispielsweise als Grünflächen trägt zu einer wünschenswerten optischen Bereicherung des Straßenraumes allgemein mit bei.

3.8 Ausnahme zur Zahl der Vollgeschosse

Gemäß § 17 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß ausnahmsweise ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig ist, wenn dies ausschließlich im Dachraum liegt. Dadurch besteht die Möglichkeit, den Dachraum einer Wohnnutzung zuzuführen, ohne daß eine Konfliktsituation mit der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen entstehen kann. Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, daß beispielsweise eine Wohnnutzung im Dachraum aus vielfältigen Gründen sinnvoll ist.

4. Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kurzfristig vorgesehen. Maßnahmen im Sinne der §§ 39 b - 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 - 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

Sollte, soweit erforderlich, eine Bodenordnung auf freiwilliger Basis nicht erreicht werden, so beabsichtigt die Stadt Zülpich, um die Verwirklichung des Planes sicherzustellen, eine Umlegung nach §§ 45 ff BBauG durchzuführen.

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 und für die Gemeinbedarfsflächen (ohne Hochbaumaßnahmen für die Gemeinbedarfseinrichtungen) belaufen sich auf ca. DM ~~1.670.000,-- DM~~. *
Die Stadt Zülpich wird den notwendigen Anteil bei Bedarf aus dem Haushalt zur Verfügung stellen.

2. März 1983

* gem. Verfügung des RP Köln vom 31.7.1984 und Beitrittsbeschluß des Rates der Stadt Zülpich vom 14.11.1984 reduziert auf 860.000,-- DM.

Für den Rat der Stadt Zülpich
Zülpich, den 10.1.1985

Rhiem
Bürgermeister

Gesehen:
Köln, den 31.7.84
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:
Nieze

GESTALTUNGSSATZUNG

gemäß § 81 Abs. 1 Bauordnung Nordrhein-Westfalen 1984 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11/13 "Keltenweg"

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475/SGV NW 2023), geändert durch Artikel 9 des Rechtsbereinigungsgesetzes 1987 für das Land Nordrhein-Westfalen (RBG 87 NW) vom 6. Oktober 1987 (GV NW S. 342), und des § 81 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419/SGV NW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV NW S. 803), hat der Rat der Stadt Zülpich in seiner Sitzung am 15.06.1988 folgende Satzung und die Begründung hierzu beschlossen:

§ 1

Örtlicher Geltungsbereich

Der örtliche Geltungsbereich ist identisch mit dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 11/13 "Keltenweg".

Der Bebauungsplan mit den gestalterischen Festsetzungen und der dazugehörigen Begründung liegt während der allgemein festgesetzten Besucherzeiten zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Zülpich - Planungsamt - öffentlich aus.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung ist auf alle baulichen Anlagen, einschließlich Einfriedigungen, sowie auf Vorgärten anzuwenden.

§ 3

Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen, einschl. Einfriedigungen, sowie Vorgärten

1. Dachneigungen
   Als Dachneigungen werden in Abhängkeit von den Geschoßzahlen folgende Neigungen festgesetzt:

bei eingeschossiger Bebauung	30 bis 40 °
bei zweigeschossiger Bebauung	25 bis 35 °.

2. Dachformen
   Walmdächer sind nicht zulässig.

3. Drempel
   Bei eingeschossiger Bebauung ist eine maximale Drempelhöhe von 30 cm zulässig.

...

Bei zweigeschossiger Bebauung sind Drempel nicht zulässig.

4. Erdgeschoß-Fußbodenhöhe
Die Oberkante der fertigen Erdgeschoß-Fußböden dürfen maximal bis 50 cm über angrenzender Verkehrsfläche liegen.

5. Einfriedigungen
Einfriedigungen sind

- auf den mit ▨ gekennzeichneten nichtüberbaubaren Grundstücksflächen
- entlang der mit der Signatur ■■ versehenen Straßenbegrenzungslinie in einer Tiefe von 50 cm

nicht zulässig.

Auf den verbleibenden nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Signatur ■■ und den dahinterliegenden Baugrenzen (bzw. Gebäudekanten) und deren Verlängerung sind nur zulässig:

lebende Hecken,
begrünte Holzeinfriedigungen bis maximal 1,60 m Höhe.

- Entlang der mit der Signatur □□ versehenen Straßenbegrenzungslinie sind nur lebende Hecken in Höhe bis maximal 1 m zulässig.

§ 4
Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen gilt § 81 Abs. 5 in Verbindung mit § 68 Bauordnung Nordrhein-Westfalen.

§ 5
Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 79 Bauordnung Nordrhein-Westfalen.

§ 6
Inkrafttreten dieser Satzung

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

§ 7
Aufhebung der bisherigen Satzung

Die bisherige Satzung über die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 103 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (alte Fassung) zum Bebauungsplan Nr. 11/13 "Keltenweg" vom 18.12.1984 wird hiermit aufgehoben.

BEGRÜNDUNG

zur Gestaltungssatzung Bebauungsplan Nr. 11/13 "Keltenweg" gemäß § 81 Abs. 1 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)

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 Dachneigungen sind so bemessen, daß über die Nutzungen des Dachraumes individuell entschieden werden kann. Unter Berücksichtigung der Maßstabsbildung wird für zweigeschossige Gebäude eine geringere Dachneigung ausgewiesen.

2. Dachformen

In den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden Walmdächer ausgeschlossen, da sie in Verbindung mit beispielsweise Doppelhäusern zu einer gestalterisch unbefriedigenden Lösung führen. Selbst bei einer eingeschossigen Einzelhausbebauung würden einzelne Walmdächer als Fremdelement in der Gesamtbaumaßnahme in Erscheinung treten.

3. Firstrichtungen

Für die ausschließlich festgesetzten Doppelhäuser werden zur Sicherstellung gleicher Firstrichtungen dementsprechende Festsetzungen getroffen. Ein direktes Angrenzen von Giebelständigkeit an eine Traufenständigkeit läßt keine befriedigende Gestaltung der Dachlandschaft erwarten.

4. Erdgeschoß-Fußbodenhöhe

Die Festsetzung der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe soll eine maßstabsgerechte bauliche Entwicklung mit sicherstellen. Darüber hinaus werden negative Einflüsse auf die Gestaltung des Straßenraumes durch unterschiedliche Höhenlagen vermieden.

5. Drempel

Bei eingeschossiger Bebauung ist eine maximal zulässige Drempelhöhe von 30 cm zulässig, während für eine zweigeschossige Bebauung Drempel ausgeschlossen werden.

Diese Festsetzung erfolgt, da sich insbesondere mit steigender Geschoßzahl Drempel nachteilig auf die Proportion der Gebäude auswirken und die Gestaltung negativ beeinflussen.

6. Einfriedigungen

Die Reglementierungen zielen darauf ab, Privatflächen entlang den Verkehrsflächen - soweit nicht in Form von lebenden Hecken eingefriedigt - mit in den Straßenraum als Erlebniselement einzubeziehen. Dadurch wird die Wahrnehmung gestalteter Privatflächen beispielsweise als Grünflächen ermöglicht, die darüber hinaus zu einer wünschenswerten optischen Bereicherung des Straßenraumes allgemein mit beitragen.

Für den Rat der Stadt Zülpich

Zülpich, 11. Juli 1988

Rhiem
Bürgermeister