

STADT ZÜLPICH

10	20	30	40
Eingegangen			
01.05.1965			
STADT ZÜLPICH			
50	60	61	65

BEBAUUNGSPLAN NR. 11/17
- BÜRVENICHER STRASSE-

BEGRÜNDUNG

1. Vorgaben zur Planung

Die Stadt Zülpich verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der für das Bebauungsplangebiet Wohnbauflächen enthält. Gemäß § 8 (2) BBauG wird dieser Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Somit bildet der Flächennutzungsplan die Basis für den Bebauungsplan Nr. 11/17.

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 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 Unzulässigkeit der Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO).

Die Festsetzungen "verkehrsberuhigter Bereiche" wird zu einer Steigerung der Wohnqualität bzw. zur Verbesserung des Wohnumfeldes entscheidend mit beitragen.

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 und WA - Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Bis auf die Grundstücke entlang der Hermann-Josef-Straße und entlang dem nördlichen Teil der Bürvenicher Straße ist für das übrige Plangebiet WR - Reines Wohngebiet festgesetzt. Dadurch kann einer allgemeinen Zielvorstellung entsprochen werden, dieses Gebiet fast ausschließlich für eine 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.

Die Ausweisung von WA - Allgemeinem Wohngebiet im nördlichen Teil des Plangebietes ist darin begründet, entlang der Hermann-Josef-Str. und zum Teil im Bereich der Bürvenicher Str. neben dem Wohnen die der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen zuzulassen.

Die Unzulässigkeit der unter § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen wurde nach den Erkenntnissen der Vorbereitenden Untersuchungen nicht zugelassen. Die Unzulässigkeit ist darin begründet, daß die unter § 4 (3) BauNVO genannten Betriebe und Nutzungen nicht den Zielvorstellungen für dieses Gebiet entsprechen und es dadurch zu Störungen kommen könnte.

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 eingeschossige und zwingende zweigeschossige Bebauungen zugelassen. Durch die Festsetzungen unterschiedlicher Geschößzahlen wird einerseits den individuellen Ansprüchen potentieller Bewohner Rechnung getragen, andererseits wird aus städtebaulicher Sicht eine allzu starke Vermischung von ein- und zweigeschossigen Gebäuden innerhalb einer Baugruppe vermieden.

Da das Bebauungsplangebiet im südlichen Teil direkt an die freie Landschaft angrenzt, ist die Einbindung in das Landschaftsbild von erheblicher Tragweite. Um die Höhenentwicklung zur freien Landschaft hin zu beeinflussen, wurde die gesamte Baufläche im südlichen Teil des Plangebietes als eingeschossige Bebauung festgesetzt.

3.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Für das Bebauungsplangebiet werden ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern wird eine allzu starke Verdichtung des Wohngebietes vermieden, und somit eine Steuerung der baulichen Dichte erreicht.

Es wird dabei beachtet, daß ein bestimmtes Angebot entsprechend den zu erwartenden individuellen Wünschen und Erfordernissen von verschiedenen Hausformen gewahrt bleibt.

Wie bereits unter 3.1.2 - Maß der baulichen Nutzung - erwähnt, wurde besonders darauf geachtet, daß das Landschaftsbild durch die Neubebauung so wenig wie möglich belastet wird. Neben der festgesetzten eingeschossigen Bebauung im südlichen Planbereich wird auch die Festsetzung Einzel- und Doppelhaus den gewollten positiven Abschluß zur Landschaft hin unterstützen.

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

3.3 Die Verkehrsflächen

Die Vorerschließung des Gebietes erfolgt über die Hermann-Josef-Str. und die Bürvenicher Straße. Es ist keine zusätzliche Anbindung an die Luxemburger Straße vorgesehen. Wenn auch die Luxemburger Straße als klassifizierte Straße heruntergestuft wurde, wird es für sinnvoll gehalten, keine zusätzliche Zufahrt für das Plangebiet an die Luxemburger Str. vorzusehen.

Die innere Erschließung des Plangebietes zweigt von der Bürvenicher Str. ab. Die innere Erschließung in Form einer Schleife 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 wurde 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 wurden innerhalb der Verkehrsflächen Aufweitungen vorgesehen, die den Bedarf an öffentlichen Stellplätzen im Plangebiet sichern werden.

Der vorhandene Wirtschaftsweg in Verlängerung der Bürvenicher Straße wird planungsrechtlich als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dieser Wirtschaftsweg wurde bisher und wird auch weiterhin von landwirtschaftlichen Fahrzeugen benutzt. Es soll durch die Festsetzung gewährleistet bleiben, daß die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen gesichert ist.

3.4 Immissionen

3.4.1 Schallschutz

Das Ingenieurbüro Graner, Bergisch Gladbach, hat mit Datum vom 3.6.85 eine Verkehrslärmuntersuchung für den Bebauungsplanbereich vorgelegt. Die Untersuchung zeigt, daß das Plangebiet durch Verkehrslärmimmissionen von der Luxemburger Straße über den zulässigen Planungsrichtpegel für Wohngebiete belastet wird. Zur Reduzierung der Belastung wurde eine Schallschutzmaßnahme von 2 - 3 m Höhe entlang der Luxemburger Straße vorgeschlagen.

Um die Mindestanforderungen zu erfüllen, wurde im Bebauungsplan entlang der Luxemburger Straße ein begrünter Erdwall mit einer Höhe von 3 m über Verkehrsfläche festgesetzt.

Der festgesetzte Erdwall ist Teil der Erschließungsanlage, bleibt jedoch im Besitz der angrenzenden Grundstückseigentümer.

Es bleibt einem späteren Verfahren vorbehalten, eine Baulast oder sonstige Duldungsverpflichtung zu vereinbaren.

3.4.2 Nachbarschaft zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb Kremer Bürvenicher Straße 90, und der Wohnbebauung

In der Abwägung der Nachbarschaft zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und der Wohnbebauung ist im wesentlichen der derzeitige Zustand des landwirtschaftlichen Betriebes zu beachten.

Die vorgebrachten Bedenken der Kreisbauernschaft im Rahmen der Beteiligung der TÖB hindern eine Neubebauung im Bebauungsplan Nr. 11/17 nicht. Bedenken gegen die Ansiedlung der Wohnbebauung können nur dann bestehen, wenn gerade infolge der neu hinzutretenden Bebauung die planungsrechtliche Situation verändert bzw. verschlechtert wird. Dies ist nicht der Fall. Der landwirtschaftliche Betrieb ist bereits heute weitgehend von Wohnbebauung oder einer vergleichbaren Bebauung umgeben, wobei der geringste Abstand der "Reinen Wohnbebauung" aus dem Bebauungsplan Nr. 11/2 z. Zt. ca. 15 m zum Stallgebäude beträgt. Der nächste Abstand der geplanten Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 11/17 beträgt ca. 35 m.

Die planungsrechtliche Situation des landwirtschaftlichen Betriebes ist damit z. Zt. schon mit erheblichen Unsicherheiten belastet. Dies bedeutet, daß durch die neu hinzu tretende Wohnbebauung eine zusätzliche eigenständige Gefährdung des Betriebes nicht eintritt.

Andererseits entsteht die neue Wohnbebauung in Kenntnis des vorhandenen Betriebes, der bezogen auf den erwähnten Abstand und die Lage zur Himmelsrichtung z. Zt. keine unzumutbare Beeinträchtigung für diese Neubebauung darstellt. Lediglich der landwirtschaftliche Verkehr auf der Hermann-Josef-Str. und Bürvenicher Str. verlangt von den künftigen Bewohnern eine gewisse Tolerierung, da Wohnen in landwirtschaftlicher Umgebung auch Belange der Landwirtschaft berücksichtigen muß.

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

Da das gesamte Bebauungsplangebiet sich im Besitz von zwei Eigentümern befindet, werden keine bodenordnungsrechtliche Maßnahmen erforderlich.

7. Kosten und Finanzierung

Kanal 415 m x DM 730,--/m (vorh. Kanal ist berücksichtigt)	DM 302.950,--	
Fußwege 500 m ² x DM 80,--/m ²	DM 40.000,--	
Verkehrsber. 3.150 m ² x DM 125,--/m ²	DM 393.750,--	
Beleuchtung 629 m x DM 100,--/m ²	DM 62.900,--	DM 799.600,--

Übertrag DM 799.600,--

Lärmschutzwall (260 lfdm)
Aufzuschüttendes Erdreich
20 m³ pro lfm x DM 15,--
x 260 lfm =

DM 78.000,--

Bepflanzung, Mutterboden etc.
15 m² pro lfm Wall x DM 15,--
x 260 lfm =

DM 58.500,--

DM 136.500,--

insgesamt

DM 936.100,--
=====

Die Stadt Zülpich wird den notwendigen Anteil bei Bedarf aus dem Haushalt zur Verfügung stellen.

25.11.1985

Für den Rat der Stadt Zülpich
Zülpich, 28.10.1986

Rhiem
Bürgermeister

Gesehen:

Köln, den

21.1.87

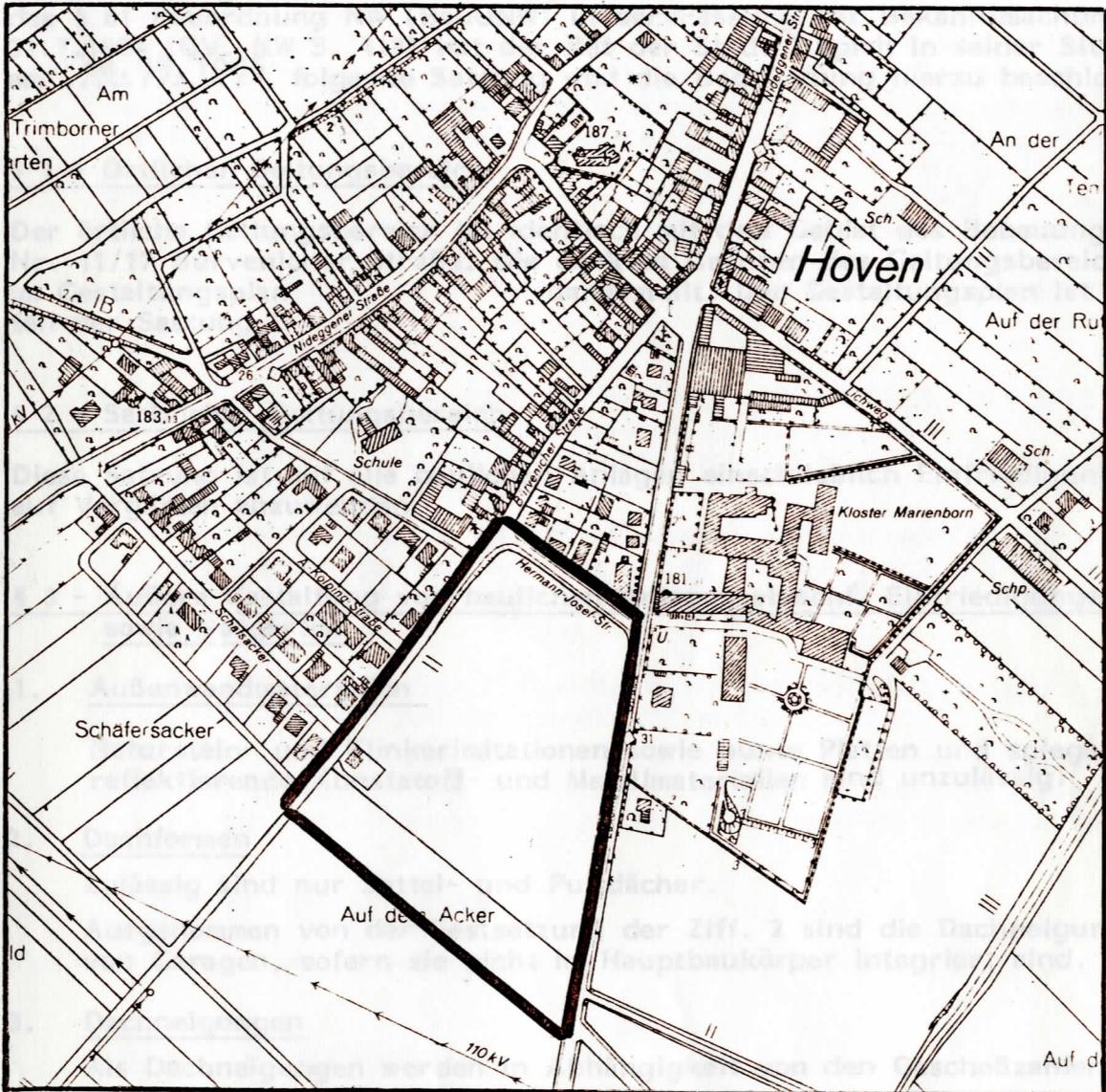
Der Regierungspräsident

Im Auftrage:

[Signature]

Ø am 9.2. an H. Kastenholz

STADT ZÜLPICH



19	20	30	40
Eingegangen			
05. DEZ. 1985			
STADT ZÜLPICH			
50	60	61	

BÜRVENICHER STRASSE

GESTALTUNGSSATZUNG

GESTALTUNGSSATZUNG GEM. § 81 BAUORDNUNG NORDRHEIN-WESTFALEN 1984
für den Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 11/17 Bürvenicher Straße

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.8.1984 (GO. NW S. 475) und des § 81 Bauordnung NW (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.7.1984 (GV. NW S. 419) hat der Rat der Stadt Zülpich in seiner Sitzung am ~~30.09.1986~~ folgende Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

§ 1 - Örtlicher Geltungsbereich

Der örtliche Geltungsbereich ist identisch mit dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 11/17 Bürvenicher Straße. Die exakten Grenzen des Geltungsbereichs sind im Gestaltungsplan dargestellt. Der Gestaltungsplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 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. Außenwandmaterialien

Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien sind unzulässig.

2. Dachformen

Zulässig sind nur Sattel- und Pultdächer.

Ausgenommen von der Festsetzung der Ziff. 2 sind die Dachneigungen von Garagen, sofern sie nicht im Hauptbaukörper integriert sind.

3. Dachneigungen

Als Dachneigungen werden in Abhängigkeit von den Geschoßzahlen folgende Neigungen festgesetzt:

bei eingeschossiger Bebauung	30 - 45°
bei zweigeschossiger Bebauung	25 - 35°.

4. Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und -einschnitte sind in der Gesamtlänge bis zu 1/2 der zugehörigen Traufenlänge zulässig. Eine Kombination von Dachgauben und Dacheinschnitten ist innerhalb einer Dachfläche nicht zulässig. Die Abstände von den Ortgängen dürfen jeweils 1,25 m nicht unterschreiten.

5. Drempel

Bei eingeschossiger Bebauung ist eine maximale Drempelhöhe von ~~0,30 m~~ *1 Höhe zulässig. Bei zweigeschossiger Bebauung sind Drempel nicht zulässig.

*² Ergänzung

Hiervon können in begründeten Einzelfällen insbesondere im Bereich der als zwingend zweigeschossig festgesetzten Baugebiete Ausnahmen gestattet werden, soweit diese mit öffentlichen Belangen vereinbar sind.

§ 1 - Örtlicher Geltungsbereich

Der örtliche Geltungsbereich ist identisch mit dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1117 Bismarcker Straße. Die exakten Grenzen des Geltungsbereichs sind im Gestaltungsplan vom ... dargestellt. Der Gestaltungsplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 - Sachlicher Geltungsbereich

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

§ 3 - Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen einschli. Einfriedigungen sowie Vorärten

1. Außenwandmaterialien

Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und Spiegelnde bzw. reflektierende Kunst- und Metallmaterialien sind unzulässig.

2. Dachebenen

Zulässig sind nur Sattel- und Pultdächer. Ausgenommen von der Festsetzung der Ziff. 2 sind die Dachneigungen von Garagen, sofern sie nicht im Hauptbaukörper integriert sind.

3. Dachneigungen

Als Dachneigungen werden in Abhängigkeit von den Geschosshöhen folgende Neigungen festgesetzt:

bei eingeschossiger Bedienung	30° - 45°
bei zweigeschossiger Bedienung	25° - 35°

4. Dachsteden und Dachanschnitte

Dachsteden und -anschnitte sind in der Gesamtlänge bis zu 1/3 der zugehörigen Traufenspanne zulässig. Eine Kombination von Dachsteden und Dachanschnitten ist innerhalb einer Dachfläche nicht zulässig. Die Abstände von den Dachsteden dürfen jeweils 1,5 m nicht unterschreiten.

5. Dampfel

Bei eingeschossiger Bedienung ist eine maximale Dampfelhöhe von 2,50 m Höhe zulässig. Bei zweigeschossiger Bedienung sind Dampfel nicht zulässig.

Als Drempeelhöhe gilt das Maß von Oberkante Rohdecke der letzten Geschößdecke bis zum gedachten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

6. Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenoberkanten baulicher Anlagen dürfen die Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche nur bis max. 0,50 m übersteigen.

7. Vorgärten und Einfriedigungen

Als Vorgärten gelten die mit  gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Diese Flächen sind als untereinander zusammenhängende Rasenflächen mit Einzelbepflanzungen auszubilden und zu unterhalten. Abgrabungen sind unzulässig, wobei Kellerlichtschächte und abgesenkte Abfallbehälter ausgenommen sind. Garagenzufahrten sowie sonstige erforderliche Zugänge können in notwendiger Breite befestigt werden.

*² → Soweit in Vorgärten Stellplätze für Abfallbehälter angelegt werden, sind diese in die gärtnerische Gestaltung sightgeschützt einzubeziehen.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerfläche benutzt werden.

Einfriedigungen

Für die Abgrenzung zwischen Vorgarten und der öffentlichen und privaten Erschließungsanlage sind Rasenbausteine zu verwenden. Darüber hinaus ist zu den Verkehrsflächen hin eine Abgrenzung nur mit lebenden Hecken wie folgt zulässig:

Bei Verkehrsflächen, die als Mischflächen ausgebaut werden sowie Fußwegen, die der Erschließung der Gebäude dienen, bis max. 0,5 m Höhe über angrenzende Verkehrsfläche, jedoch mind. 0,50 m gegenüber der Verkehrsfläche zurückversetzt.

Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen der Grundstücke dürfen nicht als massive Einfriedigungen ausgebildet werden.

Innerhalb der festgesetzten Lärmschutzwälle sind Einfriedigungen nur außerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bis zu einer max. Höhe von 1,0 m über Oberkante Wallkrone zulässig.

§ 4 - Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen gilt § 81 (5) in Verbindung mit § 68 BauONW.

§ 5 - Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 79 BauONW.

§ 6 - Inkrafttreten

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

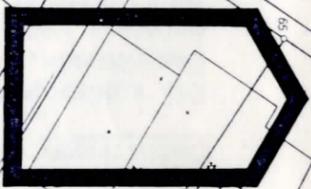
Zülpich, den 17.11.1986

..... Rhiem
Bürgermeister

*¹ gem. Beschluß des PA v. 19.9.91 wurde die Drempeelhöhe für ein-geschossige Bebauung von 0,30m auf 0,60m angehoben. Dies gilt jedoch nicht für die Bauzeile feldseitig entlang der Pastorenkenners-Straße. Hier verbleibt es bei 0,30m.

STADT ZÜLPICH GESTALTUNGSPLAN BÜRVENIGHER STRASSE

BESTANDTEIL DER
GESTALTUNGSSATZUNG VOM 30. 9. 86



— — GELTUNGSBEREICHSGRENZE
VORGÄRTEN



**BEGRÜNDUNG ZUR GESTALTUNGSSATZUNG "BÜRVENICHER STRASSE"
GEMÄSS § 81 BAUORDNUNG NORDRHEIN-WESTFALEN (BAUONW) IN DER
FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 30.7.1984**

BEGRÜNDUNG DER SATZUNGSINHALTE

zu § 3 der Gestaltungssatzung

1. Außenwandmaterialien

Für Außenwände baulicher Anlagen werden verschiedene Erscheinungsformen von Materialien ausgeschlossen. Diese Festsetzung erfolgt mit der Begründung, Verunstaltungen zu vermeiden, um einen positiven Einfluß auf die künftige Gestaltung des Baugebietes zu nehmen.

Die ausgeschlossenen Erscheinungsformen sind als nicht ortstypisch für die bereits bestehende Bebauung nördlich und nordwestlich des Plangebietes anzusehen.

Die verbleibende Auswahl an Gestaltungsmöglichkeiten ist einerseits so groß, individuellen Ansprüchen zu genügen, jedoch andererseits einen kontinuierlichen Übergang zwischen der vorhandenen und der neuen Bebauung sicherzustellen.

2. Dachformen

Die zulässigen Dachformen orientieren sich im wesentlichen an vorhandenen Dachformen, wie sie bereits heute in der Nachbarschaft des Bebauungsplangebietes vorzufinden sind. Dadurch soll die ortstypische Situation auch im Neubaugebiet aufgenommen werden und positiv auf die Gestaltung durch Vermeidung einer Vielzahl von unterschiedlichen Dachformen Einfluß genommen werden.

3. Dachneigungen

In Abhängigkeit von den Geschößzahlen werden für eingeschossige und zweigeschossige Bauungen unterschiedliche Dachneigungen festgesetzt. 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.

4. Dachgauben und Dacheinschnitte

Durch die Festsetzung der für Dachgauben zulässigen Gesamtlänge und deren Abstände von den Ortgängen soll erreicht werden, daß nach Ausbildung von Dachgauben die festgesetzte Geschößzahl am Gebäude ablesbar bleibt und die Dachgauben eine gliedernde Funktion übernehmen. Die Festsetzungen von zulässigen Gesamtlängen und Mindestabständen von den Ortgängen für Dacheinschnitte erfolgen mit dem Ziel, negative Auswirkungen auf die Gestaltung der Dachlandschaft auszuschließen.

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 Geschößzahl Drempel nachteilig auf die Proportionen der Gebäude auswirken und die Gestaltung negativ beeinflussen.

6. Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Festsetzung der maximalen Erdgeschoßfußbodenhöhe soll eine maßstabgerechte bauliche Entwicklung sicherstellen. Hierdurch soll u.a. vermieden werden, daß das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

Eine besondere Beeinträchtigung wäre insbesondere dadurch gegeben, daß bei allzu starkem Herausheben der Erdgeschoßfußbodenhöhe Freitreppen erforderlich wären. Darüber hinaus soll durch diese Festsetzung weitgehend ausgeschlossen werden, daß nachbarschaftliche Beeinträchtigungen zum einen durch zu hohes Herausheben der Erdgeschoßfußbodenhöhe und dadurch bedingte Geländeanschlütfungen eintreten, zum anderen durch unmaßstäbliche Geschößhöhen gestalterisch unvertretbare Gebäudeformen entstehen.

7. Vorgärten und Einfriedigungen

Vorgärten

Für die Vorgartenbereiche wird festgesetzt, daß sie als untereinander zusammenhängende Rasenflächen mit Einzelbepflanzungen auszubilden und zu unterhalten sind. Abgrabungen werden ausgeschlossen.

Diese Festsetzungen erfolgen, um den Grünanteil im Straßenraum im Verhältnis zu den Verkehrsflächen möglichst groß zu halten und damit positiv auf die Gesamtgestaltung einzuwirken. Abgrabungen würden dieser Zielsetzung entgegenstehen, da dadurch der Zusammenhang einer durchgehenden Gestaltung verloren ginge.

Einfriedigungen

Die einschränkenden Festsetzungen zu Einfriedigungen in den Vorgartenbereichen werden damit begründet, sie wie bereits unter Vorgartengestaltung erwähnt in den Erlebnisbereich des Straßenraumes mit einzubeziehen. Die optische Wahrnehmung dieser Bereiche trägt zu einer positiven Gestaltung des Straßenraumes mit bei.

Der Ausschluß von massiven Einfriedigungen für seitliche und rückwärtige Einfriedigungen erfolgt mit der Begründung, massiv wirkende Abtrennungen zu vermeiden, die sich negativ auf die Gesamtgestaltung des Gebietes auswirken würden.

Zülpich, den..17.11.1986

.....
Rhien
Bürgermeister