BEGRÜNDUNG

1. Vorgaben zur Planung

Die Stadt Zülpich verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der für das Bebauungsplangebiet Wohnbaufläche enthält. Der südlich der Xantener Straße liegende Bereich, der als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist, wird in einem parallelen Flächennutzungsplanänderungsverfahren in Wohnbaufläche geändert, damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll, ausgehend von den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung, die Erschließung und Bebauung des Bereiches für Wohnbauzwecke ermöglichen. Nachdem das Planfeststellungsverfahren zur Umgehung Nemmenich der Landstraße L 162 abgeschlossen ist, geht die Stadt Zülpich davon aus, daß in naher Zukunft mit dem Ausbau der Umgehung Nemmenich begonnen wird. Hierdurch ergeben sich Änderungen sowohl für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 11/18 - Rövenicher Straße - sowie des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11/13 - Keltenweg. Der Nemmenicher Weg wird zukünftig in die Xantener Straße einmünden und zur Stadtstraße herabgestuft.

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes wird für den Bereich des Bebauungsplanes fast ausschließlich die Nutzungsart Reines Wohngebiet - WR festgesetzt. Dadurch kann einer allgemeinen Zielvorstellung entsprochen werden, dieses Gebiet ausschließlich für eine Familienheimbebauung zur Verfügung zu stellen. Lediglich im Bereich an der Düsseldorfer Straße ist mit Rücksicht auf den benachbarten Bauhof einer kleineren Baufirma die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet - WA festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen umliegenden Bebauung und dem geplanten Charakter des Familienhausgebietes. Es werden eingeschossige und zwingend zweigeschossige Geschoßzahlen ausgewiesen. Die zwingende Zweigeschossigkeit wird mit der vorhandenen gegenüberliegenden zweigeschossigen Bebauung begründet. Hierdurch wird eine schon eingeleitete Entwicklung fortgesetzt. Grundflächenzahl

und Geschoßflächenzahl orientieren sich an den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ausschließlich die offene Bauweise festgesetzt. Durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern wird eine allzu starke Verdichtung des Wohngebietes vermieden und somit eine Steuerung der baulichen Dichte erreicht. Entsprechend den zu erwartenden individuellen Ansprüchen und Erfordernissen wird ein Angebot von verschiedenen Hausformen gewährleistet. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so bemessen, daß der individuelle Spielraum für die Architekten und Bauherren nicht eingeengt wird. Aus diesem Grunde werden ebenfalls nur Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Verkehrsflächen

Die Haupterschließung des Gebietes ist über eine Verbindungsstraße zwischen Xantener und Düsseldorfer Straße vorgesehen. Darüber hinaus ist das System auf die geplante niedriggeschossige Bebauung abgestellt und in Form von Stichstraßen bzw. einer Schleife angeordnet. Die geplanten Erschließungsstraßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen.

Die Xantener Straße wird in Richtung Keltenweg verlängert, wobei aus Gründen der Geschwindigkeitsreduzierung schon im Bebauungsplan entsprechende Versätze und Verschwenke vorgesehen sind. Der Nemmenicher Weg wird rechtwinklig in die Xantener Straße hereingeführt. Innerhalb der Verkehrsfläche werden öffentliche Parkplätze, Grünstreifen und zu pflanzende Bäume festgesetzt.

Darüber hinaus sind die einzelnen Stichstraßen z.T. durch ein überlagerndes Fußwegenetz verbunden, so daß die Durchlässigkeit für Fußgänger gewahrt bleibt.

Im südlichen Plangebiet befindet sich eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg". Diese Ausweisung folgt der derzeitigen Nutzung.

3.4 Öffentliche Grünflächen

Im nördlichen Teil des Plangebietes liegt eine öffentliche Grünfläche, die mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" bzw. "Kinderspielplatz" festgesetzt ist. Hierdurch soll der aus dem Baugebiet entstehende Bedarf nach einer derartigen Einrichtung gedeckt werden.

3.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang des südöstlichen Randes des Baugebietes wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Hierdurch soll zur freien Landschaft hin eine optische Abschirmung der Bebauung gesichert werden. Vorgesehen ist die Anpflanzung von standortgerechten Bäumen. Darüber hinaus sind innerhalb des Straßenraumes Bäume als zu pflanzende Bäume ausgewiesen.

3.6 Nebenanlagen

In den Textlichen Festsetzungen werden für bestimmte Bereiche in den Vorgärten Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß die privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit in den Straßenraum einbezogen werden.

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Umwelt

Das Plangebiet ist in Teilbereichen, z.B. entlang der Düsseldorfer Straße und des Nemmenicher Weges schon bebaut. Die übrigen Flächen werden landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt. Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich eine Wohnbaufläche dar. Die Bebauung des Plangebietes führt zu einem Verbrauch von Freiflächen und Versiegelung durch Bauwerke, Zufahrten, Hofflächen etc.. Insgesamt sind Verbrauch und Versiegelungsgrad jedoch als unerheblich zu beurteilen. Um eine landschaftsgerechte Einbindung sicherzustellen, ist entlang des südöstlichen Plangebietes zur freien Landschaft hin eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern dicht bepflanzt werden soll.

4.2 Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kurzfristig vorgesehen. Maßnahmen im Sinne der §§ 175 - 179 BauGB (Baugebot, Modernisierungsgebot, Instandsetzungsgebot, Pflanzgebot und Abbruchgebot) sind zunächst nicht vorgesehen. Sollte die Verwirklichung des Bebauungsplanes in dem zu erwartenden Zeitraum nicht erfolgen, so behält sich die Stadt Zülpich nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange Maßnahmen im Sinne der §§ 175 - 179 BauGB vor.

4.3 Sozialplan und Härteausgleich

Soweit es sich heute absehen läßt, sind nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände von Bürgern nicht zu erwarten.

Sollte sich dennoch bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes herausstellen, daß persönliche Lebensumstände von Bürgern negativ beeinflußt werden, wird die Stadt Zülpich gemäß § 180 BauGB Maßnahmen mit den Bürgern erörtern, die das Ziel haben, nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mildern.

4.4 Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt Zülpich will die für die geplanten Erschließungsanlagen notwendigen Flächen ohne Umlegungsverfahren erwerben, soweit sie noch nicht in ihrem Besitz sind.

Sollte eine Bodenordnung auf freiwilliger Basis nicht erreicht werden, so wird die Stadt Zülpich prüfen, ob eine Umlegung nach § 45 ff BauGB durchzuführen ist, um die Verwirklichung der Planung sicherzustellen.

4.5 Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet ist im genehmigten Generalentwässerungsplan der Stadt Zülpich berücksichtigt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem zur Zentralkläranlage bei Bessenich. Der Ausbau der Verkehrsflächen erfolgt den Erfordernissen entsprechend abschnittsweise und wird zeitlich mit der Durchführung der Entwässerung sowie der Energieversorgung koordiniert. Die Wasserversorgung ist über den Anschluß an das Wasserwerk der Stadt Zülpich gesichert. Die Gasversorgung erfolgt durch die GVG Euskirchen.

4.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Erstellung der Erschließungsanlagen sowie der Grünanlagen werden wie folgt überschläglich ermittelt:

Straßenbaukosten	DM 1.300.000,--
Kanalbaukosten	DM 700.000,--

Die Stadt Zülpich wird den notwendigen Eigenanteil je nach Anfall im Haushalt berücksichtigen und die Mittel hierfür bereitstellen.

Zülpich, den 09.09.1988

Für den Rat der
Stadt Zülpich
Zülpich, den o5.o4.199o

Rhiem
Bürgermeister

Gestaltungssatzung gem. § 81 Abs. 1 LBauO NW zum Bebauungsplan Nr. 11/18 Zülpich "Rövenicher Straße"

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land NW (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475) und des § 81 Abs. 1 und 4 Bauordnung NW (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.1984 (GV NW S. 419) hat der Rat der Stadt Zülpich in seiner Sitzung am 28.04.94 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Örtlicher Geltungsbereich

Der örtliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist identisch mit dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11/18 "Rövenicher Straße".

Die exakten Grenzen des Geltungsbereiches sind im Gestaltungsplan dargestellt. Der Gestaltungsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Sachlicher Geltungsbereich

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

§ 3
Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen einschl. Einfriedigungen sowie Vorgärten

1. Dachneigungen

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

   bei eingeschossiger Bebauung 28 bis 45 Grad,
   bei zweigeschossiger Bebauung 28 bis 35 Grad.

2. Drempel

   Bei eingeschossiger Bebauung sind Drempel bis zu einer Höhe von max. 0,75 m zulässig.

   Bei zweigeschossiger Bebauung sind Drempel nicht zulässig.

   Als Drempelhöhe gilt das Maß von Oberkante Rohdecke der letzten Geschoßdecke bis Unterkante Fußpfette.

3. Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe bauliche Anlagen darf die Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nur bis max. 0,50 m übersteigen.

4. Gestaltung der Vorgärten

Als Vorgärten gelten die mit [redacted] gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Diese Flächen sind als untereinander zusammenhängende Rasen- /Grünflächen mit Einzelbepflanzungen auszubilden und zu unterhalten.

Garagenzufahrten sowie sonstige erforderliche Zugänge können in notwendiger Breite wasserdurchlässig (z.B. Drainpflaster, breitfugiges Großpflaster) befestigt werden.

5. Einfriedigungen

Zu den Verkehrsflächen hin ist eine Abgrenzung nur mit lebenden Hecken zulässig.

Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen der Grundstücke dürfen nicht als massive Einfriedigungen (Beton- oder Steinmauerwerk) ausgebildet werden.

§ 4
Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen gilt § 81 Abs. 5 in Verbindung mit § 68 BauO NW.

Sie dürfen nur erteilt werden, wenn die Zielsetzung dieser Satzung nicht gefährdet wird.

§ 5
Ordnungswidrigkeiten

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

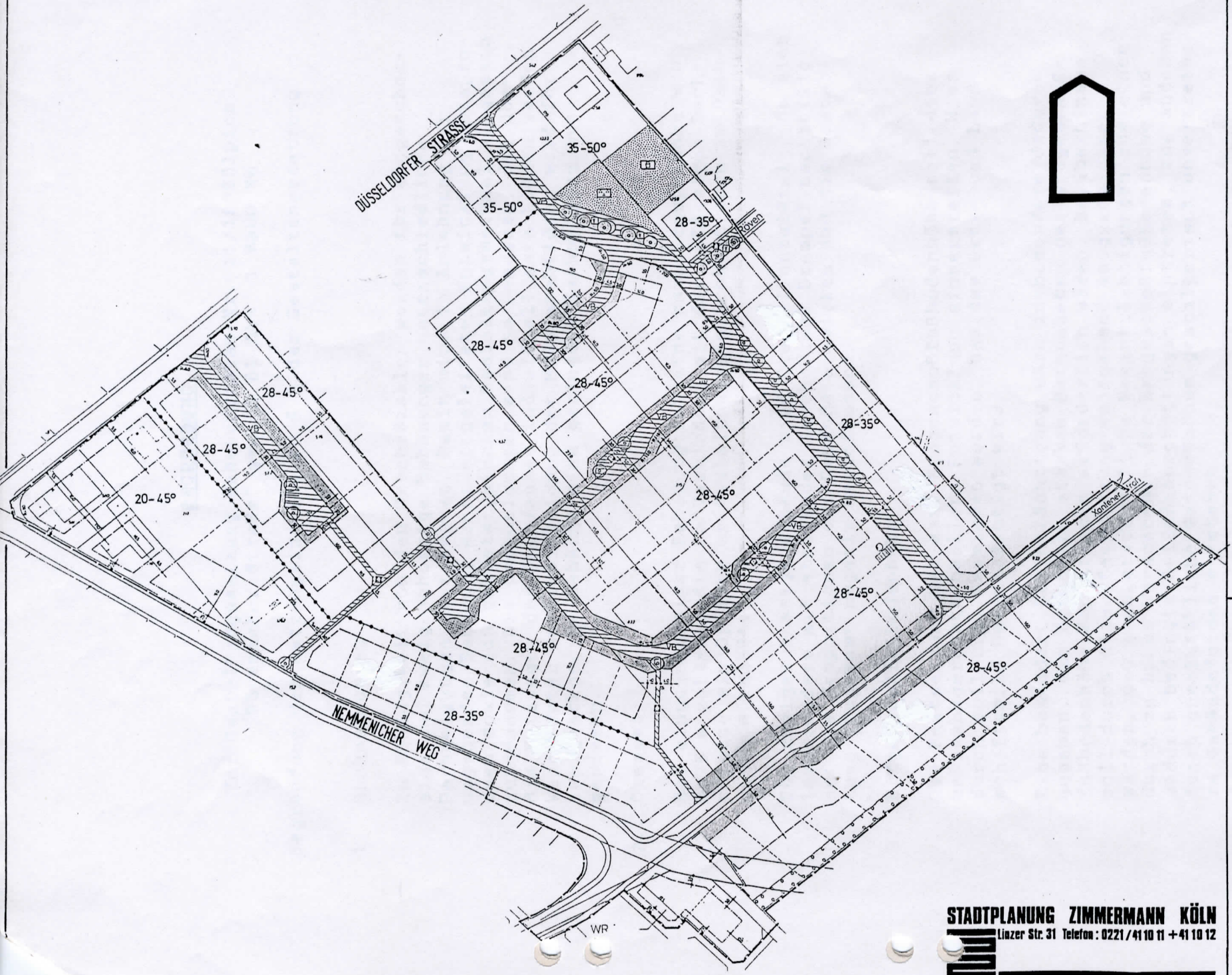
§ 6

Inkrafttreten

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

Zülpich, den 08.03.1994

5



STADT ZÜLPICH

GESTALTUNGSPLAN BP NR. 11/18 -AN DER RÖVENICHER STRASSE-

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 1 BESTANDTEIL DER GESTALTUNGSSATZUNG

ERLÄUTERUNGEN

- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
- 20°-25° VORGESCHR. DACHNEIGUNG Z.B. 20°-25°
- ABGRENZUNGEN VON BEREICHEN VERSCHIEDENER DACHNEIGUNGEN
- VORGÄRTEN

STADTPLANUNG ZIMMERMANN KÖLN
Lixer Str. 31 Telefon: 0221/41 10 11 + 41 10 12

BEGRÜNDUNG

Zur Gestaltungssatzung Bebauungsplan Nr. 11/18 Zülpich
"Rövenicher Straße" gem. § 81 Abs. 1 BauO NW ,

Begründung der Satzungsinhalte zu § 3 der Gestaltungssatzung

1. Dachneigungen

In Abhängikeit von den Geschoßzahlen werden für eingeschossige und zweigeschossige Bebauungen unterschiedliche Dachneigungen festgesetzt. Damit wird in Anlehnung zur umgebenden Bebauung einer eingeleiteten Entwicklung entsprochen sowie 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. Drempel

Bei eingeschossiger Bebauung ist eine max. Drempelhöhe von 0,75 m zulässig die in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung ein Optimum an Gestaltungsmöglichkeit auch im Dachgeschoß zuläßt.

Für zweigeschossige Gebäude sind Drempel unzulässig, da sich insbesondere mit steigender Geschoßzahl Drempel nachteilig auf die Proportionen der Gebäude auswirken und die Gestaltung insgesamt negativ beeinflussen.

3. Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Festsetzung der max. Erdgeschoßfußbodenhöhe soll eine maßstabsgerechte 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. Darüberhinaus soll durch diese Festsetzung weitgehend ausgeschlossen werden, daß nachbarschaftliche Beeinträchtigungen zum einen durch zu hohes Herausheben der Erdgeschoßfußbodenhöhe und dadurch bedingte Geländeanschüttungen eintreten, zum anderen durch unmaßstäbliche Geschoßhöhen gestalterisch unvertretbare Gebäudeformen entstehen.

5

4. Gestaltung der Vorgärten

Für die Vorgartenbereiche wird festgesetzt, daß sie als untereinander zusammenhängende Rasen-/Grünflächen mit Einzelbepflanzungen auszubilden und zu unterhalten sind.

Diese Festsetzung erfolgt, um den Grünanteil im Straßenraum im Verhältnis zu den Verkehrsflächen möglichst großzuhalten und damit positiv auf die Gesamtgestaltung einzuwirken.

5. Einfriedigungen

Die Festsetzung lebender Hecken als Abgrenzung in den Vorgartenbereichen dient ebenfalls dazu, den Grünanteil im Straßenraum möglichst großzuhalten und zu gewährleisten, daß massive Einfriedigungen, die sich negativ auf die Gesamtgestaltung auswirken würden, vermieden werden.

Dasselbe gilt für Einfriedigungen im seitlichen und rückwärtigen Bereich der Grundstücke.

Zülpich, den

Rhiem
Bürgermeister

5.