1 Vorbemerkung 2
1.1 Bisheriges Verfahren 2
1.2 Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht 2
1.3 Geltungsbereich 2
1.4 Lage des Plangebietes und Bestand 2
2 Zielsetzung 3
3 Begründung der Planinhalte 3
3.1 Art der baulichen Nutzung 3
3.2 Maß der baulichen Nutzung 3
3.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise 4
3.4 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten 4
3.5 Erschließung 4
3.5.1 Straßenverkehrsflächen 4
3.5.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen 4
3.6 Maßnahmen zum Ausgleich 5
3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 5
3.7.1 Dachform und Firstrichtungen 5
3.7.2 Dacheinschnitte und Dacheindeckungsmaterialien 5
3.7.3 Erdgeschossfußbodenkante 5
4 Technische Erschließung und Niederschlagswasserbeseitigung 6
5 Drainagen 7
6 Altlasten 7
7 UVP 7
8 Kosten 7

BEGRÜNDUNG

1 Vorbemerkung

1.1 Bisheriges Verfahren

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan und die notwendige Flächennutzungsplanänderung ist in der Sitzung des Ausschusses für Planung, Umwelt und Stadtentwicklung am 04.07.2002 eingeleitet worden.

1.2 Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht

Mit der 109. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zülpich wird die landwirtschaftliche Fläche in Wohnbaufläche umgewandelt.
Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- ξ im Norden durch die L 11,
- ξ im Osten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der bestehenden Bebauung der Straße „In den Betzen“,
- ξ im Süden durch die Irnicher Straße,
- ξ im Nord-Westen durch eine Parallele im Abstand von 135m zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der bestehenden Bebauung „In den Betzen“
  Im Süd-Westen durch eine Verbindung dieser Parallele in 139m Abstand von der Wegeparzelle 38 zum Knickpunkt der Irnicher Straße

Die genaue Abgrenzung ist der Plandarstellung im Maßstab 1 : 2.000 zu entnehmen.
Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4 ha.

1.4 Lage des Plangebietes und Bestand

Die Ortslage Schwerfen liegt in einem Abstand von ca. 7 km zum Zentrum der Stadt Zülpich.

Die Nachbarschaft des Plangebietes wird durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt (In den Betzen). Östlich in ca. 135 m Abstand von der Plangebietsgrenze liegen die nächstgelegenen Gebäude der denkmalgeschützten Burg Irnich. Ebenfalls östlich angrenzend an der Beuelsstraße liegt in ca. 230m Entfernung ein landwirtschaftlicher Aussiedlerhof.

Die Fläche wird z. Zt. überwiegend ackerbaulich genutzt.

Das Plangebiet steigt topographisch nach Süden hin leicht an.

2 Zielsetzung

Zielsetzung des Vorentwurfs ist die Schaffung von ca. 50 zusätzlichen Einfamilienheimen zur Eigenentwicklung der Ortslage. Durch die Entwicklung eines größeren Baugebietes soll der Nachfrageüberhang der vergangenen Jahre auf längere Sicht beseitigt werden.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird Allgemeines Wohngebiet – WA festgesetzt.
Die Festsetzung ermöglicht die Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung.

In der unmittelbaren Nachbarschaft sind keine landwirtschaftlichen Betriebe vorzufinden, so dass eine Belastung des neuen Baugebietes nicht zu erwarten ist. Ein landwirtschaftlicher Aussiedlerhof mit Milchviehhaltung befindet sich in ca. 230 m Entfernung an der L 11. (Abstand zwischen Betriebsgebäude und nächstmöglicher Bebauung gem. B-Plan) Der Landwirt hält nach eigenen Angaben ca. 40 Milchkühe und zusätzlich ca. 30 Kälber. Gemäß VDI –Richtlinie 3473 ist der bestehende Abstand zum Plangebiet mehr als ausreichend, die Erstellung eines speziellen Gutachtens ist daher nicht erforderlich.
Die umgebende Nutzung entspricht gem. BauNVO ebenfalls in ihrer Gebietsart einem Allgemeinen Wohngebiet, so dass mit dem geplanten Bebauungsplan die Entwicklung, Wohnbauflächen anzusiedeln, fortgeführt wird.

Um Beeinträchtigungen des Wohngebietes zu vermeiden, werden gem. § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

aufgrund ihres hohen Flächenbedarfes ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschosszahl und die Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

Für das Plangebiet wird eine GRZ von 0,3 ausgewiesen.
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ durch Nebenanlagen etc. um 25 % überschritten werden. Somit wird eine deutliche Reduzierung der Versiegelung erreicht. Beeinträchtigungen für die zukünftigen Nutzer sind hieraus nicht zu erwarten, da entsprechend der Ortsrandlage eine aufgelockerte Bebauung auf relativ großen Grundstücken (ca. 500 qm) errichtet werden soll.

Für den gesamten Geltungsbereich ist maximal eingeschossige Bauweise zulässig.

Zusätzlich wird eine maximale Traufhöhe von 3, 80m und eine maximale Firsthöhe von 9 m über Straßenniveau festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine aufgelockerte Bebauung sichergestellt werden, wie sie der Ortsrandlage einer ländlich geprägten Ortslage entspricht.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt und so dimensioniert, dass sie individuellen Gestaltungsmöglichkeiten ausreichend Spielraum lassen, ohne die städtebauliche Raumwirkung zu beeinträchtigen.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet wird in Hinblick auf die beabsichtigte aufgelockerte Bebauung und die Ortsrandlage folgende Bauweise festgesetzt. Im Innenbereich des Plangebietes und an der Beuelsstraße werden sowohl Einzel-als auch Doppelhäuser ermöglicht. In den Randbereichen zur freien Landschaft und zur bestehenden Bebauung „In den Betzen“ sind nur Einzelhäuser erlaubt.

3.4 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude ist auf zwei begrenzt.
Diese Festsetzung erfolgt in Hinblick auf den Charakter des Baugebietes. Das Baugebiet ist wesentlich durch die dörfliche Einfamilienheimstruktur geprägt.
Mehr als zwei Wohneinheiten je Gebäude würden das Erscheinungsbild nachteilig beeinflussen.

3.5 Erschließung

3.5.1 Straßenverkehrsflächen

Die überörtliche Erschließung erfolgt ausschließlich über die L 11 (Beuelsstraße) .
Die Irnicher Straße als nicht klassifizierte Straße soll nicht durch zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet belastet werden und ist nur über einen Fuß- und Radweg an das neue Wohngebiet angebunden.
Gegenüber dem Vorentwurf ist die Anbindung an die L 11 auf Anregung des Landesbetriebs Straßenbau NRW zur Verbesserung der Verkehrsabwicklung in Richtung Bürvenich verschoben worden. Zusätzlich soll eine Aufstellfläche für Linksabbieger eingerichtet werden. Zur fußläufigen Anbindung des Gebietes muss der vorhandene Bürgersteig Beuelsstraße bis zur Einmündung Plangebiet verlängert werden. Die entsprechende Verlagerung der Ortsdurchfahrt beim Landesbetrieb Straßenbau ist beantragt.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt durch eine Straße , die von der Beuelsstraße (L 11) abzweigt und in Richtung Irnicher Straße führt, hier jedoch nicht anbindet, sondern in Form einer Schleife wieder zur Beuelsstraße zurückführt.
Zur gestalterischen Aufwertung des Gebietes und zur Beruhigung des Verkehrs werden an mehreren Stellen angerartige Aufweitungen des Straßenraums angelegt , die auch als öffentliche Stellplätze dienen. Die Verkehrsflächen werden entsprechend der Bedürfnisse an Wohnqualität und Wohnruhe als Mischprofil ausgestaltet .

3.5.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die erforderlichen Stellplätze und Garagen können auf den Grundstücken nachgewiesen werden. Öffentliche Stellplätze werden im Bereich der beiden Anger angelegt.
Eine Regelung zu den Nebenanlagen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.6 Maßnahmen zum Ausgleich

Zum Bebauungsplan ist ein ökologischer Fachbeitrag erarbeitet worden, der die vorhandene Situation beschreibt und bewertet sowie den zu erwartenden Eingriff auf der Grundlage der Planung bilanziert. Ein Teil des Ausgleichs soll dabei innerhalb des Plangebietes im Übergangsbereich zur freien Landschaft (AP 2), in den Angerbereichen (GÖ 1) und auf den privaten Grundstücken (AP 1) durchgeführt werden. Die vorhandene Bepflanzung an der Beuelsstraße ist im Bebauungsplan größtenteils zum Erhalt festgesetzt und wird in das geplante Regenrückhaltebecken integriert (VÖ 1) bzw. durch ein Zurückspringen der Baugrenze in diesem Bereich größtenteils erhalten.
Nach Durchführung der internen Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Defizit von 27.600 Werteinheiten.
Dieses Defizit wird durch eine Gehölzanpflanzung in der Größenordnung von 6.900 qm auf der städtischen Parzelle Gemarkung Enzen, Flur 4, Flurstück 52 extern ausgeglichen. (Ökokonto Ackerfläche Frentzchensmaar)

3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.7.1 Dachform

Für das Plangebiet ist das Satteldach und das Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 35-45° festgesetzt. Diese Festsetzung nimmt die in der Nachbarschaft üblichen Dachformen auf und entwickelt sie fort. Diese Festsetzung bezieht sich auf den Hauptbaukörper, da er in besonderer Weise das Erscheinungsbild des Gebietes prägt. Für untergeordnete Bauteile oder Garagen gilt diese Festsetzung nicht.

3.7.2 Eindeckungs- und Fassadenmaterialien

Zur Erzielung eines einheitlichen Erscheinungsbildes werden die Fassaden- und Dacheindeckungsmaterialien auf für die Region typische Materialien beschränkt:

Die Außenwandflächen der Gebäude sind in Verblendmauerwerk mit rotem, rotbraunen oder hellfarbenen Ziegel, in hellem pastellfarbenen Putz oder in Holz herzustellen.

Die Dachflächen sind mit Dachdeckungsmaterial wie dunkle Dachziegel (braun-anthrazit- oder schwarzfarbene) oder naturbelassene oder engobierte Ziegel auszuführen. Dachziegel mit stark glänzenden Glasuren sind nicht zulässig.

3.7.3 Dacheinschnitte

Zwerchgiebel, Dachaufbauten und Dachausschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von ½ der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Von den Gebäudeabschlusswänden ist ein Abstand von mindestens 1,25 m einzuhalten. Die Dachaufbauten sind so auszubilden, dass ihr oberer Abschluss mindestens 0,75 m, senkrecht gemessen, unterhalb des Firstes einbindet.

3.7.4 Erdgeschossfußbodenkante

Durch die Festsetzung der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe auf 0,3m über Straßenniveau soll eine maßstabsgerechte bauliche Entwicklung sichergestellt und 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 Geländeanschüttungen eintreten, zum anderen durch unmaßstäbliche Geschosshöhen gestalterisch unvertretbare Gebäudeformen entstehen.

3.7.5 Fenster

Die zu den öffentlichen Verkehrsflächen orientierten Fenster dürfen keine waagerechten Formate aufweisen. Auch durch diese Festsetzung soll an die ortstypische Bauweise angeknüpft werden.

3.7.6 Einfriedungen

Als vordere Abgrenzung der Grundstücke zum Straßenraum sind ausschließlich lebende Hecken mit 1,20 m maximaler Höhe zulässig. Zusätzlich kann zur Abgrenzung der Grundstücke vom Straßenraum ein maximal 0,3 m hoher Sockel errichtet werden. Als seitliche und rückwärtige Abgrenzung der Grundstücke sind lebende Hecken mit 2 m maximaler Höhe oder Maschendrahtzäune mit 1,60 maximaler Höhe zulässig.

4 Technische Erschließung und Niederschlagswasserbeseitigung

Das Schmutzwasser ist dem Ortskanal zuzuführen. Das Niederschlagswasser wird über den Seitengraben der Beuelsstraße dem Rotbach zugeleitet, da eine Versickerung in diesem Bereich nicht möglich ist. Der Bebauungsplan setzt eine Fläche zur Einrichtung eines Regenrückhaltebecken fest, da der o.g. Graben nicht ausreichend leistungsfähig ist .

5 Vorhandene Drainagen

Die vorhandenen Drainagen des Wasser- und Bodenverbandes Schwerfen , die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, können nach Rücksprache mit Herrn Ortslandwirt Peter de Bück ersatzlos weggenommen werden.

6. Altlasten

Unmittelbar anschließend an das Plangebiet an der Beuelsstraße befindet sich eine ehemalige nicht genehmigte Deponie (Hausmüll, Bauschutt und Erdaushub) der Gemeinden Schwerfen/Kommern die bis ca. 1960 genutzt worden ist.(Größe ca. 9.800 qm). Der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde liegen keine Kenntnisse über/Verdacht auf Sonderabfälle vor, eine Untergrundabdichtung ist nicht vorhanden.
Zur Abschätzung, ob von der Deponie Gefährdungen für das angrenzend geplante Wohngebiet ausgehen können, ist eine Altlastenuntersuchung durch das Ing. Büro Zöll durchgeführt worden. Es wurden Bodenproben im Bereich der vermuteten Deponie , im Übergangsbereich zum Plangebiet und im angrenzenden Bereich des Plangebietes entnommen. In allen Sondierungen wurden natürliche Böden ohne jeglichen Hinweis auf anthropogene Beeinflussung aufgeschlossen. Weitere Untersuchungsschritte werden aus Sicht des Gutachters und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde, Kreis Euskirchen nicht für erforderlich gehalten. Ein Hinweis auf Altlasten im Bebauungsplan ist deshalb nicht erforderlich.

7. UVP

In dem „Gesetz zur Umsetzung der UVP – Änderungsrichtlinie, der IVU- Richtlinie und weiterer EG- Richtlinien zum Umweltschutz“ vom 27.7.2001 ist geregelt, für welche Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich ist. In der Anlage 1 dieses Gesetzes sind diejenigen Vorhaben aufgeführt, für die das Erfordernis einer UVP zu untersuchen ist.
Das im Bebauungsplangebiet geplante Vorhaben ist in dieser Anlage der Nr. 18.7 „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen“ zuzuordnen. Für solche Bauvorhaben sieht Nr. 18.7 einen Schwellenwert zur Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung von 20.000 qm Grundfläche im Sinne von § 19 BauNVO vor. Durch die Planung kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung, die dank der GRZ von maximal 0,3+ 25% Überschreitungsmöglichkeit mit ca. 16.000 m² unterhalb dieses Schwellenwertes liegt, und die ökologische Verhältnisse werden zudem als wenig empfindlich eingeschätzt (Ackerfläche). Eine UVP wurde daher nicht erforderlich. Ein Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB, in dem die Ergebnisse einer UVP dargestellt werden, wurde ebenfalls nicht erforderlich.

8 Kosten

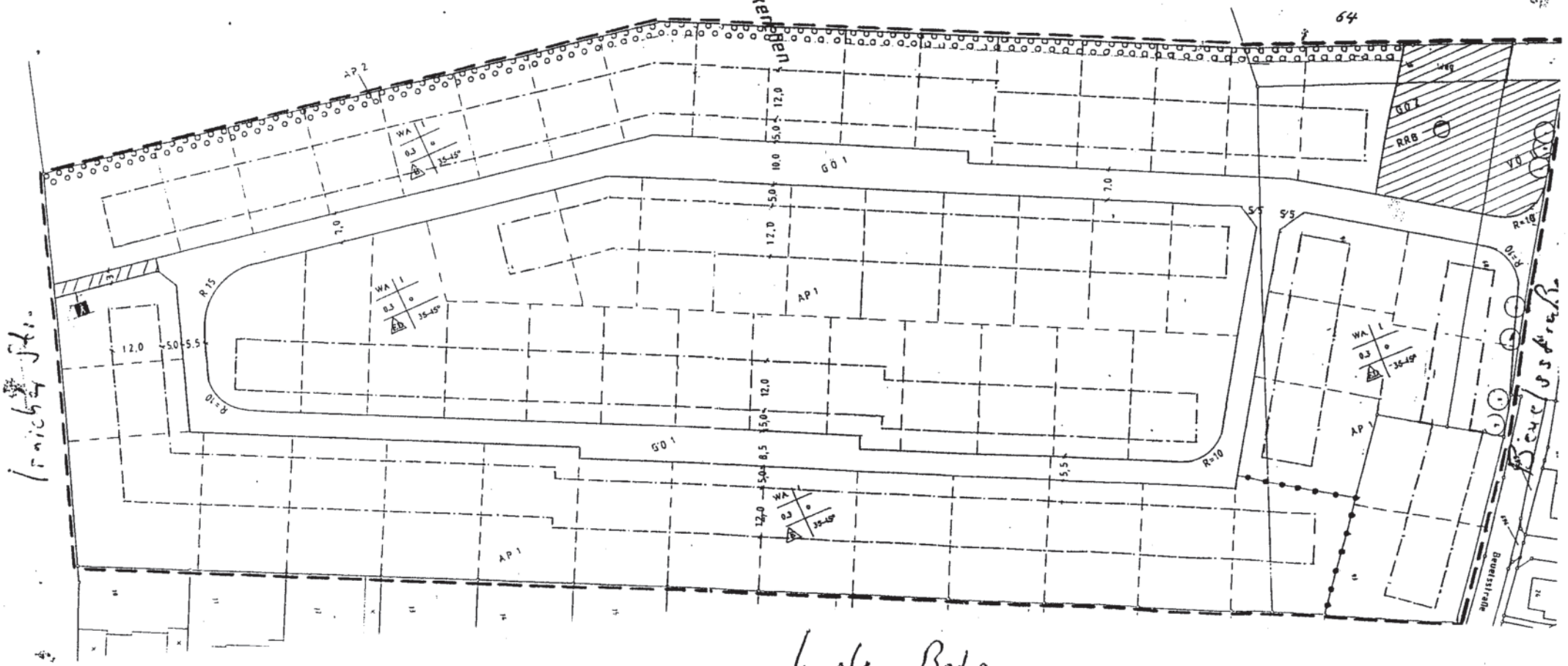
Die Planung wird durch die Verwaltung durchgeführt.
Kosten können durch notwendige Gutachten im Verlauf des Planungsverfahrens entstehen. (Altlastengutachten, landschaftspflegerischer Begleitplan). Zum Erschließungsaufwand kommt die notwendige Aufstellspur für Linksabbieger in der Beuelsstraße und die einseitige Verlängerung des Bürgersteigs bis zur Einmündung Plangebiet hinzu. Der Landesbetrieb Straßenbau lehnt die Übernahme von Kosten, die sich durch die Anbindung des Plangebietes für zukünftige Maßnahmen am Knotenpunkt mit der L 11 ergeben, ab.
Zum derzeitigen Zeitpunkt ist noch ungeklärt, ob die Erschließung in Eigenregie oder durch einen Erschließungsträger durchgeführt werden soll.

Im Auftrag

Mohr, 02.04.2003

STADT ZÜLPICH
ORTSTEIL SCHWERFEN
B-PLAN NR 35/10
BEUELSSTRASSE

Freie Landschaft



In den Betzen

Kopie der Stadt Zülpich

Kopie der Stadt Zülpich

8

Erläuterungsbericht zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 35/10 Schwerfen „Beuelsstraße“

Durch die vorgesehenen Änderungen soll den Bauherren hinsichtlich der Gestaltung ein größerer Spielraum gestattet werden. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt, daher wird die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Die planungrechtlichen Festsetzungen werden in folgenden Punkten verändert:

1) Folgender Punkt 6 wird zusätzlich eingefügt:

   5. Stellplätze , Garagen u. Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4
   „Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis maximal 4m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Auf den Baugrundstücken sind pro Wohneinheit zwei PKW Stellplätze vorzusehen. Die Garagenvorfahrt muss mindestens 5 m betragen."

2) Der bereits enthaltene Punkt 2 wird verändert in der Form, dass eine maximale Traufhöhe nicht mehr festgesetzt wird:

   2. Höhe der baulichen Anlagen
   „Im gesamten Geltungsbereich darf die Firsthöhe maximal 9 m über Straßenniveau betragen.“

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden in folgenden Punkten geändert:

1) Der bereits enthaltene Punkt 1 wird derart verändert, dass bei der Dachneigung (bisher 35-45 Grad) ein größerer Spielraum gewährt wird:

   1. Dachform
   „Als Dachformen sind das Satteldach , das Pultdach und das Walmdach mit einer Dachneigung von 28-45 Grad zulässig. Die Festsetzung der Dachneigung gilt nicht für das Pultdach. Die Festsetzungen gelten nicht für Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile.“

2) Punkt 4 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (keine waagerechten Fensterformate zu den öffentlichen Verkehrsflächen) **entfällt** vollständig.

Stadt Zülpich 21.10.05

Im Auftrag