

Bebauungsplan 34/2 " Am Kopmann " Bürvenich

B e g r ü n d u n g

1. Vorbemerkungen

1.1 Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht

Es ist beabsichtigt, im Rahmen der laufenden 71. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes von "Fläche für die Landwirtschaft" in "Wohnbaufläche" zu vollziehen.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Ortsteiles Bürvenich im Anschluß an die vorhandene Bebauung entlang des Blumenweges und der Straße "Zum Herrenberg".

Der genaue Geltungsbereich ist aus der Plandarstellung im Maßstab 1: 500 zu entnehmen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,2 ha.

Das Umfeld wird im wesentlichen durch eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt.

2. Zielsetzung

Mit diesem Bebauungsplan sollen dringend benötigte Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden.

Die künftige Wohnnutzung soll sich an der umgebenden Bebauung orientieren.

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Für den Planbereich wird allgemeines Wohngebiet "WA" festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung werden entsprechend der

Versteckter Text: Karte der Stadt Bürvenich

Darstellung der laufenden 71. Änderung des Flächen-nutzungsplanes dringend benötigte Wohnbauflächen bereitgestellt. Die angrenzende Nutzung entspricht gemäß Baunutzungsverordnung ebenfalls in ihrer Gebietsart einem allgemeinen Wohngebiet, so daß mit dem Bebauungsplan die Entwicklung, Wohnbauflächen anzusiedeln, fortgeführt wird.

Um Beeinträchtigungen des Wohngebietes zu vermeiden, werden die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung nach § 4 (3) Baunutzungsverordnung

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

aufgrund ihres zu hohen Flächenanspruches ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Geschossigkeit bestimmt.

3.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Bzgl. der Grundflächenzahl wird für das allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,3 zugelassen. Damit ist gewährleistet, daß eine ortstypische aufgelockerte Bebauung realisiert wird.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen begrenzt und so dimensioniert, daß eine individuelle Gestaltung sowie Entwicklungsspielraum möglich ist.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nur Einzelhäuser in offener, eingeschossiger Bauweise festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung zu ermöglichen.

3.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die Straße " Zum Herrenberg " über die Eppenicher Straße (L 11) an das örtliche und regionale Straßennetz angebunden.

Die Erschließung des Innenbereiches erfolgt durch Planstraßen, die mit einer Breite von 6 m, 4 m und 3 m als verkehrsberuhigte Stichstraßen ausgebaut werden sollen.

Durch die verkehrsberuhigte Ausweisung soll der Funktion als Anliegerstraßen mit den gesteigerten Bedürfnissen an Wohnqualität und Wohnruhe Rechnung getragen werden.

Es ist nicht vorgesehen, den landwirtschaftlichen Verkehr durch das Neubaugebiet zu leiten.

3.5 Nebenanlagen

Im Plangebiet sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen, da sie das städtebauliche Erscheinungsbild stören und die ökologische Situation durch Bodenversiegelungen zusätzlich beeinträchtigen können.

3.6 Öffentliche Grünfläche

Ausgehend von der Haupterschließungsstraße ist eine öffentliche Grünfläche in einer Breite von 6 m festgesetzt. Sie dient dazu, mittelfristig die Erschließung des evtl. zu erweiternden Baugebietes planungsrechtlich zu sichern.

3.7 Ausgleichsmaßnahmen

Entsprechend der Richtlinie der Landesregierung NW - Arbeitshilfe zu Bauleitplanung - wurde der zu erwartende Eingriff bewertet. Die Ermittlung der Grunddaten im Bestand sowie der Planung wird der Begründung beigelegt.

Gemäß vorläufiger Berechnung ist der Ausgangsbestand im Untersuchungsraum mit einer Wertigkeit von 61.600 Punkten anzusetzen.

Die Wertigkeit des Zustandes des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde mit 29.740 Punkten ermittelt.

Es ist somit davon auszugehen, daß der Ausgleich innerhalb des Plangebietes sich auf etwa 50% einspielen wird.

Ein zusätzlicher externer ökologischer Ausgleich in Höhe von 30% ist lt. Beschluß des Planungsausschusses herbeizuführen. Dabei wird der gesteigerte ökologische Wert einer zusammenhängenden externen Ausgleichsfläche berücksichtigt.

Versteckter Text am rechten Rand: ...

4. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

4.1 Vorgärten und Einfriedungen

Auf den Baugrundstücken sind zur Verkehrsfläche hin gelegen nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,5 m über Oberkante angrenzender Verkehrsfläche zulässig.

Es ist Zielsetzung, die zwischen den Gebäuden und den Straßen liegenden Flächen in den Erschließungsraum einzubeziehen.

4.2 Dachform

Als Dachform wird das Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 28° bis 45° festgesetzt. Diese nachfragebedingte Festsetzung nimmt die in der Nachbarschaft übliche Dachform auf und entwickelt sie fort.

4.3 Drempel

Im gesamten Plangebiet ist eine Drempelhöhe von maximal 0,75 m zulässig.

Diese Festsetzung erfolgt, um einerseits eine sinnvolle Ausnutzung des Dachgeschosses bei entsprechender Dachneigung zuzulassen, zum andern mit der Begrenzung der Drempelhöhe eine negative Gestaltung im Hinblick auf die Proportionen der einzelnen Gebäude auszuschließen.

5. Versickerung

Zum Bebauungsplan wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung der Niederschlagswässer nicht möglich. Die Kanalisation erfolgt im Trennsystem, ein ausreichend dimensioniertes offenes Regenrückhaltebecken ist im Bebauungsplan als " Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

Kopie der Stadt Zülpich

6. Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kurzfristig vorgesehen.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen in Form einer Baulandumlegung sind aufgrund der Besitzverhältnisse nicht notwendig.

8. Kosten

Die Kosten der Herstellung der Erschließungsanlage können nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches zu 90% als Erschließungsbeitrag auf die Anlieger umgelegt werden.

Durch den Verkauf der stadteigenen Baugrundstücke entstehen für die Stadt Zülpich Einnahmen, die erst nach Festlegung des Qm-Preises näher bezeichnet werden können.

Mit dem Unterhalt der zusätzlichen Straßenverkehrsflächen, des öffentlichen Grüns und des Regenrückhaltebeckens entstehen der Stadt zusätzliche Kosten.

STADT ZÜLPICH, 30.10.97