Begründung zum Bebauungsplan Nr. 34/3 Bürvenich „Am Kopmann II“

1. Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet liegt am nord-westlichen Ortsrand von Bürvenich unmittelbar angrenzend an das komplett bebaute Baugebiet Kopmann I, ist zur freien Landschaft orientiert und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

2. Geltungsbereich

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Plandarstellung im Maßstab 1: 1.000 zu entnehmen. Die Größe beträgt ca. 1,9 ha.

3. Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan des Bezirks Köln/Teilabschnitt – Region Aachen** stellt in der zeichnerischen Darstellung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Freiraumbereich dar.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich ist der Geltungsbereich als Wohnbaufäche dargestellt.

Im **Landschaftsplan** des Kreises Euskirchen für das Gebiet der Stadt Zülpich ist das Plangebiet als temporäres Landschaftsschutzgebiet gem, § 29 Abs. 3 LPlG NW bis zur baulichen Inanspruchnahme ausgewiesen.

4. Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielsetzung

Der Ortsvorsteher der Ortschaft Bürvenich - Eppenich ist an die Stadt herangetreten, das Baugebiet Am Kopmann II durch die Aufstellung eines Bebauungsplans und eine nachgehende Erschließung als Baulandfläche zu aktivieren, da in den Ortschaften Bürvenich und Eppenich keine verfügbaren Baulandflächen mehr vorhanden sind und die Bürger daher gezwungen sind, sich in anderen Ortschaften außerhalb des Stadtgebietes um Grundstücke zu bemühen.
Auf Anforderung durch die Stadtverwaltung hat der Ortsvorsteher eine Liste mit 10 Unterzeichnenden, alle aus Bürvenich – Eppenich, vorgelegt, die ein starkes Interesse an einem Erwerb eines Grundstückes in diesem Baugebiet haben.
Das Grundstück gehört der Stadtentwicklungsgesellschaft, die die Entwicklung des Baugebietes übernimmt.
Im ca. 2 ha großen Plangebiet könnten bis zu 25 Einfamilienhäuser für Bauwillige aus den beiden Ortschaften entstehen.
.

5. Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO festgesetzt.
Ausnahmsweise zulässige Anlagen mit großem Flächenbedarf (Gartenbaubetriebe etc…) werden nicht zugelassen.

6. Maß der baulichen Nutzung

Es sind eingeschossige Einzelhäuser vorgesehen und die Anzahl der Wohneinheiten wird pro Haus auf maximal zwei begrenzt. Zusätzlich werden eine maximale First- und Traufhöhe festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 unterhalb der Obergrenze der BauNVO (0,4) festgesetzt, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Übergang zur freien Landschaft liegt.

7. Geh-Fahr- und Leitungsrecht

Der Bebauungsplan enthält an seinem nördlichen Rand ein Geh- Fahr- und-Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers Erftverband, damit bei Bedarf eine Kanalverbindungstrasse zum bestehenden Wohngebiet Kopmann I sichergestellt werden kann.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Als Dachform wird Sattel und Walmdach mit einer Neigung von 30-45 Grad festgesetzt sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 10-22 Grad.
Im westlichen Teil des Geltungsbereiches wird für die zur freien Landschaft orientierte Bebauung die Firstrichtung parallel zum Straßenverlauf vorgegeben. Dies gilt nicht für die zur freien Landschaft orientierte Bebauung im nördlichen Teil des Geltungsbereiches. Wegen der Nord-Westausrichtung dieser Grundstücke sollten in diesem Bereich auch giebelständige Häuser mit nach Süd-Westen orientierten Gärten ermöglicht werden.

9. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über zwei Anbindungen an die vorhandene Straße „Zum Herrenberg“ in Form einer Ringerschließung. Die Straßenbreite soll 6 m nicht unterschreiten, damit Begegnungsverkehr problemlos ermöglicht wird und ausreichende Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum entstehen.
Der Anschluss an das Abwassernetz und die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt entsprechend der Abwasserplanung des Erftverbandes, die derzeit erstellt wird.

10. Natur- und Landschaftsschutz

Das Büro für Ökologie & Landschaftsplanung hat einen Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung erarbeitet. Der Umweltbericht bildet den Teil 2 dieser Begründung.
Danach ist durch das geplante Baugebiet nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter zu rechnen. Insbesondere sind erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Tierarten nicht zu sehen. Zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt sind allerdings externe Maßnahmen nötig. Festgesetzt wird die Umwandlung von Ackerfläche in eine artenreiche Mähwiese in der Gemarkung Schwerfen, Flur 17, Flurstück 112, teilweise (Eigentümer Stadt Zülpich).
Ein Anteil von 6.424 qm der insgesamt 7.800 qm großen Parzelle ist entsprechend umzuwandeln.
-

Im Auftrag

gez. Mohr, Team 404,
August 2012