

Begründung

1. Vorbemerkungen:

1.1 Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich weist für das Plangebiet Wohnbaufläche (W) aus.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt zur Zeit für den Planbereich nicht vor.

1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Parzelle Gemarkung Oberelvenich Flur 4 Nr. 66. Er wird eingegrenzt durch die Kellerhofstraße im Süd-Osten, die Straße "An der Ölmühle" im Nord-Osten sowie die L 162 im Nord-Westen.

1.3 Lage des Plangebietes und Bestand

Die Parzelle Nr. 66 liegt unmittelbar südwestlich der Straße "An der Ölmühle" und wird derzeit als Weideland genutzt.

Der Bereich ist unbebaut.

Die umliegende Bebauung entlang der Straße "An der Ölmühle" sowie der Kellerhofstraße wird durch landwirtschaftliche Nutzung und Wohngebäude in einer dorfsturktypischen Form geprägt.

Die L 162, die das Plangebiet im Nord-Westen tangiert, bedingt die Einhaltung einer 20 m Anbauverbotszone.

2. Zielsetzung

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist in erster Linie die Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung im Sinne des § 1 Baugesetzbuch-Maßnahmengesetz.

Durch diesen Bebauungsplan wird ein Teilbereich des nicht überplanten, jedoch im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellten Innenbereiches zwischen den Straßen "An der Ölmühle" und "Kellerhofstraße" verbindlich festgesetzt.

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für den gesamten Bereich des Plangebietes ist allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Mit dieser

Ausweisung werden dringend benötigte Wohnbauflächen im Ortsteil Oberelvenich bereitgestellt. Der bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken kann nur innerhalb diese im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten unverplanten Innenbereiches Rechnung getragen werden, da anderweitige Reserveflächen im Ortsteil Oberelvenich nicht mehr vorhanden sind.

Um Beeinträchtigungen des Wohngebietes zu vermeiden, werden die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung nach § 4 Abs. 3 Bau-nutzungsverordnung

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 GRZ und GFZ be-stimmt. Für den gesamten Bereich wird bezüglich der Grund-flächenzahl und Geschoßflächenzahl die Obergrenze entsprechend § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (GRZ 0.4 und GFZ 1.2) zugelassen.

Diese Festsetzung erfolgt im Hinblick auf eine ortsübliche Verdichtung und eine wirtschaftliche, am Grundsatz des spar-samen Umganges mit Grund und Boden orientierten Nutzung des Baugebietes.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen umgrenzt, um hier die Planung von baulichen Maßnahmen einen individuellen Spielraum zu ermöglichen.

3.4 Bauhöhen

Für das Plangebiet werden jeweils im Einklang mit der vor-handenen Bebauung und den topographischen Verhältnissen un-terschiedliche Bauhöhen bis max. 2 Geschosse festgesetzt ei-nerseits, um Baumasse -wo erforderlich- durch geringere Ge-schossigkeit zu beschränken, andererseits -wo städtebaulich vertretbar- durch höhere Geschossigkeit eine größere Wohn-raumnutzung zu ermöglichen.

3.5 Stellplätze und Garagen

Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Bauwich) zulässig sind. Durch diese Festsetzung wird si-chergestellt, daß die notwendigen Stellplätze und Garagen in mittelbarer bzw. unmittelbarer Nähe zum Hauptgebäude stehen. Darüber hinaus sollen rückwärtige Bereiche als ruhige Frei-flächen erhalten bleiben.

3.6 Straßenverkehrsflächen

Das Baugebiet wird über die Straße "An der Ölmühle" er-schlossen sowie ausgehend von ihr über eine in den rückwär-tigen Bereich führende Eschließungsstraße mit Wendemöglich-keit.

Die Stichstraße wird verkehrsberuhigt ausgewiesen im Hinblick auf ihre Funktion als Anliegerstraße.

4. Auswirkungen der Planung

Wie bereits unter der lfd. Nr. 2 ausgeführt, werden dringend benötigte Bauflächen für Wohngebäude bereitgestellt. Durch die Realisierung des Bebauungsplanes können auf diese Weise ca. 10 - 12 Wohneinheiten für ca. 35 Einwohner geschaffen werden.

Durch die Planung werden derzeit unbebaute Weideflächen mit geringfügigem Obstbaumbestand in Anspruch genommen.

Diese Maßnahme stellt zwar einen Eingriff im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetz dar. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist ein adäquater Ausgleich an Ort und Stelle nicht möglich. Lediglich im Bereich der Anbauverbotszone der L 162 werden die dort vorhandenen Obstbäume aufgenommen und planerisch abgesichert.

Ansonsten jedoch muß, auch nach sorgfältiger Abwägung ökologischer und städtebaulicher Belange, in diesem Fall der Wohnnutzung Vorrang eingeräumt werden, so daß ein voller Ausgleich bzw. Ersatz für den Eingriff im Geltungsbereich nicht vorgenommen werden kann.

Es wird vielmehr die Möglichkeit in Betracht gezogen, die im Zuge dieses Bebauungsplanes nicht ausgeglichenen Eingriffe in Natur und Landschaft, falls erforderlich, zu einem späteren Zeitpunkt an anderer Stelle auszugleichen.

5. Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes einschließlich aller notwendigen Erschließungsmaßnahmen ist kurzfristig durch einen Investor vorgesehen.

Sollte die Verwirklichung des Bebauungsplanes innerhalb eines angemessenen Zeitraumes nicht erfolgen, so behält sich die Stadt Zülpich nach Abwägung öffentlicher und privater Belange Maßnahmen im Sinne des § 175 Baugesetzbuch vor.

6. Hochwasserschutz/Abwasserbeseitigung

Der überplante rückwärtige Bereich kann in die Kanalanlage "An der Ölmühle" entwässert werden.

Inwieweit diese Kanalanlage noch genügend leistungsfähig ist für die Aufnahme zusätzlicher Abwässer muß zur gegebenen Zeit, falls erforderlich, geprüft und neu überrechnet werden.

Der für die spätere Durchführung sämtlicher Bau- und Erschließungsmaßnahmen zuständige Investor wird entweder für das nicht oder nur gering belastete Oberflächenwasser auf der Basis der Entwässerungssatzung der Stadt Zülpich und der entsprechenden Wassergesetze (LWG/WHG) auf den jeweiligen Grundstücken Sickeranlagen zur Anreicherung

des Grundwasser anlegen oder eine entsprechend bemessene Rückhalteleitung im Verlauf der geplanten Stichstraße in eigener Regie erstellen.

7. Kosten

Der Stadt Zülpich entstehen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Kosten, da, wie unter der lfd. Nr. 5 bereits ausgeführt, die gesamte Verwirklichung durch einen Investor vorgenommen wird.

Zülpich, den 24.08.93

Für den Rat der Stadt Zülpich
Zülpich, den 07.03.1994


Bhien
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die
ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen,
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen
nicht zulässig sind.

2. Stellplätze und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23
Abs. 5 bzw. § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze und Garagen nur
in den seitlichen Abstandsflächen bzw. seitlich der Gebäude
zwischen Verkehrsflächen und den festgesetzten seitlichen
Baugrenzen zulässig.

GESTALTUNGSSATZUNG

gem. § 81 Bauordnung NW

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

§ 1

Allgemeine Zielsetzung der Gestaltungssatzung

Durch den Bebauungsplan Nr. 23/1 Oberelvenich "An der Ölmühle", dessen Geltungsbereich identisch mit dem Satzungsgebiet ist, werden planungsrechtliche Vorgaben für eine weitere bauliche Entwicklung gegeben. Da der Bebauungsplan nur auf die künftige Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise einwirken kann, sich jedoch Festsetzungen zur äußeren Gestaltung aus dem Planungsrecht nicht ableiten lassen, ist dazu eine Gestaltungssatzung erforderlich.

Die Stadt Zülpich verfolgt mit der Aufstellung einer Gestaltungssatzung für den Ortsteil Oberelvenich die Zielsetzung, die für die Ortslage typischen Gestaltungsstrukturen weitgehend zu erhalten bzw. zu ergänzen.

Bei der Neubebauung und den baulichen Veränderungen sollen die jeweiligen gebietstypischen Gestaltelemente, wie z.B. Dachformen, angehalten werden.

Durch die stark dörfliche Prägung der Bebauung in Oberelvenich soll insbesondere Einfluß auf die künftige Dachgestaltung der Neubaubereiche genommen werden.

Ein generelles Ziel dieser Satzung ist es, "Gestaltungsausbrüche" gegenüber der heutigen Situation zu vermeiden.

Da jede Gestaltungsfestsetzung ein Eingriff in die Planungsüberlegungen der Nutzer darstellen kann, wurde die Regelungsdichte der Gestaltungssatzung so gewählt, daß ein ausreichender Spielraum für die gestalterischen Möglichkeiten der Bauherren verbleibt.

§ 2

Örtlicher Geltungsbereich

Der örtliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist

identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23/1 Oberelvenich "An der Ölmühle".

Der Geltungsbereich erstreckt sich somit auf die Parzelle Gemarkung Oberelvenich Flur 4 Nr. 66.

Die genaue Abgrenzung des örtlichen Geltungsbereiches ist der in der Anlage beigefügten Karte im Maßstab 1:5000 zu entnehmen. Diese Anlage wird Bestandteil der Satzung.

§ 3

Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung ist auf alle baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Bebauungsplanes Nr. 23/1 Oberelvenich "An der Ölmühle" anzuwenden.

§ 4

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 81 Abs. 1 Bauordnung NW

Im gesamten Geltungsbereich dieser Satzung sind bauliche Anlagen in der Gestaltung bzgl. Form und Eigenart dem vorhandenen Ortsbild anzupassen.

1. Dachneigungen

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

bei eingeschossiger Bebauung 30 - 45 Grad
bei zweigeschossiger Bebauung 25 - 35 Grad

2. Kniestöcke (Drempel)

Bei eingeschossiger Bebauung ist eine max. Drempelhöhe von 0,60 m Höhe zulässig. Bei zweigeschossiger Bebauung sind Drempel nicht zulässig.

3. Erdgeschoß Fußbodenhöhe

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

§ 5

Für Befreiungen gilt § 81 Abs. 5 i.V.m. § 68 Bauordnung NW. Sie dürfen nur erteilt werden, wenn die Zielsetzung dieser Satzung nicht gefährdet wird.

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

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

Eine Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000,-- DM geahndet werden.

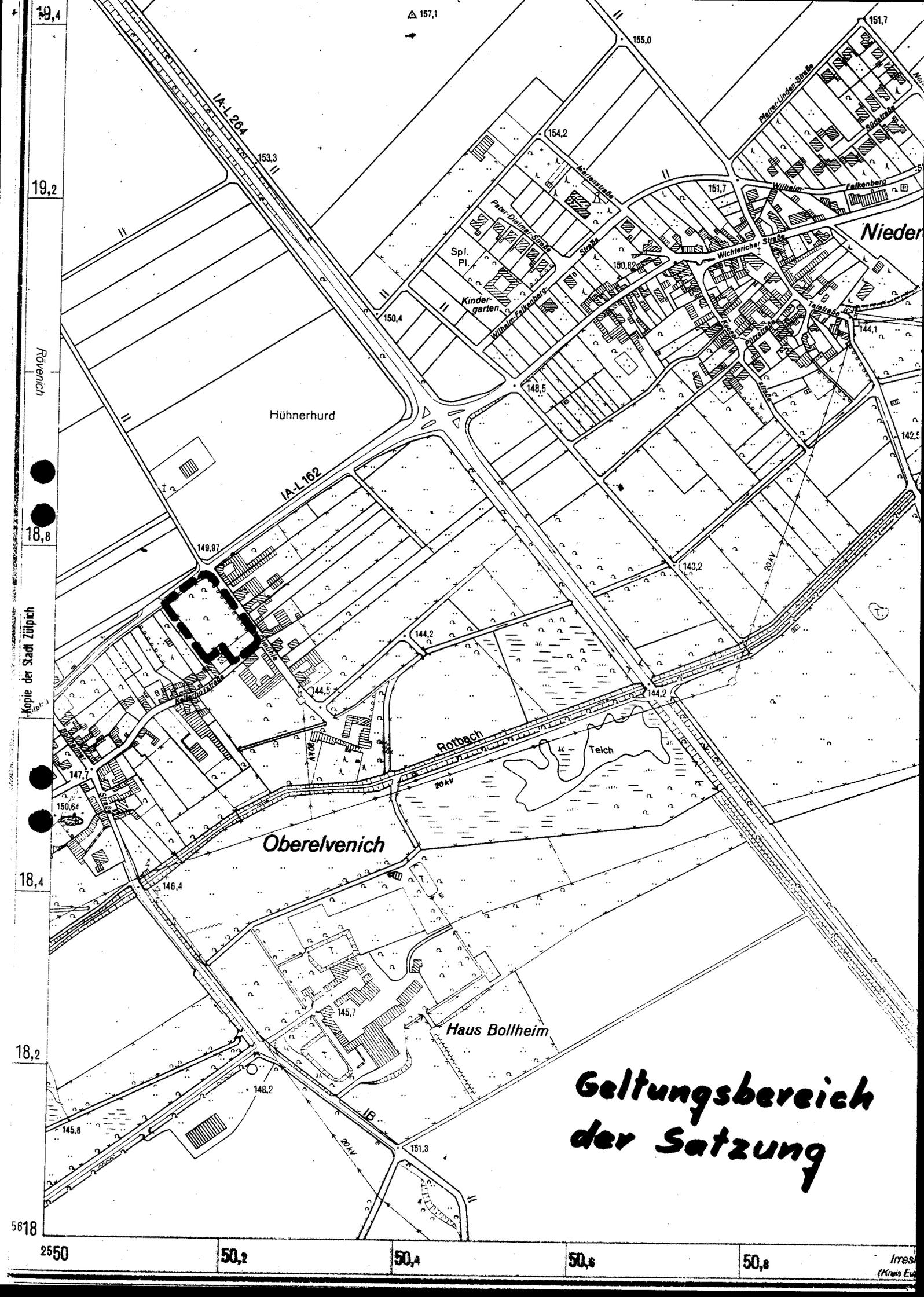
§ 7
Inkrafttreten

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

Zülpich, den 10.01.1994

Anlagen:

1. Begründung zur Gestaltungssatzung
2. Übersichtskarte Maßstab 1:5000 Geltungsbereich der Satzung



19,4

19,2

Rövenich

18,8

Kopie der Stadt Zülpich

18,4

18,2

5618

25,0

50,2

50,4

50,6

50,8

Irres
(Kress Ed.)

**Geltungsbereich
der Satzung**

Hühnerhurd

Oberelvenich

Haus Bollheim

Nieder

IA-L-264

IA-L-162

Rotbach

Teich

IB

Spl. Pl.

Kinder-
garten

Widmer-Kalkberg

Pater-Dalmer-Str.

Münsterstr.

Wichtericher Str.

Pfeifer-Linden-Str.

Falkenberg

Anlage 1

Stadt Zülpich

Ortslage Oberelvenich

Begründung zur Gestaltungssatzung

Gem. § 81 BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.1984

Begründung der Satzungsinhalte zu § 4 der Gestaltungssatzung

1. Dachneigungen

In Abhängigkeit von den Geschößzahlen werden für eingeschossige und zweigeschossige Bebauungen unterschiedliche Dachneigungen festgesetzt. Damit wird in Anlehnung zur umgebenden Bebauung einer eingeleiteten Entwicklung entsprochen, sowie auch ein gebietstypisches Gestaltungsmerkmal allgemein aufgenommen. Die Dachneigungen sind so bemessen, daß über die Nutzungen des Dachraumes individuell entschieden werden kann. Unter Berücksichtigung der Maßstabbildung wird für zweigeschossige Gebäude eine geringere Dachneigung festgesetzt.

2. Kniestöcke (Drempel)

Bei eingeschossiger Bebauung ist eine maximal zulässige Drempelhöhe von 0,60 m zulässig, während für eine zweigeschossige Bebauung Drempel- bzw. Kniestöcke ausgeschlossen werden. Diese Festsetzung erfolgt, da sich insbesondere mit steigender Geschößzahl Drempel nachteilig auf die Proportionen der Gebäude auswirken und die Gestaltung negativ beeinflussen.

3. 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 Geländeeinschüttungen eintreten, zum anderen durch unmaßstäbliche Geschößhöhen gestalterisch unvertrebare Gebäudeformen entstehen.

Zülpich, den 10.01.1994