

Stadt Zülpich  
Der Stadtdirektor  
Dezernat C  
SG 611  
Ni/Fe.-

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31/1 Sinzenich " An der  
stehlen Gasse "

BEGRÜNDUNG:  
-----

1. Vorgaben zur Planung  
-----

In der rechtswirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits im Hinblick auf die künftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31/1 eine Erweiterung der Wohnbaufläche ( W ) im nordwestlichen Bereich der Straße " Weingartergarten " die neue Trassenführung der K 30 zwischen Sinzenich und Merzenich sowie ein Bereich südlich der K 30 der von " Wohnbaufläche " in " Fläche für die Landwirtschaft " umgewandelt wurde, dargestellt.

Auf dieser Grundlage wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31/1 gemäß § 8 Abs. 2 BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes  
-----

Der ursprüngliche, rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 31/1 sieht noch eine direkte Anbindung der Erschließungsstraße " Weingartergarten " an die K 30 zwischen Sinzenich und Merzenich vor.

Der Bereich nördlich dieser Erschließungsstraße wird im Einmündungsbereich noch nicht vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31/1 erfaßt.

Aufgrund der neuen Trassenplanung der K 30 durch den Kreis wird nunmehr eine Aktualisierung des Bebauungsplanes erforderlich.

Unter Berücksichtigung der Neuplanung der K 30 hat der Planungsausschuß beschlossen, daß die Erschließungsstraße " Weingartergarten " nicht mehr wie bisher direkt auf die K 30 aufmündet, sondern mit einem Wendehammer endet.

Unter diesen Voraussetzungen dient der Bebauungsplan dazu, die rechtlichen Voraussetzungen für den Endausbau der Erschließungsstraße " Weingartzgarten " einschl. Wendehammer gem. § 125 BBauG zu schaffen.

Darüberhinaus wurde der Bereich nördlich der Erschließungsstraße " Weingartzgarten ", der im ursprünglichen Bebauungsplan ausgeschlossen war, nunmehr in den Bereich der 1. Änderung mit aufgenommen, so daß eine beidseitige Bebauung und somit gleichzeitig eine wirtschaftliche Erschließung gewährleistet wird.

### 3. Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

-----

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem im Flächennutzungsplan sowie in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgewiesenen Wohnbaufläche ( W ) wurde für den gesamten räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31/1 allgemeines Wohngebiet ( WA ) festgesetzt.

Diese Ausweisung erfolgt ebenfalls im Einklang mit dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 31/1.

Das Maß der Nutzung hinsichtlich der ausgewiesenen eingeschossigen Bauweise leitet sich von der im Gebiet bereits vollzogenen Bebauung ab.

#### 3.2 Bauweise

Im Bebauungsplangebiet wird offene, eingeschossige Bauweise festgesetzt, weil sie im Hinblick auf die bereits vollzogene Bebauung im westlichen Bereich der Straße " Weingartzgarten " typisch ist und aus Gründen der Einheitlichkeit von einer Höherentwicklung abgesehen werden muß.

#### 3.3 Verkehrsfläche

Das Ausmaß der Verkehrsfläche für die Erschließungsstraße " Weingartzgarten " wurde gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 31/1 auch in der 1. Änderung beibehalten.

Der Wendehammer wurde derartig gestaltet und zurückverlegt, daß ca. 100 qm Verkehrsfläche gegenüber der ehemals vorgesehenen direkten Anbindung an die K 30 eingespart werden konnten.

### 3.4 Bindung für Bepflanzung

Aufgrund des erforderlichen 20 m-Anbauverbotes parallel zur K 30 bietet sich im Bereich zwischen Wendehammer und Kreisstraße die Ausweisung einer Grünfläche an, die insbesondere aufgrund des Pflanzgebotes für großkronige Bäume sowohl eine optische Trennung des Wohnbaugebietes zur K 30 hin als auch eine Lärmschutzschwelle zur anschließenden Bebauung darstellt.

## 4. Zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

---

### 4.1 Dachneigungen und Dachform

In Anpassung an das Ortsbild wurden für den gesamten Bereich geneigte Dächer 28-36° ausgewiesen.

Zur Wahrung eines einheitlichen Gesamtbildes sind Walmdächer unzulässig.

### 4.2 Drempel

Im Einklang mit der bereits bestehenden Bebauung wurde eine Drempelhöhe bis 0,25 m zugelassen.

## 5. Verwirklichung des Bebauungsplanes

---

Der Planbereich ist bereits nahezu vollständig überbaut

Sinn und Zweck des Bebauungsplanes besteht u.a. darin, die Voraussetzungen für den Endausbau der Erschließungsstraße " Weingartzgarten " ( speziell im Bereich des Wendehammers ) gem. § 125 BBauG zu schaffen.

Aufgrund der nunmehr vorliegenden konkreten Trassenplanung der K 30 - die Straße wird zur Zeit ausgebaut - kann der Endausbau der Erschließungsstraße " Weingartzgarten " kurzfristig in Angriff genommen werden.

6. Bodenordnungsmaßnahmen

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Kosten

Restausbau der Erschließungsstraße " Weingartzgarten "  
einschl. Wendehammer, fußläufiger Verbindung zur K 30  
sowie öffentliche Grünfläche:

ca. 33.000 DM.

Der Anteil der Stadt Zülpich wird nach Bedarf im laufenden  
Haushalt bereitgestellt.

8. Plangebiet

Das Plangebiet ist durch eine unterbrochene Linie gekenn-  
zeichnet.

Zülpich, den 21.6.1982

Gesehen!

Köln, den 20.7.1983

Der Regierungspräsident  
im Auftrage

*M. H. H. H.*