

BEGRÜNDUNG

1. Vorgaben zur Planung

Die Stadt Zülpich verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Die Genehmigung durch den Reg. Präs. Köln erfolgte am 22.10.1975. Darüber hinaus liegt ein Entwicklungsplan aus dem Jahre 1974 vor. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, die baulichen Nutzungsarten des Bebauungsplanes stimmen mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes überein. Er steht den Zielsetzungen des Entwicklungsplanes nicht entgegen.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Es ist Ziel und Zweck der Planung, für das Gebiet zwischen Gartenstraße und dem Mühlenbach Ortsrecht zu schaffen, damit für die bereits bestehende Bebauung im Bebauungsplangebiet und für die rückwärtig gelegenen unbebauten Grundstücke eindeutige Festsetzungen getroffen werden und die anstehenden Vorhaben eindeutig auf der Basis des Bebauungsplanes beurteilt werden können.

Darüber hinaus soll der Bebauungsplan die Grundlage für eine Bauandumlegung, die wegen der kleinteiligen Parzellierung erforderlich ist, sein.

Weiterhin wird die Aufstellung damit begründet, daß die vorhandenen Verkehrsflächen den künftigen Anforderungen gerecht werden und Flächen für die Erschließung der Neubaubereiche gesichert werden müssen.

Durch den Bebauungsplan sollen die Lagen der Nutzungsarten so festgesetzt werden, daß Nachbarschaftslagen von allzu stark differierenden Nutzungsarten nach Möglichkeit vermieden werden.

Eine weitere Begründung liegt in der Gliederung der baulichen Nutzungsarten, um zu verhindern, daß bestehende und künftige Wohngebäude von störenden Anlagen beeinträchtigt werden.

Schließlich soll durch den Bebauungsplan eine Fläche für die Errichtung eines Kindergartens vorgehalten werden.

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Planungsrechtliche Inhalte

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Nutzungsarten werden entsprechend dem Flächennutzungsplan Reines - und Allgemeines Wohngebiet (WR + WA) festgesetzt. Die Abgrenzungen für die Arten der baulichen Nutzungen sind weitgehend durch die gegebene Bebauung innerhalb und außerhalb des Plangebiets bedingt.

In Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt wurde südlich der vorhandenen Ortslage Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei der Mindestabstand der überbaubaren Grundstücksflächen zur vorhandenen Mühle 30,0 m betragen sollte.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen zu den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4, 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie den Charakter des Wohngebietes stören und aus Emissionsschutzgründen nicht zugelassen werden sollen.

3.1.2 Fläche für Gemeinbedarf

Auf Anregung der katholischen Kirchengemeinde soll die Fläche für einen Kindergarten gesichert werden. Die Lage dieser Fläche wird damit begründet, daß sie in der Nahtstelle zwischen bestehender Ortslage und Neubaugebiet liegt.

3.1.3 Bauweise

Die offene Bauweise wurde gewählt, da sie für die Baugebiete außerhalb des Ortskernes Sinzenich typisch ist und auch den Zielen der Landesplanung bezüglich einer aufgelockerten Siedlungsentwicklung entspricht.

3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.2.1 Gebäudegestaltung

Mit Ausnahme der Doppelhäuser und aneinander gebauten Häusern ist weitgehende Gestaltungsfreiheit gegeben.

Die Festsetzung Ziffer 2.2 bezüglich der gestalterischen Anpassung von Doppelhäusern und aneinander gebauten Häusern erfolgt mit der Begründung, daß störende Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild durch allzu starke Materialwechsel bei aneinander gebauten Häusern vermieden werden sollen.

3.2.2 Drempel

Drempel und zwar bis 0,50 m Höhe sind nur bei eingeschossiger Bebauung zulässig, da die Errichtung von Drempel bei zweigeschossigen Gebäuden sich nachteilig auf das Straßen- und Ortsbild auswirken würde.

3.2.3 Einfriedigungen

Es ist Zielsetzung der Gemeinde, die Vorgärten soweit wie möglich in den Straßenraum mit einzubeziehen. Aus diesem Grunde erfolgte eine Höhenbeschränkung von maximal 1,0 m.

4. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Stadt beabsichtigt, sofort nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine Umlegung gemäß § 45 ff durchzuführen. Direkt im Anschluß an die erfolgte Umlegung soll mit dem Ausbau der Erschließungsanlagen begonnen werden. Es ist das Ziel der Stadt, den Ausbau dieser Anlagen nach spätestens 5 Jahren abzuschließen.

Maßnahmen im Sinne des § 39 b BBauG ff, und zwar Bau- und Pflanzgebot (39 b), Nutzungsgebot (§ 39 c), Abbruchgebot (§ 39 d), Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (§ 39 e) sind nicht beabsichtigt.

5. Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des genehmigten Generalentwässerungsplanes der Stadt Zülpich. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem zur bestehenden vollbiologischen Kläranlage Sinzenich hin. Der Ausbau der Verkehrsflächen wird zeitlich mit der Durchführung der Entwässerung koordiniert.

Das gleiche gilt für Anlagen der Energieversorgung.

Zeiträume zur Durchführung siehe Ziffer 4.

Zeitliche Vorstellungen zur Errichtung des Kindergartens lassen sich zur Zeit nicht konkretisieren. Hier soll die künftige Einwohnerentwicklung im Zusammenhang mit der Alterstruktur beobachtet werden. Sollte diese Entwicklung die Errichtung eines Kindergartens erforderlich machen, wird die Stadt rechtzeitig Maßnahmen einleiten. Auch die Frage der Trägerschaft kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht geklärt werden.

6. Kosten, Finanzierung

Die überschläglich ermittelten Kosten für die Erschließung betragen ca. DM 790.000,--.

Der Anteil der Stadt Zulpich wird nach Bedarf aus dem laufenden Haushalt bereitgestellt.

7. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Sollten sich bei der Verwirklichung nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände von Bürgern ergeben, wird die Stadt Zulpich gemäß § 13 a Maßnahmen mit den betroffenen Bürgern erörtern, die das Ziel haben, soziale Härten zu vermeiden.

8. Bodenordnungsmaßnahmen

Wie bereits unter Ziffer 2 Absatz 2 ausgeführt, beabsichtigt die Stadt Zulpich eine Baulandumlegung gemäß § 45 ff BBauG durchzuführen.

Köln, den 7.11.1978

Gesehen!
Köln, den 3.6. 19 80
Der Regierungspräsident
L.
[Handwritten Signature]