Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB, BauO NW, BauNVO sowie Festsetzungen nach § 51 a LWG NW

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen

Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig sind.

1.2 Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

1.3 Ausgleichsflächen

A 1 - Gehölzpflanzung aus Sträuchern und Bäumen II. Ordnung incl. Krautsaum
Pflanzung von Sträuchern und Bäumen II. Ordnung (mit einem Anteil von 10 % am Gesamten) orientiert an Gehölzliste 1. Am Außenrand zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung sind 3 m breite Krautsäume durch Einsaat mit krautreichem Landschaftsrasen (s. Regelsaatgutmischungen) einzurichten.

A 2 - Einsaat von Landschaftsrasen
Einsaat von Landschaftsrasen (s. Regelsaatgutmischungen)

A 3 - Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden mit folgenden Festsetzungen belegt: Für neu überbaute Fläche je angefangene 100 qm sind 25 qm standortgerechte Sträucher und ein Solitärbaum II. Ordnung angelehnt an die Gehölzlisten 1 und 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gehölzlisten

Gehölzliste 1 (bodenständige Gehölze):

Bäume II. Ordnung, Hochstamm, 3xv., StU 12-14, für Solitärstellung bzw. Heister, 1xv., H 100-125, in Gruppen zu 3-7 je Art im Pflanzverband 1x1 m, für flächige Pflanzungen:

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Sträucher, 2xv., H 60-100, Pflanzverband 1x1 m:

Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Hundsröse (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

Gehölzliste 2 (standortgerechte Ziergehölze):

Bäume II. Ordnung, Hochstamm, 3xv., StU 12-14, für Solitärstellung bzw. Heister, 1xv., H 100-125, in Gruppen zu 3-7 je Art im Pflanzverband 1x1m, für flächige Pflanzungen:

Apfel/Zierapfel (*Malus sp.*), Baumhasel (*Corylus colurna*), Eberesche (*Sorbus sp.*), Kirsche/Zierkirsche (*Prunus sp.*).

Sträucher, 2xv., H 60-100, Pflanzverband 1x1 m:

Felsenbirne (*Amelanchier sp.*), Forsythie (*Forsythia sp.*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hartriegel (*Cornus sp.*), Johannisbeere (*Ribes sp.*), Liguster (*Ligustrum sp.*), Pfeifenstrauch (*Philadelphus sp.*), Rosen (*Rosa sp.*), Schneeball (*Viburnum sp.*), Schneebeere (*Symphoricarpos sp.*), Spierstrauch (*Spirea arguta*).

Kleinsträucher, 2xv., H 40-60 oder 40-70, im Verband 0,5x0,8 m:

Apfelrose (*Rosa rugosa*), Berberitze (*Berberis sp.*), Fingerstrauch (*Potentilla sp.*), Glanzrose (*Rosa nitida*), Johanniskraut (*Hypericum sp.*), Johannisbeere (*Ribes alpinum*), Scheinquitte (*Chaenomeles sp.*).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachform

Als Dachformen sind Sattel, Walm- und Krüppelwalmdach zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen.

2.2 Dachneigung

Als Dachneigungen werden folgende Neigungen festgesetzt: 30° bis 45°

2.3 Kniestöcke (Drempel)

Es ist eine maximale Drempelhöhe von 0,75 m Höhe zulässig.

2.4 Erdgeschoßfußbodenoberkante

Die Erdgeschoßfußbodenoberkanten baulicher Anlagen dürfen die Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche nur bis maximal 0,5 m übersteigen.

3. Festsetzungen nach LWG NW

Die Niederschlagswässer der befestigten Flächen sind dem Regenwasserkanal zuzuführen.

4. Hinweise

Das hydrogeologische Gutachten liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag liegt der Begründung bei.

Bodendenkmalpflege

Bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gem. § 16 DSchG NW wird auf die Anzeigepflicht und die weitergehenden Bestimmungen verwiesen.

Zülpich, den 05.02.1998

BEGRÜNDUNG

1. Vorbemerkungen

1.1 Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht

Im Vorfeld der Planung wurde die Ortslage Ülpénich untersucht mit der Zielsetzung, inwieweit die Ortslage tragfähig für eine weitere Entwicklung ist. Aufbauend auf diesen Ergebnissen wurde mit der 75. FNP-Änderung Teile des Plangebietes von "Fläche für die Landwirtschaft" in "Wohnbaufläche" geändert, so daß die Inhalte des Bebauungsplans aus dem FNP entwickelt sind.

1.2 Geltungsbereich

Die Begrenzung erfolgt

- im Norden durch den Finkenweg,
- im Westen durch eine Bautiefe entlang des Falkenweges,
- im Osten durch die rückwärtige Grundstücksgrenze "Am Holzweg",
- im Süden durch die dargestellte Grünverbindung.

Die genaue Abgrenzung ist der Plandarstellung im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,0 ha.

1.3 Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Stadt Zülpich in der Ortslage Ülpénich. Die Ortslage Ülpénich liegt an dem Schnittpunkt der K 35 mit der B 56 von Zülpich nach Euskirchen. Die Entfernung zum Stadtzentrum Zülpich beträgt ca. 3,5 km und zum Stadtzentrum Euskirchen ca. 7 km.

Der südwestliche Rand von Ülpénich ist durch Wohnbebauung geprägt. Die Häuser sind überwiegend als Einfamilienheime errichtet worden. Sie sind maximal zweigeschossig und weisen als gemeinsames Gestaltungsmerkmal ein Satteldach aus. Unmittelbar nordwestlich des Finkenweges liegt der Kindergarten und die Grundschule von Ülpénich. Die Ortsrandlage ist neben der Baustruktur durch die Freiraumsituation geprägt. Die Flächen des Plangebietes sind abseits der bestehenden Straße unbebaut. Sie werden als Grünland genutzt. Westlich vom Plangebiet liegt ein Wäldchen, das charakteristisch für das Erscheinungsbild des Orts ist.

2. Zielsetzung

Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen, um dem bestehenden dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Innerhalb der Ortslage sind eine Vielzahl von Baulücken vorzufinden, die im Vorfeld