

BEGRÜNDUNG

1. Vorbemerkungen

1.1 Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet gemischte Baufläche - M entlang der Aachener aus.

Es liegt z.Zt. kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

1.2 Geltungsbereich

Der B-Plan umfaßt die Parzellen 39-41, die unmittelbar an der Aachener Straße grenzen.

Die genauen Abgrenzungen sind der Plandarstellung im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,4 ha.

1.3 Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet liegt nördlich der Stadt Zülpich in der Ortslage Geich. Der Bereich liegt innerhalb der bestehenden Baustruktur.

Die Situation entlang der Aachener Straße wird durch die dörfliche Struktur geprägt, die eine dichte und kleinteilige, straßenbegleitende Bebauung aufweist. Die Baustruktur besteht aus ein- bis zweigeschossigen Haupt- und Nebengebäuden, die häufig, wie in dörflich geprägten Gebieten üblich, eine einseitige Grenzbebauung aufweist. In der unmittelbaren Nähe zum Plangebiet liegen zwei landwirtschaftliche Betriebe.

Nördlich vom Plangebiet liegt eine im Zusammenhang mit der Flurbereinigung angelegten Ausgleichsfläche.

1.4 Bisheriges Verfahren

Im April 96 wurde ein Vorentwurf erarbeitet, der die grundsätzlichen Möglichkeiten einer Bebauung des Ortsrandes darlegte. Der ursprüngliche Untersuchungsraum umfaßte auch die Flächen nördlich des Wirtschaftsweges. In Hinblick auf die landwirtschaftliche Nutzung des Geländes und die Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben wurde der Planbereich erstmalig reduziert.

Der verkleinerte B-Plan wurde im Frühjahr 98 öffentlich ausgelegt. Aufgrund der Schwierigkeiten mit dem Umbau des Alderikusgrabens wurde das Plangebiet erneut deutlich verkleinert. Der Geltungsbereich umfaßt ein Grundstück an der Aachener Straße. In dem unmittelbar an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden Bereich können Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden; lediglich für ca. 6 Hauseinheiten im rückwärtigen Grundstücksteil ist die Aufstellung eines B-Planes erforderlich.

2. Zielsetzung

Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen. Aufgrund des Defizites an Wohnbauland dient der Bebauungsplan der Deckung des dringenden Wohnbedarfs.

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung, Dorfgebiet - MD

Für das Plangebietes ist Dorfgebiet - MD ausgewiesen.

Es werden für die Dorfgebiete - MD nur folgende Nutzungen des § 5 (2) BauNVO allgemein zugelassen:

- Nr. 2 Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- Nr. 3 sonstige Wohngebäude
- Nr. 5 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 6 sonstige Gewerbebetriebe
- Nr. 7 Anlagen für öffentliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Mit dieser MD-Ausweisung wird die teilweise landwirtschaftlich geprägte dörfliche Struktur der Ortslage Geich planungsrechtlich abgesichert und der Gebietscharakter erhalten.

Der Ausschluß von landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben erfolgt vor dem Hintergrund, daß Flächen für solche Betriebe derzeit im Umfeld schon vorhanden sind und derzeit keine Ansätze für neue Betriebe in diesem Bereich sich abzeichnen. Die Gebietscharakteristik wird durch diese Festsetzung nicht unterlaufen, da dieses verhältnismäßig kleine Gebiet als Ergänzung der vorhandenen Ortsstruktur zu sehen ist, die Flächen für landwirtschaftliche Betriebe bereithält.

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die allgemein zulässige Nutzung

- Nr. 4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse nicht zulässig ist.

Dieser Ausschluß wird im Hinblick auf mögliche Störeinflüsse festgesetzt. Da derartige Betriebe derzeit im Plangebiet nicht vorhanden sind und der westliche Bereich für eine überwiegende Wohnnutzung vorgesehen ist, ist ein Ausschluß derartiger Betriebe aufgrund ihrer Emissionen notwendig. Die Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden aufgrund des hohen Flächenbedarfs ebenfalls ausgeschlossen.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 5 (3) BauNVO

Vergnügungsstätten i.S. des § 4 a (3) Nr. 2

nicht zulässig ist. Begründung dafür ist, daß die Gefahr der Verdrängung der dorfgebietstypischen Nutzungen durch Vergnügungsstätten besteht und durch die Ansiedlung Attraktivitätsverlust und Identifikationseinbußen zu erwarten sind.

Die Nutzung als Dorfgebiet - MD ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. In dem nördlichen Teil des Dorfgebietes ist mit einer GRZ von 0,4 und einer Zweigeschossigkeit eine aufgelockerte Bebauung vorgesehen, die einem dörflich geprägten Innenbereich entspricht.

Für Teilbereiche entlang der Aachener Straße ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt, die eine dorfgebietstypische Verdichtung entlang der Hauptstraße ermöglicht.

Mit den Textlichen Festsetzungen wird ein Überschreiten der GRZ für die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) ausgeschlossen. Dieser Ausschluß erfolgt im Hinblick auf eine geringstmögliche Versiegelung, um die ökologischen Rahmenbedingungen nicht weiter zu beeinträchtigen.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Für die bestehende Hofanlage und das benachbarte Baufeld an der Aachener Straße wurde eine geschlossene Bauweise ausgewiesen. Der Dorfcharakter, der von einem Wechselspiel von Grenzbebauung und Zufahrten entlang der Grundstücksgrenze geprägt ist, wird mit dieser Festsetzung erhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überwiegend durch Baugrenzen umschlossen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so dimensioniert, daß für eine Bebauung ein ausreichender Spielraum verbleibt, wie die Überprüfung anhand der bestehenden Vorkonzeption ergeben hat.

Entlang der Aachener Straße sind Baulinien festgesetzt, um die Straßenfront entlang der Hauptstraße als stadträumlich wichtiges Element zu erhalten.

3.4 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Aachener Straße an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Der Innenbereich eine neu anzulegende Planstraße in der Mitte der Parzelle 40 erschlossen. Die Verkehrsfläche weist eine Wendeanlage aus, die auf die Erfordernisse von PKW dimensioniert ist. Ansonsten ist diese Verkehrsfläche bis zum Plangebietsrand geführt, da nach Abschluß der Wiederherstellung des

13

Grabens diese Straße zur Erschließung weitere rückwärtiger Bereiche dienen soll.

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigt" weisen einen Querschnitt von ca. 6,0 m aus, die für den anzunehmenden Begegnungsfall PKW/LKW ausreicht. Der verkehrsberuhigte Ausbau der Straße erfolgt in Hinblick auf die geringe Frequenz des motorisierten Verkehrs und der damit verbundenen Reduzierung der Verkehrsflächen. Um die Sicherheit und die Qualität des Wohnumfeldes sicherzustellen war eine Festsetzung als verkehrsberuhigt notwendig.

Die Breite der Verkehrsfläche leitet sich aus der nördlich des Plangebietes liegenden Parzelle 78 ab.

3.5 Erhalt- und Ausgleichsmaßnahmen

Zu dem Bebauungsplan wird ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFBei) erarbeitet, der die vorhandene Situation beschreibt und bewertet und Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs benennt.

Der Eingriff, der durch die öffentlichen Flächen (Straßen) entsteht, kann nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Der LFBei ermittelt eine erforderliche Kompensation von 235 qm (Aufforstung mit bodenständigen Laubgehölzen auf Acker).

Der Eingriff, der durch die privaten Bauflächen entstehen kann zu 42 % innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Das verbleibende Defizit erfordert zusätzliche Maßnahmen auf einer Fläche von 826 qm (Aufforstung mit bodenständigen Laubgehölzen auf Acker).

Der externe Ausgleich erfolgt über Ökokonto auf der Fläche Frenzchensmaar in der Gemarkung Enzen.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

3.6 Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Geich/Füssenich. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal in der Aachener Straße.

Eine Versickerung der Niederschlagswässer ist nach hydrogeologischem Gutachten im Gebiet nicht möglich, so daß grundsätzlich eine Ableitung in den Mischwasserkanal festgesetzt ist.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Firstrichtungen

An der Aachener Straße wird eine Firstrichtung festgesetzt. In diesen Bereichen ist eine traufständige Bebauung vorgesehen. Zur einheitlichen Gestaltung

der Straßenabwicklung Aachener Straße wurde für die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straße eine Firstrichtung ausgewiesen. Eine giebelständige Bebauung würde z. B. den geschlossenen Eindruck des Straßenraumes stören

Diese Festsetzung bezieht sich ausschließlich auf den Hauptbaukörper und nicht auf Garagen und Nebenanlagen.

4.2 Dachformen

Für das Plangebiet ist das geneigte Dach festgesetzt. Diese Festsetzung nimmt die in der Nachbarschaft üblichen Dachformen auf und entwickelt sie fort. Diese Festsetzung bezieht sich auf den Hauptbaukörper, da er in besonderer Weise das Erscheinungsbild des Gebietes prägt. Für untergeordnete Bauteile oder Garagen gilt diese Festsetzung nicht.

4.3 Kniestöcke/Drempel

Bei eingeschossiger Bebauung ist eine maximale Drempelhöhe von 0,75 m Höhe zulässig, bei zweigeschossiger Bebauung sind keine Drempelhöhen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, da sich insbesondere mit steigender Geschoszahl Drempel nachteilig auf die Proportionen der Gebäude auswirken und die Gestaltung negativ beeinflussen. Die Festsetzung ist nicht auf Pultdächer anzuwenden, da hier ein Drempel von 0,75 m keine zusätzlichen nutzbaren Möglichkeiten schafft. Hier bleibt es dem künftigen Bauherren überlassen über dem Erdgeschoß zusätzliche Flächen im Rahmen der Zulässigkeit nach Bauordnung zu schaffen.

4.4 Erdgeschoßfußbodenoberkante

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 Geländeanschüttungen eintreten, zum anderen durch unmaßstäbliche Geschosshöhen gestalterisch unverträgliche Gebäudeformen entstehen.

4.5 Einfriedungen

Es ist Zielsetzung, mit diesen Festsetzungen die zwischen den Gebäuden und den Straßen liegenden Flächen in den Erschließungsraum mit einzubeziehen. Hierbei werden Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,5 m zugelassen, da hier-

durch nur sehr untergeordnet Einschränkungen des Erscheinungsbildes zu erwarten sind.

5. Hydrogeologische Situation

Für das Plangebiet wurde ein Versickerungsgutachten erstellt. Von dem Gutachter wurde festgestellt, daß das Gebiet grundsätzlich " ... aufgrund der zu geringen Bodendurchlässigkeit und des zumindest bereichsweise vorhandenen hohen Grundwasserstand von einer generellen Versickerung des nicht schädlich verschmutzten Niederschlagswassers abgeraten ..." wird.

6. Auswirkungen

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden dringend benötigte Wohnbauflächen bereitgestellt. Insgesamt können ca. 6-8 Wohneinheiten in Einfamilienheimen und 8 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau realisiert werden. Der Charakter des Ortes wird durch die Mischung von landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnnutzung geprägt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die vorhandenen Strukturen aufgenommen und behutsam fortentwickelt. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden weitestgehend so ausgewiesen, daß die gestaltprägenden, noch vorhandenen Grünstrukturen in die Planung integriert wurden, so daß das Gebiet gleichrangig von den Baustrukturen und vorhandenen Grünstrukturen des Ortsrandes geprägt wird.

7. Verwirklichung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll möglichst kurzfristig umgesetzt werden. Aufgrund der vorliegenden Parzellenstrukturen sind bodenordnende Maßnahmen nicht vorgesehen.

8. Kosten

Für die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen voraussichtlich der Stadt keine Kosten.

Die Kosten für die Erschließung und den erforderlichen Ausgleich werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages durch den künftigen Vorhabenträger der Erweiterungsfläche getragen.

Anlage: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag,
Umwelt- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. V. Krén, Hilden,
Hydrogeologisches Gutachten Dr. Zöll 27.08.1997

Zülpich, den 26.11.98

13