

Stadt Zülpich  
Der Bürgermeister  
FG: 301  
AZ: Mohr  
-----

Zülpich, 20.09.2007

**Vermerk:**

**Begründung zur 1. Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/14 Zülpich  
„In den Füßen“**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11/14 „In den Füßen“ waren ursprünglich mehrere Grundstücke als Kinderspielplatz vorgesehen, von denen drei mangels Bedarf durch die 3. Änderung des o.g. Bebauungsplans in Wohngebiet (WA) umgewandelt wurden. Im Gegensatz zu den beiden anderen Grundstücken konnte die städtische Parzelle 839 bisher noch nicht einer Bebauung zugeführt werden, vor allem deshalb, weil das Baufenster zu klein geraten ist, um neben dem Bau eines Wohnhauses auch den Bau einer Garage zu ermöglichen.

Zwar können gem. § 23 Abs. 5 Bau NVO Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Im Falle der Parzelle 839 wäre eine Genehmigung aufgrund der Lage im Innenbereich und der damit verbundenen möglichen Störungen für die benachbarten Gärten aber nur möglich, wenn sämtliche Nachbarn ihr Einverständnis erklären.

Mit Hilfe einer zusätzlichen textlichen Festsetzung, die den Bau von Nebenanlagen gem. § 14 BauGB auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht, kann die Stadt auf o.g. Grundstück eine Garage im Freistellungsverfahren ohne Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde zulassen.

Die damit verbundenen Störungen für die umgebenden Gärten werden als geringfügig angesehen, zumal ein Stellplatz auch nach derzeitigem Baurecht bereits zulässig wäre.

Zusätzlich wird auch die textliche Festsetzung Nr. 4 „Grundflächenzahl“ angepasst. Die Grundflächenzahl (0.3) kann nun durch Nebenanlagen um 25% überschritten werden, was bisher nicht möglich war.

eil: Diese geringfügige Erhöhung der möglichen Versiegelung in Innenbereichslage erfordert keinen ökologischen Ausgleich; auf die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichbilanzierung wird daher verzichtet.

Da die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kommt das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB zur Anwendung.

Die Änderung wird durch die Verwaltung durchgeführt.

Im Auftrag

  
Mohr