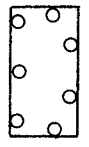


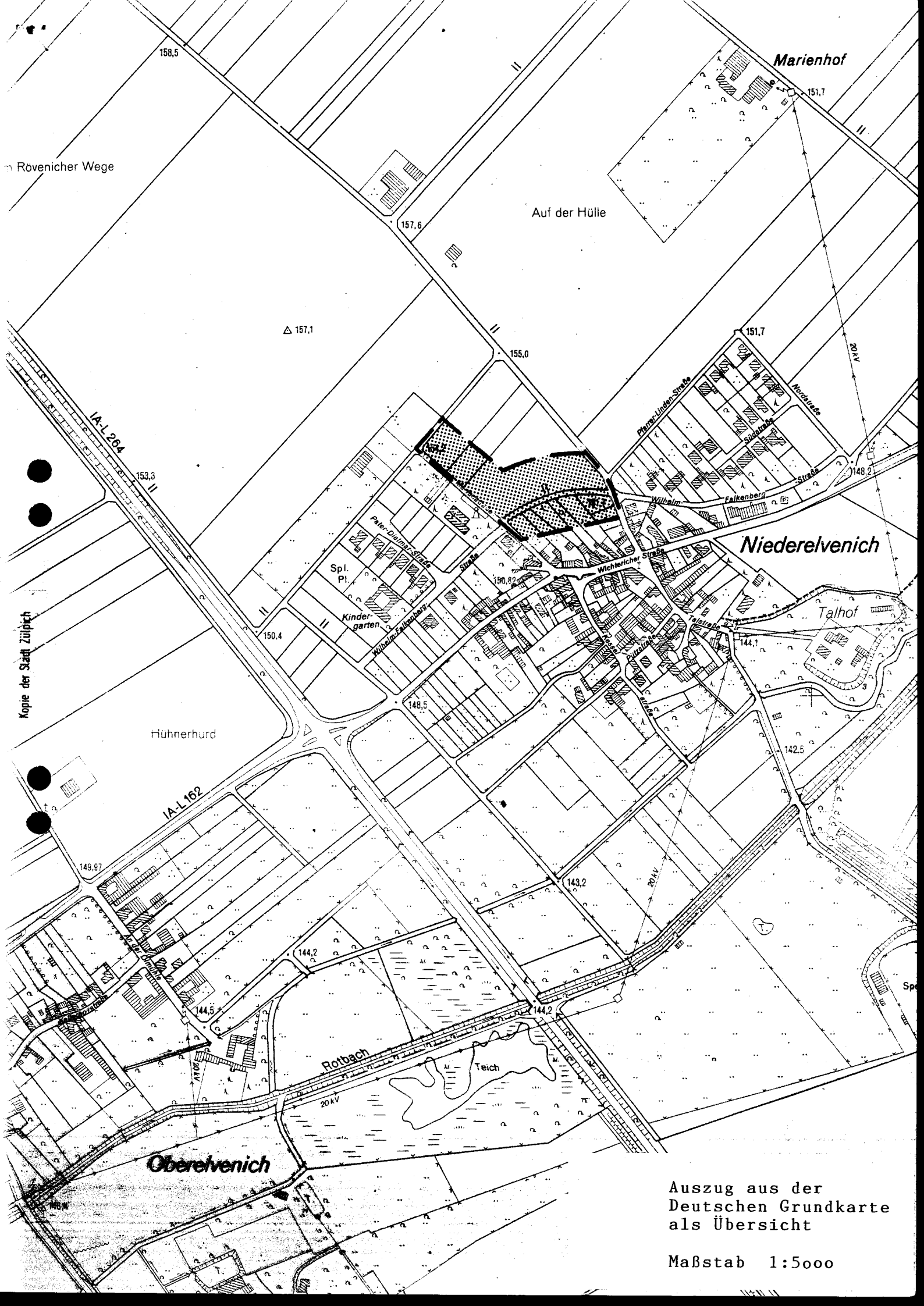
Übersichtskarte

zum textlichen Bebauungsplan Nr. 26/5 "Wilhelm-Falkenberg-Str."

— Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

◻ 12m breiter privater Grünstreifen mit Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB





Rövenicher Wege

Marienhof

Auf der Hülle

Niederelvenich

Hühnerhurd

Talhof

Oberelvenich

Rotbach

Teich

Auszug aus der
Deutschen Grundkarte
als Übersicht

Maßstab 1:5000

Kopie der Stadt Zülpich

Bebauungsplan 26/5 Niederelvenich "Wilhelm-Falkenberg-Straße"
in textlicher Form

1. Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Bebauungsplangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Ortslage Niederelvenich entlang der Wilhelm-Falkenberg-Straße, Marienstraße und Weilerer Straße. Aus der als Bestandteil des Bebauungsplanes beigefügten Übersichtskarte ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 26/5 ersichtlich.

2. Textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Als besondere Art der baulichen Nutzung wird Dorfgebiet (MD) gem. § 5 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Gem. § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung sind nachstehend aufgeführte Nutzungsarten nicht zulässig:

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung zur Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gem. § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.2 Maß der baulichen Nutzung § 16 BauNVO

Obergrenze Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
Obergrenze Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0
Zahl der Vollgeschosse zwischen Wilhelm-Falkenberg-Straße/
Marienstraße und Feldflur: I offene Bauweise
zwischen Wilhelm-Falkenberg-Straße und Ortslage als
Höchstgrenze II offene Bauweise

Zulässig im gesamten Geltungsbereich: nur Einzel- und Doppelhäuser.

Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind gem. § 23 Abs. 5 nur in den seitlichen Abstandsflächen bzw. seitlich der Gebäude zwischen Verkehrsflächen und den festgesetzten seitlichen Baugrenzen zulässig. Ferner sind Stellplätze und Garagen auf dem 12 m breiten Grünstreifen entlang der Grenzlinie A-B-C nicht zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO werden festgesetzt durch 2 Baugrenzen in 5 m und 21 m Abstand parallel zur jeweils zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) der Wilhelm-Falkenberg-Straße und Marienstraße.

2.4 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen sind in ausreichender Breite vorhanden und bereits ausgebaut. In Einmündungsbereichen kann es zu Eckausrundungen kommen, wobei die Abmessungen im Einzelnen mit den betroffenen Grundstückseigentümern zu regeln sind.

2.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf dem 12 m breiten privaten Grünstreifen entlang der Grenzlinie A-B-C sind Pflichtpflanzungen -pro angefangenen 25 qm Pflanzfläche mindestens 1 Baum und 12 Sträucher - vorzunehmen. Die Anpflanzungen haben in Arten unterschiedlicher Baum- und Strauchgruppen zu erfolgen. Es dürfen nachstehende Baum- und Straucharten gepflanzt werden:

-Hainbuche, Wildobst, Bergahorn, Sommerlinde, Feldahorn, Esche und heimische Obstgehölze. Beim pflanzen müssen die Bäume mindestens eine Wuchshöhe von 1,50 m erreicht haben.

-Sträucher: Hasel, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Hundsrose. Beim pflanzen müssen die Sträucher mindestens eine Wuchshöhe von 0,8 m erreicht haben.

3. Gestalterische Festsetzungen (gem. § 81 Abs. 4 BauONW)

3.1 Dachformen

Als Dachformen für Wohngebäude sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.

3.2 Dachneigungen

Als Dachneigungen werden in Abhängigkeit von den Geschoßzahlen folgende Neigungen festgesetzt:

Bei eingeschossiger Bebauung 30-45 Grad, bei zweigeschossiger Bebauung 25-35 Grad.

3.3 Kniestöcke (Drempel)

Bei eingeschossiger Bebauung ist eine max. Drempelhöhe von 0,75 m Höhe zulässig. Bei zweigeschossiger Bebauung sind Drempel nicht zulässig.

Als Drempelhöhe gilt das Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante tragender Konstruktion (Fußfette).

3.4 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenoberkante baulicher Anlagen dürfen die Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche nur bis max. 0,50 m übersteigen.

Hinweis: Die Versiegelung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten.

Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser sollte auf dem jeweiligen Grundstück zurückgehalten werden.

B E G R Ü N D U N G :

1. Zielsetzung

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist in 1. Linie die Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung im Sinne des § 1 BauGB Maßnahmengesetz sowie die Sicherung der vorhandenen Dorfstruktur.

Durch diesen Bebauungsplan wird ein im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellter Bereich entlang der Wilhelm-Falkenberg-Straße/Marienstraße verbindlich festgesetzt.

2. Begründung der Planinhalte

2.1 planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich wird Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Neben dem Wohnen wird somit auch die Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe ermöglicht. Die dörfliche Struktur, die vornehmlich durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt war, wird hierdurch planungsrechtlich abgesichert und entwickelt.

Der Ausschluß von Betrieben zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse wird im Hinblick auf mögliche Störeinflüsse ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund ihres hohen Flächenbedarfes ebenfalls ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 5 Abs. 3 BauNVO im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig ist.

Begründung hierfür ist, daß die Gefahr der Verdrängung der dorfgebietstypischen Nutzungen durch Vergnügungsstätten wie z.B. Spielhallen besteht und durch deren Ansiedlung Attraktivitätsverluste und Identifikationseinbußen zu erwarten sind.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ und GFZ bestimmt. Für den Gesamtbereich wird die Obergrenze der GRZ auf 0.4 und der GFZ auf 1.0 beschränkt, um in diesem vornehmlich zur freien Feldflur hin gelegenen Bereich einerseits eine allzugroße Baumassenentwicklung auszuschließen, andererseits eine ortsüblichen Verdichtung und eine ökonomische am Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden orientierte Nutzung des Baugebietes zu ermöglichen.

Für das Plangebiet werden unterschiedliche Bauhöhen bis max. 2 Geschosse festgesetzt. Die Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze zwischen Wilhelm-Falkenberg-Straße und Ortslage orientiert sich an der vorhandenen Bebauung des Ortskernes und trägt darüber hinaus den individuellen Ansprüchen späterer Bewohner Rechnung.

Da das Baugebiet im nördlichen Bereich direkt an die freie Feldflur angrenzt, ist die Einbindung in das Landschaftsbild von erheblicher Bedeutung. Um die Höhenentwicklung zur freien Landschaft hin zu beeinflussen, wurde der Bereich zwischen Wilhelm-Falkenberg-Straße/Marienstraße und freier Feldflur als eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Die offene Bauweise soll einer zu starken Massierung von Baukörpern in diesem Randbereich vorbeugen.

Zulässig sind im gesamten Geltungsbereich Einzel- und Doppelhäuser, um einen entsprechenden individuellen Spielraum zu belassen und eine aufgelockerte Baustruktur zum Ortsrand hin planungsrechtlich abzusichern.

Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß Stellplätze und Garagen nur innerhalb der seitlichen Abstandsflächen bzw. seitlich der Gebäude zwischen Verkehrsfläche und den festgesetzten seitlichen Baugrenzen zulässig sind.

Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, daß die notwendigen Stellplätze und Garagen in mittelbarer bzw. unmittelbarer Nähe zum Hauptgebäude stehen.

Rückwärtige Bereiche sollen als ruhige Freifläche erhalten bleiben, wobei insbesondere der als Ausgleichsfläche fungierende 12 m breite Grünstreifen entlang der Grenzlinie A-B-C nicht durch störende Gebäude unterbrochen werden darf.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch 2 Baugrenzen in 5 und 21 m Abstand parallel zur jeweils zugeordneten Verkehrsfläche festgesetzt.

Diese Dimensionierung gestattet eine individuelle Gestaltung durch ausreichenden Entwicklungsspielraum.

2.1.3 Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird durch die bereits vorhandene und ausgebaute Wilhelm-Falkenberg-Straße und Marienstraße erschlossen.

Aus verkehrstechnischen Gründen kann es in Einmündungsbereichen zu Eckausrundungen kommen, wobei die Abmessungen im Einvernehmen mit den betroffenen Grundstückseigentümern geregelt werden sollen, um auch hier individuellen Gestaltungsspielraum zu belassen.

2.1.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Durch die Planung werden derzeit unbebaute landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Für den zu erwartenden Eingriff wird als Ausgleich ein 12 m breiter privater Grünstreifen verbindlich festgesetzt, der standortgerecht zu bepflanzen und, wie bereits unter lfd. Nr. 2.1.2 dargelegt, von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

2.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.2.1 Dachformen

Die zulässigen Dachformen orientieren sich im wesentlichen an vorhandene Dachformen wie sie bereits heute in Nachbarbereichen zum Bebauungsplan vorzufinden sind. Hierdurch wird die ortstypische Situation auch in das Neubaugebiet übertragen.

2.2.2 Dachneigungen

Als Dachneigung werden in Abhängigkeit von den Geschößzahlen unterschiedliche Werte festgesetzt. Damit wird in Anlehnung an die Umgebungsbebauung eine eingeleitete Entwicklung fortgesetzt.

Die Dachneigungen sind hierbei so bemessen, daß über die Nutzung des Dachraumes individuell entschieden werden kann. Unter Berücksichtigung der Maßstabildung wird für zweigeschossige Gebäude eine geringere Dachneigung festgesetzt.

2.2.3 Kniestöcke (Drempel)

Bei eingeschossiger Bebauung ist eine max. Drempelhöhe von 0,75 m zulässig während bei zweigeschossiger Bebauung Drempel ausgeschlossen werden. Diese Festsetzungen erfolgen, da sich insbesondere mit steigender Geschoszahl Drempel nachteilig auf die Proportionen der Gebäude auswirken und insofern die Gestaltung negativ beeinflussen.

2.2.4 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Festsetzung der max. Erdgeschoßfußbodenhöhe soll eine maßstabsgerechte bauliche Entwicklung sicherstellen. Hierdurch soll u.a. vermieden werden, daß das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

Zülpich, den 11.04.1994

Für den Rat der Stadt Zülpich

Zülpich, den 20.10.1994


Rhiem
Bürgermeister