

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 35/9 A

„Gehner Straße“ Schwerfen

1. Vorbemerkungen

1.1 Planungsrechtliche Situation

Parallel zur Aufstellung des Textbebauungsplanes Nr. 35/9 A Schwerfen „Gehner Straße“ wird die 95. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zülrich durchgeführt.

Der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung umfasst neben dem Bebauungsplan Nr. 35/9 A „Gehner Straße“ auch das Gebiet Virnicher Straße/Im Haag.

Für diesen Bereich soll nach Ausräumung bestehender planungsrechtlicher Probleme zu einem späteren Zeitpunkt der Bebauungsplan Nr. 35/9 B Schwerfen „Virnicher Straße“ aufgestellt werden.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt entsprechend dem beiliegenden Lageplan:

im Nordwesten durch einen bestehenden Weg (Parzelle 313),
im Südwesten durch eine Parallele in 35 m Abstand zur Gehner Straße,
im Südosten durch eine Parallele zur Nordwestgrenze der Parzelle 54,
im Nordosten durch die nordöstliche Straßenbegrenzungslinie der Gehner Straße.

1.3 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet ist ca. 0,7 ha groß und liegt am südöstlichen Rand der Ortschaft Schwerfen am Übergang zur freien Landschaft.

Zur Zeit wird es vorwiegend als Acker- und Wiesenland benutzt.

Die Gehner Straße ist bereits als Feldweg vorhanden und an ihrer Nordostseite mit drei eingeschossigen Wohnhäusern bebaut.

2. Zielsetzung

Im Ortsteil Schwerfen wurden in den letzten Jahren nahezu alle freien Baugrundstücke bebaut.

Da die starke Nachfrage zusätzliche Flächen erforderlich macht, soll der Ort im Südosten geringfügig erweitert werden.

Im Rahmen einer ökonomischen Baulandbereitstellung bietet sich hier zunächst die Gehner Straße an, da sie bereits einseitig bebaut ist und über einen Kanalanschluss verfügt.

Zu einem späteren Zeitpunkt soll dann auch die Bebauung an der Virnicher Straße abgerundet werden (Bebauungsplan Nr. 35/9 B).

Bei Grundstücksgrößen von ca. 700 qm könnten im Plangebiet ca. sieben neue Wohnhäuser (als freistehende Einzelhäuser) entstehen.

16

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Diese Festsetzung entspricht der bestehenden Nutzung im angrenzenden Bereich.

In der unmittelbaren Nachbarschaft sind keine landwirtschaftlichen Betriebe vorzufinden, so dass eine Belastung des neuen Baugebietes nicht zu erwarten ist.

Um Beeinträchtigungen des Wohngebietes zu vermeiden, werden gem. § 1 Abs. 6 Baunutzungsverordnung die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 BauNVO, Nr. 4 -Gartenbaubetriebe- und Nr. 5 -Tankstellen- ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung/Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Für das Plangebiet wird eine GRZ von 0,3 und eine Eingeschossigkeit festgesetzt.

Durch die Unterschreitung des Maximalwertes der BauNVO bei der GRZ sollen die Proportionen des Baugebietes gewahrt und ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft sichergestellt werden.

Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude auf maximal zwei sollen maßstabssprengende Geschosswohnungsbauten in diesem Bereich verhindert werden.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der offenen Bauweise sowie die ausschließliche Einzelhausbebauung sollen einer zu starken Massierung von Baukörpern in diesem empfindlichen Randbereich entgegenwirken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen liegen in einem Bereich zwischen 5 und 23 m Entfernung von der Gehner Straße und lassen ausreichenden Spielraum für eine individuelle Gestaltung der Baukörper.

Im Bereich des vorgesehenen Wendehammers werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend zurückverlegt.

3.4 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bereits als Feldweg vorhandene Gehner Straße, die einen ausreichenden Querschnitt aufweist.

Der vorhandene Mischwasserkanal ist für die Aufnahme des Schmutz- und Niederschlagswassers ausreichend dimensioniert und bedarf zur Anbindung der südlichen Grundstücke einer Verlängerung von ca. 25 m.

4. Ausgleichsmaßnahmen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Maßnahmen zur Bodennutzung vorbereitet, die zur Veränderung der Gestaltung und der Nutzung von Wohnflächen führen und die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nachteilig beeinträchtigen können.

16

Damit ist ein naturschutzrechtlicher Eingriffstatbestand zu erwarten.

Um den unvermeidlichen Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplanes auszugleichen, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a ein 5 m breiter privater Grünstreifen am Übergang zur freien Landschaft festgesetzt, der entsprechend den Vorgaben der beiliegenden Pflanzliste zu bepflanzen ist.

Außerdem sind die Hausgärten im Sinne der Kategorie „Zier- und Nutzgärten strukturreich“ der Biotoptypenwertliste der Arbeitshilfe der Landesregierung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ zu gestalten.

Gemäß dieser Arbeitshilfe ergibt sich ein ökologischer Bestandswert von 11.690 Punkten.

Der ökologische Wert des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes beläuft sich auf 12.150 Punkte.

Der ökologische Eingriff ist damit innerhalb des Plangebietes mehr als ausgeglichen und bedarf keiner weiteren Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes.

5. Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird gem. § 51 a Abs. 4 Landeswassergesetz aus wirtschaftlichen Gründen (Refinanzierung der finanziellen Aufwendungen für den Bau des Sammlers) in den vorhandenen Mischwasserkanal geleitet.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Dachformen und Dachneigung

Für das Plangebiet ist das geneigte Dach festgesetzt. Diese Festsetzung nimmt die in der Nachbarschaft üblichen Dachformen auf und entwickelt sie fort.

Sie bezieht sich auf den Hauptbaukörper, da er in besonderer Weise das Erscheinungsbild des Gebietes prägt und gilt nicht für untergeordnete Bauteile oder Garagen.

Die festgesetzte Dachneigung im Bereich zwischen 28 und 45 Grad bewirkt bei ausreichendem Gestaltungsspielraum ein einheitliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft.

6.2 Firsthöhe

Die Festsetzung der maximalen Firsthöhe von 9 m über der angrenzenden Verkehrsfläche soll Auswüchse in der Höhenentwicklung hier am Übergang zur freien Landschaft verhindern.

6.3 Drempel

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

Diese Festsetzung erfolgt, da sich überhöhte Drempel nachteilig auf die Proportionen der Gebäude auswirken und die Gestaltungen negativ beeinflussen.

7. Auswirkungen der Planung

Durch die Realisierung der Planung sollen dringend benötigte Wohnbauflächen in Schwerfen bereitgestellt werden.

Insgesamt können ca. sieben Einzelhäuser realisiert werden.

16

8. Verwirklichung der Planung

Die Planung soll kurzfristig umgesetzt werden, eine Umlegung ist hier nicht erforderlich.

9. Kosten

Für den Ausbau der Verkehrsfläche sind entsprechende Mittel im Haushalt vorzusehen.

Zülpich, 17.01.2001

16

4.1 Eingriffsbilanzierung (Formblatt)

Planungsstand _____

Gehner Str.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotop- typenwert- liste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotop- typenwertliste)	Gesamt- korrek- tur- faktor	Gesamt- wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel- flächen- wert (Sp 4 x Sp 7)
	3,1	Acker	5.845	2	-	2	11.690
Gesamtflächenwert A : (Summe Sp 8)							11.690

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Zustand gemäß Festset- zungen des Bebauungsplans)	Code (lt. Biotop- typenwert- liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche m²	Grund- wert (lt. Biotop- typenwertliste)	Gesamt- korrek- tur- faktor	Gesamt- wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel- flächen- wert (Sp 4 x Sp 7)
	8.1	Gebüsch-/ Hecken	835	6	-	6	5.010
	1.1	versiegelte Fläche		0	-	0	
	4.1	Ziergarten strukturreich		3	-	3	
Gesamtsflächenwert B: (Summe Sp 8)							7.140 12.150

C. Gesamtbilanz: (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)

460

fonie der Straße zurück

Amtliche Bekanntmachungen

In-Kraft-Treten

des Bebauungsplanes Nr. 35/9 A „Gehner Straße“ in Schwerfen

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 7 Abs. 1 Satz 1 und § 41 Abs. 1 Satz 2 f der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der derzeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Zülpich am 17.12. 2001 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 35/9 A „Gehner Straße“ wird gem. § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen sowie die dazugehörige Begründung.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35/9 A „Gehner Straße“ entspricht der Darstellung des Bebauungsplanes.

§ 3

Die Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft. In der Bekanntmachung nach § 10 Baugesetzbuch ist

- gem. § 44 Abs. 5 Baugesetzbuch auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 Baugesetzbuch und
- gem. § 215 Abs. 2 Baugesetzbuch auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 Baugesetzbuch) hinzuweisen.

BEKANNTMACHUNGSANORDNUNG

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Zülpich vom 17.12.2001 über den Bebauungsplan Nr. 35/9 A „Gehner Straße“, Ort und Zeit der Auslegung sowie die aufgrund des Baugesetzbuches erforderlichen Hinweise werden hiernit öffentlich bekannt gemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) beim Zustandekommen der Satzung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn:

- eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- der Bürgermeister der Stadt Zülpich hat den Ratsschluss vorher beanstandet oder
- der Form- und Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Zülpich vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Mit dem Tage dieser Bekanntmachung wird die Satzung (Bebauungsplan Nr. 35/9 A „Gehner Straße“) rechtsverbindlich. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35/9 A „Gehner Straße“ geht aus dem Lageplan hervor. Der genannte Bebauungsplan liegt mit Begründung und landschaftspflege schem Fachbeitrag im Rathaus der Stadt Zülpich, Markt 21, 2. O während der Dienststunden und zwar von Montag bis Freitag 8 Uhr bis 12.30 Uhr und Montag bis Donnerstag von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr sowie zusätzlich Donnerstag von 16.30 Uhr bis 17.00 Uhr zu jedermanns Einsicht aus.

Stadt Zülpich
Der Bürgermeister
in Vertretung
gez. Lückenbach
Beigeordneter

