

# Stadt Zülpich

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26/16 Mülheim-Wichterich „Im Sonnenfeld“

### Begründung

#### Inhalt

1.0	Rechtsgrundlagen und Verfahren .....	2
2.0	Ziel und Zweck der Planung .....	2
3.0	Rahmenbedingungen .....	3
3.1.	Lage des Plangebietes / Geltungsbereich .....	3
3.2	Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen.....	4
4.0	Städtebauliches Konzept .....	5
5.0	Inhalt des Bebauungsplanes.....	5
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB) .....	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB).....	5
5.3	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr.6 BauGB) .....	6
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) .....	6
5.5	Nebenanlagen und Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (2) BauNVO) .....	6
5.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB) .....	7
5.7	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	7
5.8	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	7
5.9	Externe Kompensationsmaßnahmen.....	8
5.10	Artenschutz.....	8
5.11	Ver- und Entsorgung.....	9
5.12	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) Nr.26) ...	9
5.13	Bodendenkmalpflege	9
5.14	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	10
6.0	Umweltauswirkungen / Umweltbericht .....	11
7.0	Kennzeichnungen und Hinweise.....	11
8.0	Städtebauliche Kennwerte .....	12

## 1.0 Rechtsgrundlagen und Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie der Stadt Zülpich hat in seiner Sitzung am 17.11.2015 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 26/16 Mülheim-Wichterich „Im Sonnenfeld“ gefasst und die Verwaltung damit beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- a) **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- b) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- c) **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294).
- d) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- e) **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Februar 2015 (GV. NRW. S. 208).

## 2.0 Ziel und Zweck der Planung

Auf Grund erhöhter Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortsteil Mülheim-Wichterich soll am südöstlichen Ortsrand ein ca. 2 ha großes Wohngebiet zur Deckung des Eigenbedarfs entwickelt werden. Geplant ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von ca. 50 Einfamilienhäusern im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung Lommersumer Straße/Sonnenweg zu schaffen.

Der Ortsteil Mülheim-Wichterich ist als Grundschulstandort insbesondere auch für junge Familien interessant. Mit dem Baugebiet kann die südöstliche Raumkante des Ortsteils abgerundet und komplettiert werden.

Die Entwicklung des Gebietes soll durch einen Erschließungsträger erfolgen, der die Grundstücke erworben hat.

### 3.0 Rahmenbedingungen

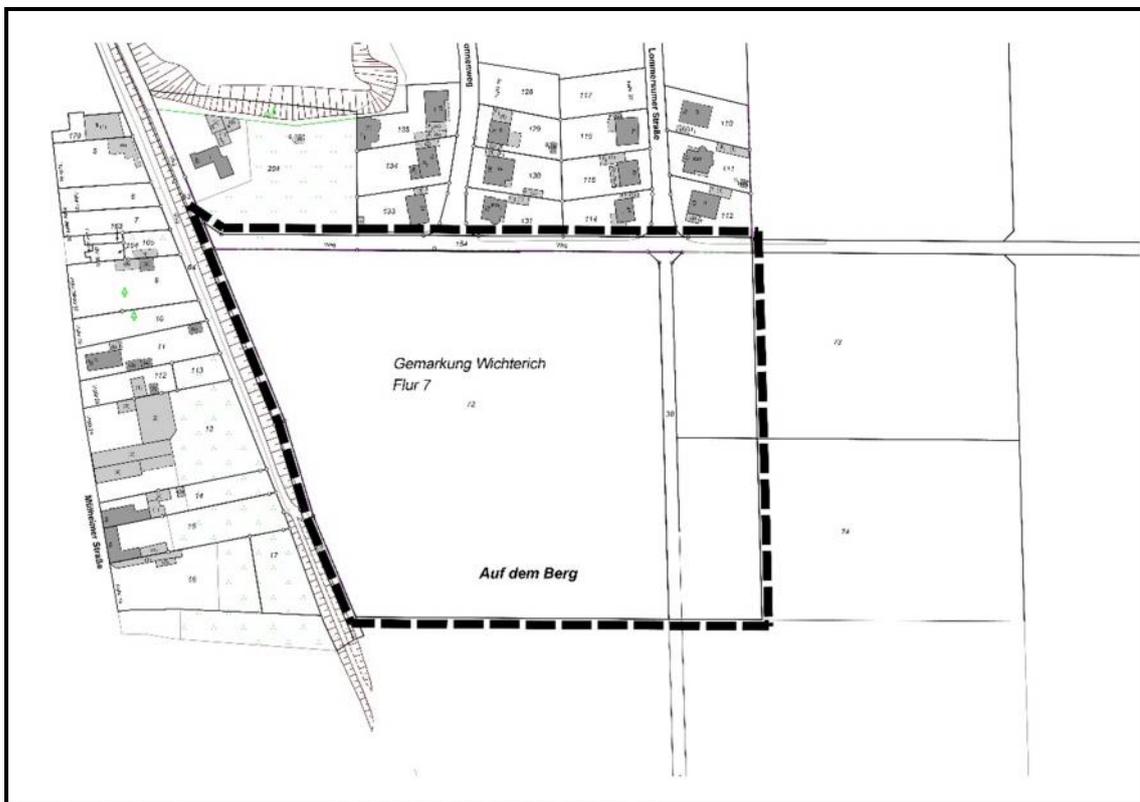
#### 3.1. Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Mülheim-Wichterich und umfasst die Flurstücke Gemarkung Wichterich, Flur 7, Flurstücke Nr. 72, 73 und 74 jeweils teilweise sowie die Wegeparzellen Flur 7, Nr. 38 und Flur 17 und Nr. 154.

Die Größe des Gebietes umfasst rd. 3,97 ha

Das wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Westen und Norden grenzt bestehende Bebauung an, im Osten und Süden landwirtschaftliche Flächen.

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



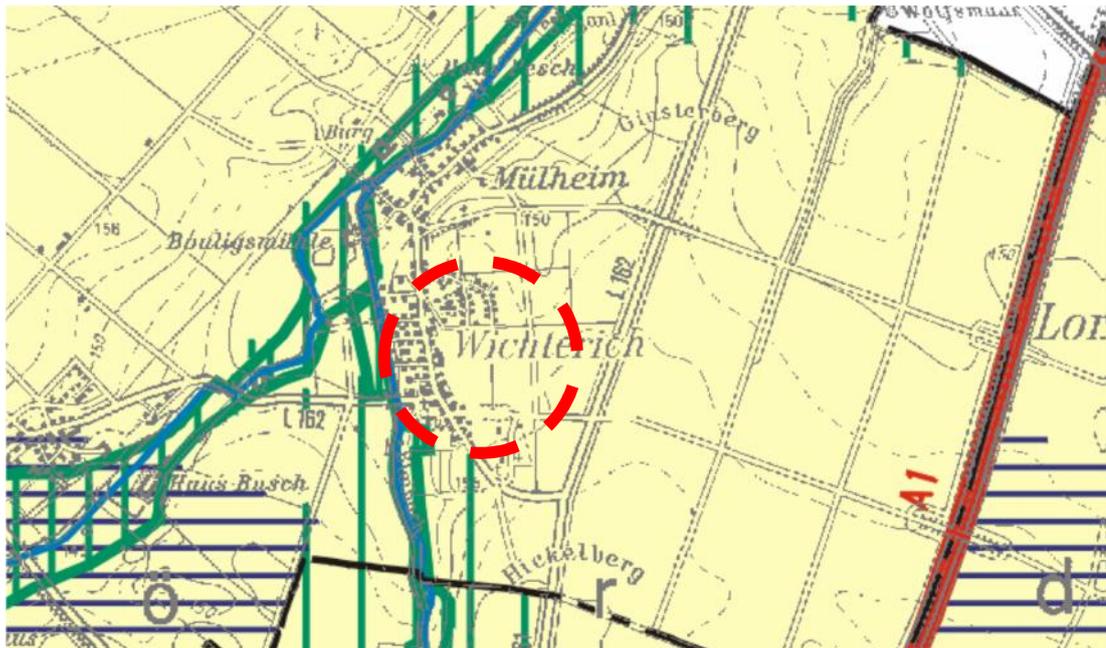
Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
© Geobasisdaten Land NRW, Bonn

### 3.2 Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert im **Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt - Region Aachen -, 2003**.

Mülheim-Wichterich ist im gültigen Regionalplan nicht als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt, d.h. es handelt sich nach der Definition der Landesplanung um einen so genannten Ort im Freiraum.

Die bauliche Entwicklung von Mülheim-Wichterich ist daher vorrangig auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung abzustellen.



*Auszug aus dem Regionalplan, Bezirksregierung Köln*

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W 15.4) dargestellt.

Die Fläche W 15.4 ist von der Bezirksregierung unter der Voraussetzung genehmigt worden, dass es sich dabei nur um eine Eigenentwicklung handelt.

Derzeit wird die 23. FNP-Änderung in diesem Bereich durchgeführt. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 26/16 hat sich ergeben, dass der westliche Teil des vorgesehenen Baugebietes in Richtung ehemalige Kreisbahnlinie wegen der dortigen Hanglage nur mit großem Aufwand zu erschließen ist (insbesondere Entwässerung).

Im Landschaftsplan des Kreises Euskirchen für die Stadt Zülpich ist das Plangebiet selbst keiner Schutzkategorie zugewiesen.

## **4.0 Städtebauliches Konzept**

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt in Verlängerung des Sonnenweges und der Lommersumer Straße, beides innerörtliche Erschließungsstraßen.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist im Wesentlichen als Ringerschließung geplant.

Es werden ein- und zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Der städtebauliche Gestaltungsplan sieht rd. 50 Grundstücke vor.

Im Westen des Plangebietes ist eine großzügige Ausgleichs- und Gartenfläche geplant.

## **5.0 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

Aufgrund der angrenzend vorhandenen Wohnnutzungen wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig.

Die gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 1 (6) BauNVO unzulässig.

Diese Nutzungen sind aufgrund ihres großen Flächenanspruchs, der von Ihnen ausgehenden Störungen (Geruch, Lärm) und der für diese Nutzungen nicht geeigneten verkehrlichen Erschließung, an diesem Standort nicht zu vertreten.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Hauptnutzung im gesamten Baugebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt und bleibt damit unterhalb der Obergrenzen des § 17 BauNVO (Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung). Geplant sind eingeschossige Einzelhäuser im festgesetzten WA1, zwingend zweigeschossige Wohnhäuser im WA2 und max. zweigeschossige im WA3.

Damit wird sichergestellt, dass zur Ortsrandlage nur freistehende eingeschossige Gebäude entstehen.

Zusätzlich wird eine maximale Firsthöhe mit max. 9,0 m über dem Bezugspunkt (Straßenoberkante) für WA1, WA2 und WA3 und damit für das Gesamtgebiet festgesetzt.

Im Gebiet WA2 mit der zwingend zweigeschossigen Bauweise wird eine Traufhöhe von mind. 6,0 m und im WA3 (ein- bis zwei Vollgeschosse) eine Traufhöhe von mind. 4,50 m festgesetzt.

Durch die Staffelung der Höhenentwicklung soll für die neue Wohnbebauung eine angemessene Höhenentwicklung ohne große Brüche innerhalb der jeweiligen Bebauung und damit ein harmonisches Ortsbild gesichert werden.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen wird die Höhe der Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche (Grenze zwischen fertiger öffentlicher Verkehrsfläche - Gehweg/Straße - und dem jeweiligen Baugrundstück), zu der der Haupteingang des Gebäudes orientiert ist, festgesetzt.

Maßgeblich sind die ausgebauten, ansonsten die geplanten Höhen der öffentlichen Verkehrsfläche.

### **5.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)**

Es sind Einzelhäuser vorgesehen und die Anzahl der Wohneinheiten wird pro Haus auf maximal zwei begrenzt.

### **5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Innerhalb des Plangebietes wird für die Bebauung eine offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Es wird eine Beschränkung der Haustypen auf Einzelhäuser im Gebiet WA1 und Einzel- und Doppelhäuser in den Gebieten WA2 und WA3 vorgenommen. Hausgruppen sind wegen der höheren Verdichtung am Ortsrand städtebaulich nicht gewünscht. Somit wird die lockere dörfliche Baustruktur fortgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (1) und (3) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Es werden zusammenhängende Baufelder ausgewiesen werden, um einen ausreichenden Gestaltungsspielraum in Bezug auf die Lage der zu errichtenden Baukörper innerhalb der Baufelder zu ermöglichen.

Ist die Stellung der Gebäude zeichnerisch nicht dargestellt, ist die Hauptfirstrichtung entweder parallel oder in einem Winkel von 90° zur Erschließungsstraße herzustellen.

### **5.5 Nebenanlagen und Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (2) BauNVO)**

Um Beeinträchtigungen der rückwärtigen Gartenbereiche zu vermeiden, sollen Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der seitlichen Abstandsflächen zu den Gebäuden zugelassen werden. Hierdurch soll u.a. die Versiegelung der Wohngärten vermindert und eine dem Gebietscharakter entsprechende Wohnruhe sichergestellt werden.

Garagen und Carports müssen einen Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie haben, um die Vorgartenbereiche von baulichen Anlagen freizuhalten.

Pro Grundstück dürfen Garagen nur in einem der seitlichen Grenzabstände errichtet werden.

Pro Wohngebäude sind für die erste Wohneinheit mindestens zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze zu realisieren. Für die zweite Wohneinheit eines Wohngebäudes (z.B. Einliegerwohnung) ist mindestens ein Stellplatz zu realisieren. Damit soll sichergestellt werden, dass die Straßenräume nicht vollständig zugeparkt werden.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO über 30 m<sup>3</sup> umbautem Raum sind gem. § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung soll eine weitgehende Begrünung der verbleibenden Freiflächen sicherstellen.

Innerhalb des festgesetzten Extensivgartenlandes werden Nebenanlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen, ausgeschlossen, um den angestrebten Gartencharakter zu erreichen.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

### **5.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Innerhalb des Plangebietes soll gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen begrenzt werden. Eine städtebaulich unerwünschte Errichtung von Mehrfamilienhäusern wird verhindert und damit eine sinnvolle Begrenzung der Dichte in der Ortsrandlage sichergestellt.

### **5.7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Die geplanten Erschließungsanlagen (innere Erschließung) werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Querschnitte sind im Wesentlichen mit 6,5 m Breite vorgesehen.

Die Wegebeziehungen (Wirtschaftswege) in Richtung Osten, Westen und Süden bleiben erhalten, so dass eine Durchlässigkeit zum Ort verbleibt.

### **5.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Westlich der geplanten Wohnbauflächen wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Maßnahmefläche wird gegliedert in öffentliche und private Grünfläche.

Innerhalb der **privaten Gartenflächen**, werden Nebenanlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen, ausgeschlossen, um den angestrebten Gartencharakter zu erreichen.

Das private Gartenland ist mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Eine Pflanzenliste ist den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

**Öffentliche Grünfläche:** Auf einer 4.920 m<sup>2</sup> großen Flächen findet die Umwandlung von intensiv genutztem Ackerland in eine Obstwiese statt. Obstwiesen bilden in der ländlichen Kulturlandschaft eine typische Ortsrandgestaltung und zählen zu den artenreichsten Biotopen. Sie sind aufgrund der strukturbildenden Eigenschaften, speziell in einer gehölzarmen Ackerlandschaft wie der Zülpicher Börde, von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung.

Es wird empfohlen, die Pflanzmaßnahmen in der auf den Abschluss der Bauarbeiten und Rückbau der temporär in Anspruch genommenen Flächen folgenden Pflanzzeit durchzuführen (im Zeitraum Herbst bis Frühjahr).

Eine Pflanzenliste ist den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

### **5.9 Externe Kompensationsmaßnahmen**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans 26/16 "Im Sonnenfeld" entsteht ein Kompensationsbedarf von 17.111 Ökopunkten. Das Eingriffsdefizit wird ortsnah durch die Umwandlung von Acker in eine Streuobstwiese auf Flächen im Eigentum des Vorhabenträgers ausgeglichen. Der Ausgleich wird in der Stadt Zülpich, Gemarkung Wichterich, Flur 7, Flurstücke 73 und 74 realisiert. Die Flächen grenzen unmittelbar östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an.

Es ist die Umwandlung von intensiv genutztem Ackerland in eine Obstwiese vorgesehen. Obstwiesen bilden in der ländlichen Kulturlandschaft eine typische Ortsrandgestaltung und zählen zu den artenreichsten Biotopen. Sie sind aufgrund der strukturbildenden Eigenschaften, speziell in einer gehölzarmen Ackerlandschaft wie der Zülpicher Börde, von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung.

Es wird empfohlen, die Pflanzmaßnahmen nach Abschluss der Bauarbeiten und Rückbau der temporär in Anspruch genommenen Flächen durchzuführen (im Zeitraum Herbst bis Frühjahr).

Die Einsaat wird mit regionalem-Saatgut umgesetzt.

### **5.10 Artenschutz**

Durch das Vorhaben können für vorkommende planungsrelevante Arten potentiell Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG eintreten. Um Beeinträchtigungen für planungsrelevante Arten in dem geplanten Projektgebiet zu verhindern, sollten folgende Vermeidungsmaßnahmen angewendet werden.

Der Baubeginn sollte in dem Zeitraum von Mitte August bis Ende Januar durchgeführt werden. Innerhalb dieses definierten Zeitraumes befinden sich die potenziell durch das Vorhaben betroffenen Vogelarten Feldlerche, Kiebitz und Wiesenweihe in ihrem Überwinterungsgebiet (Südbeck 2005). Aufgrund der Abwesenheit dieser Arten während des Baubeginns schließt sich ein

artschutzrechtlicher Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) 1-3 BNatSchG aus. Zur Ankunft aus den Überwinterungsgebieten können die Arten auf den bereits eingesetzten anthropogenen Einfluss im Plangebiet reagieren und im Umfeld vorhandene, alternative Habitate besiedeln.

Durch die Festsetzung der Vermeidungsmaßnahmen wird vermieden, dass vorkommende planungsrelevante Arten verletzt, getötet oder die Entwicklungsformen beschädigt oder zerstört werden. Des Weiteren ist eine Störung der streng geschützten Tierarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten auszuschließen.

Ein Baubeginn außerhalb der vorgegebenen Zeiten ist nur dann möglich, wenn unmittelbar vor Beginn durch einen Fachkundigen für die betreffenden Flächen ein Vorkommen von Feldlerche, Kiebitz und Wiesenweihe ausgeschlossen werden kann.

### **5.11 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas erfolgt über die Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz.

Der Anschluss an das Abwassernetz und die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgen entsprechend der Abwasserplanung des Erftverbandes.

Das Gebiet ist bereits im Generalentwässerungsplan „Prognosegebiet Wichterich“ berücksichtigt.

Vorgesehen ist eine Einleitung in den Mischwasserkanal - vorh. Netz im „Sonnenweg“ mit Rückhaltung innerhalb des Plangebietes und Rohrdrossel DN 250 sowie Dimensionsanpassungen im vorh. Netz.

### **5.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) Nr.26)**

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind, soweit zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich, auf den Privatgrundstücken zu dulden. Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen ein Hinterbeton zu dulden.

### **5.13 Bodendenkmalpflege**

Auf Verlangen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege in Bonn wurde durch eine Fachfirma eine Sachverhaltsermittlung im Plangebiet durchgeführt. Neben einigen Pfostengruben eines Gebäudes, die aber nicht genauer (vermutlich Eisenzeit) zeitlich einzuordnen sind, hat diese Untersuchung gezeigt, dass innerhalb des Plangebietes wohl ein flächiger Bodenabtrag stattgefunden hat, da die entsprechenden Verwitterungshorizonte fehlen, die bei einem ungestörten Bodenaufbau zu erwarten wären. Mögliche archäologische Relikte, auf die aufgrund der zahlreichen römischen Oberflächenfunde zu erwarten gewesen wären, haben sich daher nicht erhalten; daher wurde seitens des LVR-Amtes die Freigabe zur Bebauung des Plangebietes erteilt.

### **5.14 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Um ein weitgehend einheitliches Erscheinungsbild des Neubaugebietes zu erreichen, werden gestalterische Festsetzungen getroffen:

Im Bereich WA1 (ein Vollgeschoss) wird als Dachform das Sattel-, Walm- und Zeltdach mit einer Dachneigung von 25°- 42° sowie das Pultdach mit 10°- 22° festgesetzt.

Im Bereich WA2 (zwingend zweigeschossig) und WA3 (max. zweigeschossig) sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15°- 30° zulässig sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 10°- 22°.

Durch die den unterschiedlichen Geschossigkeiten angepassten Dachneigungen kann eine harmonische Höhenentwicklung gewährleistet werden.

Der Dremmel wird mit max. 1,0 m festgesetzt um eine unharmonische Gebäudeproportion zu vermeiden.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu erreichen, dürfen die Dächer in dunkelgrauem bis schwarzem bzw. braunem bis rotbraunem Material gedeckt werden. Glänzenden Oberflächen sind nicht zulässig.

Dachaufbauten dürfen in der Summe nur die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche einnehmen.

Bei der Fassadengestaltung sind grelle, bunte und glänzende Farben unzulässig, so dass eine insgesamt einheitliche Farbgebung gewährleistet werden kann.

Aneinandergebaute Garagen und Carports sowie die beiden Hälften eines Doppelhauses müssen die gleiche Dachform, -farbe und -neigung aufweisen. Die Traufhöhe beider Doppelhaushälften darf straßenseitig um max. 0,5 m voneinander abweichen. Die straßenseitige Baufront beider Doppelhaushälften darf um max. 1,0 m versetzt sein. Somit entsteht ein einheitliches Straßenbild.

Zur Art der Einfriedungen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Straßenseitige Grundstückseinfriedung:

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung nur max. 1,20 m hohe Laubholzhecken zulässig. Die max. zulässige Höhe der straßenseitigen Hecken bezieht sich auf die Höhe der Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche (Grenze zwischen fertiger öffentlicher Verkehrsfläche - Gehweg/Straße - und dem jeweiligen Baugrundstück), zu der der Haupteingang des Gebäudes orientiert.

Zäune sind nur hinter oder innerhalb der Laubholzhecken zulässig. Sie dürfen die Hecke nicht überragen.

Als seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedigung sind ausschließlich Laubholzhecken und Zäune zulässig.

#### Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedigung:

Zum Abschluss der gartenseitigen, seitlichen Grenzen sind von der Straßenbegrenzungslinie bis zur Vorderkante des Gebäudes (Vorgarten) als Einfriedung nur max. 1,20 m hohe Hecken zulässig: Ab Hinterkante des Gebäudes sowie entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur max. 2,0 m hohe Hecken sowie Zäune als Einfriedung zulässig. Trennwände sind zur Abschirmung und Sicherung im Bereich der gartenseitigen Terrassen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze bei Doppelhäusern bis zu 2,0 m Höhe und einer Tiefe von 4,50 m ab rückwärtiger Hausfront beginnend auch als Mauern zulässig.

#### Einfriedung von Abfallbehältern:

Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen, so dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen und der Einfriedungen soll das Baugeschehen im Bereich des Bebauungsplanes geregelt werden.

## **6.0 Umweltauswirkungen / Umweltbericht**

Die detaillierten Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen des gem. § 2a BauGB zu erarbeitenden Umweltberichtes, der gesonderter Teil der Begründung ist, beschrieben und bewertet.

## **7.0 Kennzeichnungen und Hinweise**

### **Kampfmittel**

Da das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet liegt, wird eine geophysikalische Untersuchung mit Baubeginn empfohlen. Bei zusätzlichen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

### **Erdbebenzone**

Die Gemarkung Wichterich ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland – Nordrhein-Westfalen, 1: 350 000 (Karte zur Din 4149)“ der Erdbebenzone 2 in geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gem. DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

### **Tektonik**

Das Plangebiet liegt auf der Erftscholle. Nach Erkenntnissen des Geologischen Dienstes NRW wird die Planfläche von keiner dem Geologischen Dienst NRW bekannten Störung gequert.

### **Bodendenkmalpflege**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel. 02425 / 9039-0; Fax 02425 / 9039-199) unverzüglich zu informieren.

### **Bodenbewegungen durch Braunkohlenbergbau**

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Dies sollte bei konkreten Bauvorhaben berücksichtigt werden.

### **Niederschlagswasser**

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln, zu speichern und als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Der Überlauf ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.

## **8.0 Städtebauliche Kennwerte**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26/16 Mülheim-Wichterich „Im Sonnenfeld“ umfasst eine Fläche von rd. 39.675 qm mit folgender Unterteilung:

<b>Nutzungsart</b>	<b>Flächengröße ca.</b>	<b>%</b>
Allgemeine Wohngebiete (WA)	28.445 qm	71,7 %
Straßenverkehrsfläche	3.550 qm	9,0 %
Wirtschaftswege / Fußwege	900 qm	2,2 %

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
Privat	1.850 qm	4,7 %
Öffentlich	4.930 qm	12,4 %
<b>gesamt</b>	<b>39.675 qm</b>	<b>100,0 %</b>

Aufgestellt, Februar 2017

Stadt Zülpich