Begründung zum Bebauungsplan Nr. 51/4 Enzen „Pfarrer Funke Straße“

1. Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet liegt am Nordrand der Ortschaft Enzen im Anschluss an das bestehende Feuerwehrgerätehaus und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

2. Geltungsbereich

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen. Die Größe beträgt ca. 7.500 m².

3. Verfahren

Da die versiegelte Grundstücksfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit ca. 3.000 m² deutlich unter 10.000 m² groß ist und der Geltungsbereich unmittelbar an den bebauten Innenbereich der Ortschaft Enzen angrenzt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB unter Verzicht auf die Anwendung der Eingriffs-Ausgleichsregelung, der Erarbeitung eines Umweltberichts und der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung.

4. Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan des Bezirks Köln/Teilabschnitt – Region Aachen** stellt in der zeichnerischen Darstellung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wie für die gesamte Ortschaft Enzen Freiraum dar.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W 5.2) dargestellt.

Im **Landschaftsplan** des Kreises Euskirchen für das Gebiet der Stadt Zülpich ist das Plangebiet keiner Schutzkategorie zugewiesen.

5. Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielsetzung

Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Schaffung eines kleineren Wohnbaugebietes mit ca. 10 Einfamilienhäusern für den Eigenbedarf der Ortschaft Enzen, die derzeit trotz erhöhter Nachfrage über keine Baulandreserven mehr verfügt.

6. Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO festgesetzt.

Ausnahmsweise zulässige Anlagen mit großem Flächenbedarf (Gartenbaubetriebe etc...) werden nicht zugelassen.

7. Maß der baulichen Nutzung

Es sind Einzelhäuser vorgesehen und die Anzahl der Wohneinheiten wird pro Haus auf maximal zwei begrenzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 entsprechend der Obergrenze der BauNVO (0,4) festgesetzt.

Im WA 1 entlang der Pfarrer-Funke-Straße ist nur zweigeschossige Bauweise zulässig (zwingend zweigeschossig), da hier die Zielsetzung eines einheitlichen Straßenbildes zusammen mit dem baulichen Bestand auf der anderen Straßenseite besteht. Im WA 2 ist nur eingeschossige Bauweise zulässig, um eine Abstufung der Gebäudehöhe zur freien Landschaft hin zu gewährleisten.

Durch die zusätzliche Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 9 m im gesamten Geltungsbereich und durch die Festsetzung einer Traufhöhe von mind. 6 m im WA 1 wird ein weitgehend einheitliches Erscheinungsbild in der Höhenentwicklung des Gebietes gewährleistet.

8. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig, damit der rückwärtige Ruhebereich nicht gestört wird.

Pro Grundstück dürfen Garagen nur in einem der seitlichen Grenzabstände errichtet werden, damit nicht der Eindruck einer geschlossenen Bauweise entsteht.

Bei Baufenstern mit einer geringeren Tiefe als 15 m dürfen Garagen / Carports die rückwärtige Baugrenze um max. 2,0 m überschreiten, damit auch seitliche Hauseingänge ermöglicht werden.

Garagen und Carports müssen - ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie um mind. 5,0 m zurückgesetzt werden, damit vor der Garage ein zusätzlicher Stellplatz entsteht.

Pro Wohngebäude sind für die 1. Wohneinheit mind. zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze zu realisieren. Für die 2. Wohneinheit eines Wohngebäudes (z.B. Einliegerwohnung) ist mind. ein Stellplatz zu realisieren. Hierdurch soll das Zuparken der öffentlichen Verkehrsflächen verhindert werden.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO über 30 m³ umbautem Raum sind gem. § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, damit der Gartenbereich von Bebauung freigehalten wird.

9. Zulässige Zahl von Wohnungen

Es sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig, um unmassstäbliche Mehrfamilienhäuser, die nicht zum kleinteiligen, ruhigen Wohngebiet passen würden, zu verhindern.

10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Als Dachform wird Sattel-, Walm- und Zeltdach mit einer Neigung von 15-30° in WA 1 bzw. 25-42° in WA 2 festgesetzt.

Außerdem sind in beiden Allgemeinen Wohngebieten Pultdächer mit einer Dachneigung von 10-22° zulässig. Der First des Hauptdaches muss dabei mind. 2 m hinter der Außenwandebene der Längsseiten des Gebäudes liegen.

Die Dächer dürfen in dunkelgrauem bis schwarzem bzw. braunem bis rotbraunem matten Material gedeckt werden.

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

Bis zu 1 m hohe Drepel sind zulässig.

Bei der Fassadengestaltung sind grelle, bunte und glänzende Farben unzulässig.

Bzgl. der Grundstückseinfriedungen besteht die städtebauliche Zielsetzung, eine natürliche bzw. relativ transparent wirkende Einfriedung der Vorgartenbereiche zum Straßenraum hin zu erreichen. Daher sind als vordere und seitliche Einfriedung nur max. 1,2 m hohe Laubholzhecken und/oder offene Zäune in derselben Höhe sowie Mauern bis 0,8 m Höhe (Mauersäulen bis 1,2 m) zulässig. Hohe Mauern bzw. Sichtblenden bleiben unzulässig.

Als hintere Grundstückseinfriedung sollen neben den zulässigen Hecken mit max. 2 m Höhe auch transparente Zäune (Stabmatten-Stabgitter- oder Maschendrahtzaun) bis 2 m sowie niedrige Mauern bis 0,8 m Höhe und Mauersäulen zum Befestigen der Zäune ermöglicht werden.

11. Erschließung

Die Erschließung erfolgt als Stickerschließung über die vorhandene Pfarrer Funke Straße. Die Straßenbreite soll 6,5 m nicht unterschreiten, damit Begegnungsverkehr problemlos ermöglicht wird und ausreichende Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum entstehen.

Durch die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten wird eine Verkehrsgefährdung im Bereich der K 35 ausgeschlossen.

Die Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgen in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Pfarrer-Funke-Straße entsprechend den Vorgaben des Erftverbandes.

Danach wird im Plangebiet eine Rückhaltung in Form von Staukanälen mit einem Durchmesser von 1m und einer Länge von 60 m für den ersten Abschnitt und noch einmal 50 m für den zweiten Abschnitt, ausgebildet.

Eine ortsnahe Beseitigung des Niederschlagswassers ist wegen des lehmhaltigen Bodens (Versickerung) und der großen Entfernung zum nächsten Vorfluter – der Enzbach fließt südlich des Dorfes – nicht möglich bzw. nicht wirtschaftlich durchführbar. Ein entsprechender Nachweis wird vom Tiefbaubüro des privaten Erschließungsträgers erstellt.

12. Natur- und Landschaftsschutz

Die erforderliche Artenschutzprüfung wurde durch das Kölner Büro für Faunistik mit folgendem Ergebnis erstellt:

Im Plangebiet selbst konnten keine Brutvorkommen von wildlebenden Vogelarten nachgewiesen werden. Daher treten auch keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ein. Vorkommen planungsrelevanter Arten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind, wurden im Plangebiet ebenfalls nicht nachgewiesen. Ein Vorkommen des Feldhamsters wurde im Rahmen der durchgeführten Kartierung nicht festgestellt. Damit können für diese Arten auch artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist das geplante Vorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand zulässig.

Im Auftrag
gez. Mohr, Team 404,
September 2017