

# Stadt Zülpich

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42/4 Dürscheven „Heidegarten“

### 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 (1) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 42/4 Dürscheven „Heidegarten“ gefasst und die Verwaltung damit beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (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

In Anbetracht der starken Nachfrage nach Baugrundstücken in Zülpich und auch den Ortsteilen soll am südlichen Ortsrand von Dürscheven ein kleines Neubaugebiet zur Deckung des Eigenbedarfs entwickelt werden. Um der Eigenentwicklung des Ortsteils Rechnung zu tragen, ist geplant, in dem ca. 1,93 ha großen Gebiet ca. 25 Baugrundstücke für den Einfamilienhausbau bereit zu stellen. Mit diesem Baugebiet kann der südliche Ortsrand von Dürscheven städtebaulich abgerundet werden.

Die Entwicklung der im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Wohnbaufläche 4.1 soll durch einen Erschließungsträger erfolgen, der sich die Grundstücke gesichert hat.

## 3.0 Rahmenbedingungen

### 3.1 Lage des Plangebietes und Bestand

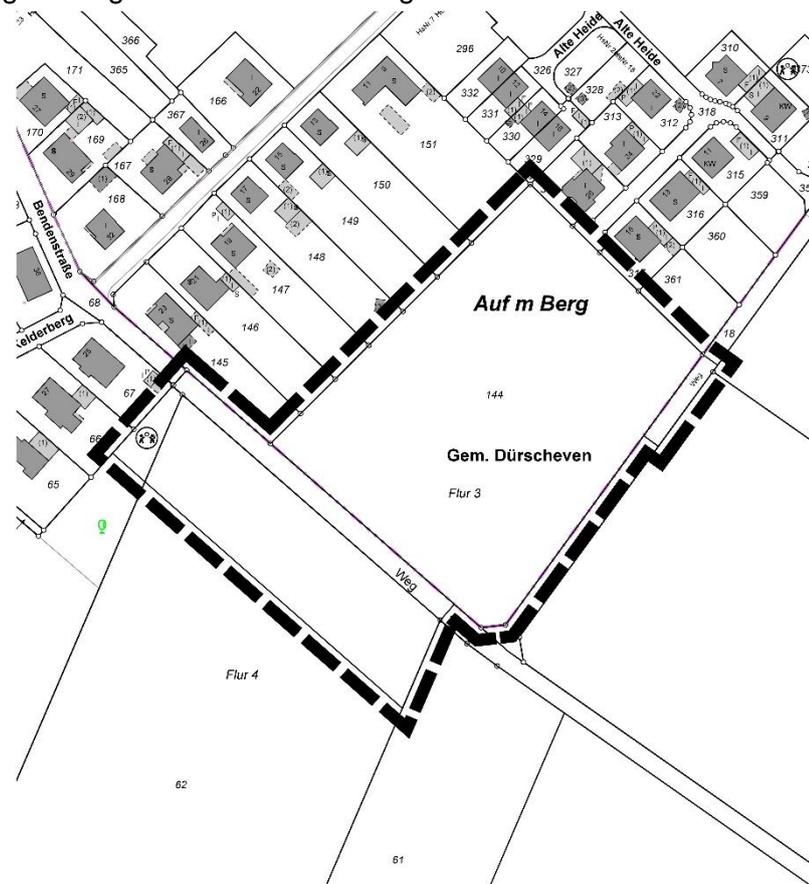
Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Dürscheven und umfasst die Flurstücke Gemarkung Dürscheven, Flur 3, Flurstücke Nr. 144 und Flur 4, Nr. 62, 63 und 18, 21 (Wegeparzellen) jeweils teilweise. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 1,58 ha. Es wird derzeit im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt.

Auf dem nordwestlichen Teilbereich des Flurstück 63 (Gemarkung Dürscheven, Flur 4) befindet sich ein Spielplatz, der auch zukünftig erhalten wird.

Im Westen und Norden grenzt bestehende Bebauung an, im Osten und Süden landwirtschaftliche Flächen. Nordöstlich des Gebietes in rd. 150 m Entfernung befindet sich der Sportplatz von Dürscheven, der allerdings kaum noch genutzt wird.

Geplant ist allerdings eine Erweiterung des Vereinheims KG Heimat zum Dorfgemeinschaftshaus. Im Rahmen der Aufstellung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes „Dorfgemeinschaftshaus und Vereinsheim KG Heimat“ wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die die angrenzende vorhandene und geplante Bebauung betrachtet.

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



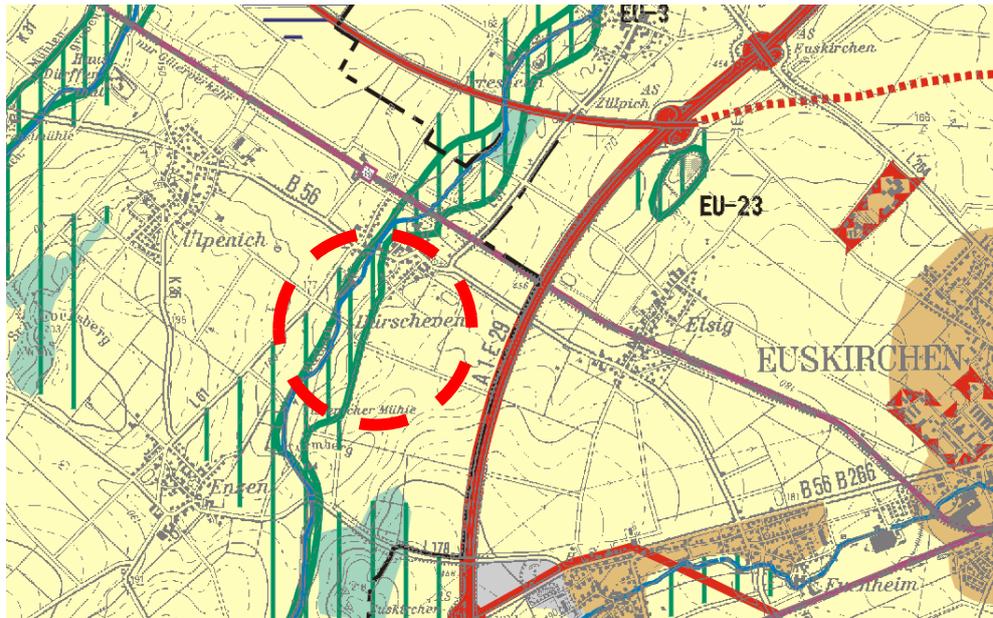
Geltungsbereich des Bebauungsplanes 42/4 Dürscheven  
© Geobasisdaten Land NRW, Bonn

### 3.2 Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen

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

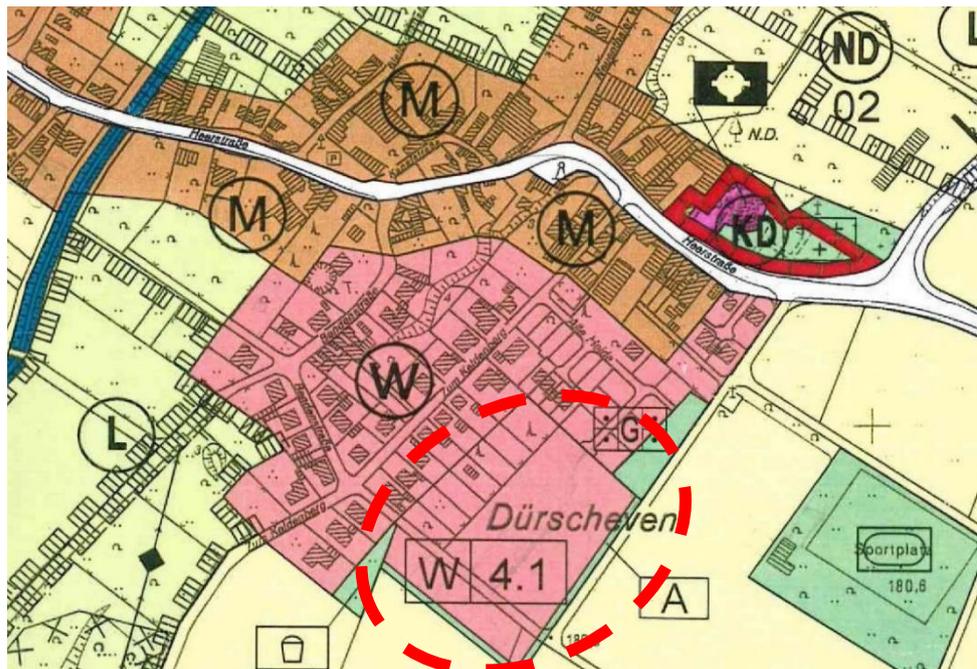
Dürscheven ist im gültigen Regionalplan nicht als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt, d.h. es handelt sich nach der Definition der Landesplanung um einen so genannten Ort im Freiraum.

Die bauliche Entwicklung von Dürscheven ist daher vorrangig auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung abzustellen.



Auszug aus dem Regionalplan, Bezirksregierung Köln

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Zulpich ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W 4.1) dargestellt. Somit ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) Satz 1 BauGB erfüllt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Stadt Zulpich

Im **Landschaftsplan** des Kreises Euskirchen für die Stadt Zülpich ist das Plangebiet selbst keiner Schutzkategorie zugewiesen. Östlich angrenzend, im Bereich des Sportplatzes, ist ein geschützter Landschaftsbestandteil dargestellt.



*Auszug aus dem Landschaftsplan*

## 4.0 Städtebauliches Konzept

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt zum einen von der Bleistraße mit Anbindung an die Heerstraße (B56) von Norden bzw. Nordosten und untergeordnet von Westen über die Bendenstraße und der Straße Zum Kelderberg; alle Straßen sind innerörtliche Erschließungsstraßen bzw. Wege die von der Heerstraße (B 56) abzweigen. Die innere Erschließung des Plangebietes ist ausgehend von der Verlängerung der Bleistraße (derzeit Wirtschaftsweg) zur Bendenstraße geplant. Der Planbereich wird zudem fußläufig an die Straße „Alte Heide“ angeschlossen.

Es ist vorwiegend eine eingeschossige Einzelhausbebauung geplant (WA1). Im Kernbereich sollen zudem wenige (zwingend) zweigeschossige Gebäude ermöglicht werden (WA2). Der städtebauliche Gestaltungsplan sieht rd. 25 Grundstücke vor.

## 5.0 Inhalt des Bebauungsplanes

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

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

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.

Das Gebiet wird gegliedert in WA1 und WA2.

### **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 und zwingend zweigeschossige Wohnhäuser im WA2.

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 das Gesamtgebiet festgesetzt.

### **5.3 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.

### **5.4 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 in Gebiet WA1 und Einzel- und Doppelhäuser im Gebiet WA1 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.

### **5.6 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Ein Teilbereich des Geltungsbereiches umfasst einen vorhandenen Spielplatz. Dieser Bereich wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

### **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.

Zum Baugebiet „Alte Heide“ ist ein Fußweg geplant, um die Durchlässigkeit des Gebietes zum Kernort für Fußgänger zu gewährleisten.

### **5.8 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)**

Zur Durchgrünung des Gebietes sind die Vorgartenflächen, bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge, gärtnerisch zu gestalten.

Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot werden mit heimischen, standortgerechten Gehölzen nach Vorgabe der im Kapitel 11.2 dargestellten Pflanzenliste I zu bepflanzt.

Die Gehölzpflanzung an den Grenzen des Wohngebietes dient in erster Linie der Eingrünung des Wohngebietes gegenüber der freien Landschaft. Gleichzeitig bieten die Baum- und Strauchpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen vielen Tier- und Pflanzenarten wertvolle Biotope und dienen einer ansprechenden Gestaltung des Plangebietes.

### **5.9 Externe Kompensationsmaßnahmen**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans 42/4 "Heidegarten" entsteht ein Kompensationsbedarf von 14.275 Ökopunkten (vgl. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Artenschutzrechtliche Prüfung, Ginster Landschaft + Umwelt, Meckenheim).

Das Eingriffsdefizit wird durch die Umwandlung von Acker in eine artenreiche Mähwiese ausgeglichen. Der Ausgleich wird in der Stadt Zülpich, Gemarkung Schwerfen, Flur 5, Flurstück 31 realisiert.

### **5.10 Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände**

Durch das Vorhaben können für vorkommende planungsrelevante Arten potenziell 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 Ende August bis Ende Januar durchgeführt werden. Innerhalb dieses definierten Zeitraumes befinden sich die potenziell durch das Vorhaben betroffenen Vogelarten Feldlerche, Kiebitz und Rohrweihe in ihrem Überwinterungsgebiet (Südbeck 2005). Aufgrund der Abwesenheit dieser Arten während des Baubeginns schließt sich ein artenschutzrechtlicher 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 Rohrweihe ausgeschlossen werden kann.

### **5.10 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 Dürscheven“ berücksichtigt.

Eine Entwässerung des Neubaugebietes ist ohne eine Verschärfung der Entwässerungssituation der vorhandenen Ortslage möglich.

Geplant ist der Bau einer Trennkanalisation und Abführung des Regenwassers zum Bleibach (westlich der Ortslage) unter Nutzung vorhandener Flutgräben unabhängig von der vorhandenen Kanalisation.

Weiterhin wird zur Verbesserung der Entwässerungssituation auch eine Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers in Zisternen empfohlen.

### **5.11 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.

## 5.12 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) 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 Traulänge 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 Grundstückseinfriedung sind ausschließlich Laubholzhecken und Zäune zulässig.

### Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedung:

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 (Ginster Landschaft + Umwelt, Meckenheim, 16.09.2016), 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 Sicherheits-detektion empfohlen.

### **Erdbebenzone**

Die Gemarkung Dürscheven 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.

### **Bodendenkmalpflege**

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

### **Bodenbewegungen durch Braunkohlenbergbau**

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungsmaßnahmen 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.

### **Trinkwasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Oberelvenich, Zone III B. Die Trinkwasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

### **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. 42/4 Dürscheven „Heidegarten“ umfasst eine Fläche von rd. 15.650 qm mit folgender Unterteilung:

| <b>Nutzungsart</b>          | <b>Flächengröße ca.</b> | <b>%</b>       |
|-----------------------------|-------------------------|----------------|
| Allgemeine Wohngebiete (WA) | 13.000 qm               | 83,1 %         |
| Straßenverkehrsfläche       | 2.230 qm                | 14,3 %         |
| Fußweg                      | 90 qm                   | 0,6 %          |
| Spielplatz                  | 330 qm                  | 2,0 %          |
| Ortsrandeingrünung          | 570 qm                  |                |
| <b>gesamt</b>               | <b>15.650 qm</b>        | <b>100,0 %</b> |

Stadt Zülpich

Aufgestellt, Juni 2017