
1	Vorbemerkung.....	2
1.1	Bisheriges Verfahren.....	2
1.2	Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht.....	2
1.3	Geltungsbereich.....	2
1.4	Lage des Plangebietes und Bestand	2
2	Zielsetzung	2
3	Begründung der Planinhalte	3
3.1	Art der baulichen Nutzung	3
3.2	Maß der baulichen Nutzung	3
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise.....	4
3.4	Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten	4
3.5	Erschließung.....	4
3.5.1	Straßenverkehrsflächen	4
3.5.2	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	4
3.6	Maßnahmen zum Ausgleich.....	4
3.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
3.7.1	Dachform.....	5
3.7.2	Dacheinschnitte	5
3.7.3	Erdgeschossfußbodenkante.....	5
3.7.4	Einfriedungen.....	5
4	Technische Erschließung und Niederschlagswasserbeseitigung.....	6
5	UVP.....	6
6	Kosten.....	6

BEGRÜNDUNG

1 Vorbemerkung

1.1 Bisheriges Verfahren

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan und die notwendige Flächennutzungsplanänderung ist in der Sitzung des Ausschusses für Planung, Umwelt und Stadtentwicklung am 03.05.2001 eingeleitet worden. Durch Dringlichkeitsbeschluss vom 24.09.2003 ist der Bebauungsplan in die Teile A und B getrennt worden., da sich im Bereich westlich der Juntersdorfer Straße (Teil B) immissionsschutzrechtliche Probleme ergaben, die die Realisierung des gesamten Plangebietes gefährdet hätten.

Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht

Mit der 101. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zülpich wird die Grünfläche in Wohnbaufläche umgewandelt.

Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- ξ im Nordosten durch die Nutzgärten der Nideggener Straße,
- ξ im Südosten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der bestehenden Bebauung der Nideggener Straße,
- ξ im Süden durch die Juntersdorfer Straße
- ξ im Nordwesten durch den Wirtschaftsweg und die anschließenden Wiesen,

Die genaue Abgrenzung ist der Plandarstellung im Maßstab 1 : 2.000 zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2 ha.

1.3 Lage des Plangebietes und Bestand

Die Ortslage Hoven liegt am unmittelbaren südwestlichen Ortsrand Zülpichs, ca. 1 km zum Zentrum der Stadt Zülpich.

Die Nachbarschaft des Plangebietes wird durch 1 und 2 geschossige Einfamilienhausbebauung der Nideggener- und Juntersdorfer Straße geprägt. Die Fläche wird z. Zt. überwiegend als Nutzgärten und Wiesen genutzt. Das Plangebiet fällt in Richtung Nordwest leicht ab. Die Nordwestgrenze bildet der Wirtschaftsweg und die anschließenden Wiesen. Das Gelände senkt sich dort stärker ab.

Westlich des Plangebietes wird zur Zeit , in ca. 150m zur neuen Bebauung, ein landwirtschaftlicher Aussiedlerhof gebaut.

2 Zielsetzung

Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Schaffung von ca. 20 zusätzlichen Einfamilienhäusern in erster Linie zur Eigenentwicklung der Ortslage. Durch die Entwicklung des Baugebietes soll der Nachfrageüberhang der vergangenen Jahre beseitigt

werden. Darüber hinaus gehört Hoven zum Siedlungsschwerpunkt Zülpich und ist grundsätzlich für eine Wohnungsbauentwicklung über den Eigenbedarf hinaus vorgesehen.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet beiderseits der Planstraße wird Allgemeines Wohngebiet - WA festgesetzt..

Die Festsetzung ermöglicht die Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung.

In der unmittelbaren Nachbarschaft sind keine landwirtschaftlichen Betriebe vorzufinden, so dass eine Belastung des neuen Baugebietes nicht zu erwarten ist. Ein im Bau befindlicher landwirtschaftlicher Aussiedlerhof befindet sich in ca. 150m Entfernung. (Abstand zwischen Betriebsgebäude und nächstmöglicher Bebauung gem. B-Plan) Da der Betrieb ausschließlich Ackerbau betreibt (keine Viehwirtschaft) wird der bestehende Abstand zum Plangebiet (nach VDI-Richtlinie) als ausreichend angesehen, ein spezielles Gutachten wird daher nicht beauftragt..

Die umgebende Nutzung entspricht gem. BauNVO ebenfalls in ihrer Gebietsart einem Allgemeinen Wohngebiet, so dass mit dem geplanten Bebauungsplan die Entwicklung, Wohnbauflächen anzusiedeln, fortgeführt wird.

Um Beeinträchtigungen des Wohngebietes zu vermeiden, werden gem. § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO

ξ Nr. 4 Gartenbaubetriebe

ξ Nr. 5 Tankstellen

aufgrund ihres hohen Flächenbedarfes ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschosszahl und die Firsthöhe bestimmt.

Für das Plangebiet auf beiden Seiten der Planstraße wird eine GRZ von 0,3 ausgewiesen. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ durch Nebenanlagen etc. um 25 % überschritten werden. Somit wird eine deutliche Reduzierung der Versiegelung erreicht. Beeinträchtigungen für die zukünftigen Nutzer sind hieraus nicht zu erwarten, da entsprechend der Ortsrandlage eine aufgelockerte Bebauung auf relativ großen Grundstücken (ca. 500 qm) errichtet werden soll.

Für den Teilbereich der Planstraße (Allgemeines Wohngebiet) ist maximal eine eingeschossige Bauweise zulässig.

Für die eingeschossige Bebauung der Planstraße wird eine maximale Firsthöhe von 8,50 m über Straßenniveau festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine aufgelockerte Bebauung sichergestellt werden, wie sie der Ortsrandlage einer ländlich geprägten Ortslage entspricht.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt und so dimensioniert, dass sie individuellen Gestaltungsmöglichkeiten ausreichend Spielraum lassen, ohne die städtebauliche Raumwirkung zu beeinträchtigen.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet wird in Hinblick auf die beabsichtigte aufgelockerte Bebauung in der Ortsrandlage die Einzelhausbauweise festgesetzt..

3.4 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude ist auf zwei begrenzt. Diese Festsetzung erfolgt in Hinblick auf den Charakter des Baugebietes. Das Baugebiet ist wesentlich durch die dörfliche Einfamilienheimstruktur geprägt. Mehr als zwei Wohneinheiten je Gebäude würden das Erscheinungsbild nachteilig beeinflussen.

3.5 Erschließung

3.5.1 Straßenverkehrsflächen

Die örtliche Erschließung erfolgt über die Nideggener Straße und die Juntersdorfer Straße. Die Planstraße wird als Sackgasse mit Wendehammer ausgebaut. Durch das Anlegen der 2 m breiten Fußwege im nord-westlichen Teil des Plangebietes zwischen Nideggener Straße und freier Landschaft wird der alte Zustand weitgehend erhalten und die Verbindung zum Dorf, Kernstadt und freier Landschaft verkürzt.

Die Verkehrsflächen werden entsprechend der Bedürfnisse an Wohnqualität und Wohnruhe als Mischprofil ausgestaltet .

3.5.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die erforderlichen Stellplätze und Garagen können auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

Eine Regelung zu den Nebenanlagen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.6 Maßnahmen zum Ausgleich

Zum Bebauungsplan ist ein ökologischer Fachbeitrag erarbeitet worden, der die vorhandene Situation beschreibt und bewertet sowie den zu erwartenden Eingriff auf der Grundlage der Planung bilanziert. Da es sich beim Plangebiet in ökologischer Hinsicht um ein relativ hochwertiges Gebiet handelt, wird der Ausgleich auch nach Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde vorwiegend innerhalb des Plangebietes, insbesondere im Übergangsbereich zur freien Landschaft auf den privaten Grundstücken durchgeführt. (AP 1 ,2 und 3).

Die Flächen AP 1 werden zur freien Landschaft hin mit Hecken und zusätzlich mit Einzelbäumen (1 Baum je 100qm) bepflanzt. Innerhalb der Fläche AP1 befinden sich vorhandene Gebüsche, die zu erhalten sind.

Die Fläche AP 2 im Nordosten des Plangebietes wird aufgrund der offenen Landschaftsstruktur in diesem Bereich nicht mit Gebüschen bepflanzt, sondern mit Obstbäumen bestockt.

In den Privatgärten ist zur Erzielung einer artenreichen Struktur zusätzlich pro angefangene 150qm 1 Baum und je angefangene 10 qm 1 Strauch zu pflanzen. (AP3)
Zur gestalterischen Aufwertung des Straßenraums sind schließlich 3 Baumstandorte in die geplante öffentliche Erschließung zu integrieren.

Das geplante Regenrückhaltebecken wird in die Fläche AP 2 integriert.

Nach Durchführung der o.g. Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Defizit von 4.892 Punkten.
Dieses Defizit wird durch eine Aufforstung in der Größenordnung von 1.223 qm im Gebiet Frenzchensmaar, Gemarkung Enzen auf der städtischen Parzelle Flur 4, Flurstück 52 ausgeglichen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachform

Für das Plangebiet sind Sattel- Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Diese Festsetzung nimmt die in der Nachbarschaft üblichen Dachformen auf und entwickelt sie fort. Diese Festsetzung bezieht sich auf den Hauptbaukörper, da er in besonderer Weise das Erscheinungsbild des Gebietes prägt. Für untergeordnete Bauteile oder Garagen gilt diese Festsetzung nicht.

3.6.1 Dacheinschnitte

Zwerchgiebel, Dachaufbauten und Dachausschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von $\frac{1}{2}$ der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Von den Gebäudeabschlusswänden ist ein Abstand von mindestens 1,25 m einzuhalten. Die Dachaufbauten sind so auszubilden, dass ihr oberer Abschluss mindestens 0,75 m, senkrecht gemessen, unterhalb des Firstes einbindet.

3.6.2 Erdgeschossfußbodenkante

Durch die Festsetzung der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe auf 0,3m über Straßenniveau soll eine maßstabgerechte bauliche Entwicklung sichergestellt und u. a. vermieden werden, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Eine besondere Beeinträchtigung wäre insbesondere dadurch gegeben, dass bei allzu starkem Herausheben der Erdgeschossfußbodenhöhe Freitreppen erforderlich wären. Darüber hinaus soll durch diese Festsetzung weitgehend ausgeschlossen werden, dass nachbarschaftliche Beeinträchtigungen zum einen durch zu hohes Herausheben der Erdgeschossfußbodenhöhe und dadurch bedingte Geländeanschüttungen eintreten, zum anderen durch unmaßstäbliche Geschosshöhen gestalterisch unverträgliche Gebäudeformen entstehen.

3.6.3 Einfriedungen

Als vordere Abgrenzung der Grundstücke zum Straßenraum sind ausschließlich lebende Hecken mit 1,20 m maximaler Höhe zulässig. Zusätzlich kann zur Abgrenzung der Grundstücke vom Straßenraum ein maximal 0,3 m hoher Sockel errichtet werden. Als seitliche und rückwärtige Abgrenzung der Grundstücke sind lebende Hecken mit 2 m maximaler Höhe oder Maschendrahtzäune mit 1,60 maximaler Höhe zulässig.

4 Technische Erschließung und Niederschlagswasserbeseitigung

Das Schmutzwasser ist dem Ortskanal zuzuführen. Das Niederschlagswasser wird über ein Regenrückhaltebecken dem Langendorfer Fließ zugeführt. Der Bebauungsplan setzt eine Fläche zur Einrichtung eines Regenrückhaltebeckens fest, da der o.g. Bach nicht ausreichend leistungsfähig ist.

5 UVP

In dem „Gesetz zur Umsetzung der UVP – Änderungsrichtlinie, der IVU- Richtlinie und weiterer EG- Richtlinien zum Umweltschutz“ vom 27.7.2001 ist geregelt, für welche Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich ist. In der Anlage 1 dieses Gesetzes sind diejenigen Vorhaben aufgeführt, für die das Erfordernis einer UVP zu untersuchen ist.

Das im Bebauungsplangebiet geplante Vorhaben ist in dieser Anlage der Nr. 18.7 „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen“ zuzuordnen. Für solche Bauvorhaben sieht Nr. 18.7 einen Schwellenwert zur Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung von 20.000 qm Grundfläche im Sinne von § 19 BauNVO vor. Durch die Planung kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung, die dank der GRZ von maximal 0,3+ 25% Überschreitungsmöglichkeit mit ca. 6.000 qm deutlich unterhalb dieses Schwellenwertes liegt. Eine UVP wurde daher nicht erforderlich. Ein Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB, in dem die Ergebnisse einer UVP dargestellt werden, wurde ebenfalls nicht erforderlich.

6 Kosten

Die Planung wird durch die Verwaltung durchgeführt. Kosten durch notwendige Gutachten im Verlauf des Planungsverfahrens werden von den Grundstückseigentümern übernommen. Zum Erschließungsaufwand kommt die notwendige Anbindung der Planstraße an die Nidegger Straße hinzu und der festgesetzte Fußweg hinzu.