

Stadt Zülpich

Begründung zum Bebauungsplans Nr. 35/12 Schwerfen „Sommerbenden“

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.....	3
4.0	Städtebauliches Konzept	3
5.0	Inhalt des Bebauungsplanes.....	4
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)	4
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB).....	5
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).....	5
5.4	Nebenanlagen und Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (2) BauNVO)	6
5.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)	6
5.6	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	6
5.7	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	7
5.8	Ver- und Entsorgung	7
5.9	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) Nr.26)...	7
6.0	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	8
7.0	Umweltauswirkungen / Umweltbericht	10
8.0	Städtebauliche Kennwerte	11

1.0 Rechtsgrundlagen und Verfahren

Für den Bebauungsplan Nr. 35/12 Schwerfen „Sommerbenden“ wird ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt (Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen), da im Geltungsbereich die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt. Es handelt sich hier um eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen mit wenigen Baugrundstücken an einer bereits bestehenden, einseitig bebauten Erschließungsstraße (Neustraße) und damit um eine bauliche Vorprägung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens können die sonst obligatorische Umweltprüfung und der Umweltbericht ebenso entfallen wie die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- a) **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I Seite 3634).
- b) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- 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 Schwerfen soll am westlichen Ortsrand eine kleinere Freifläche entlang der vorhandenen Neustraße bebaut werden. Geplant ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von bis zu 7 Wohnhäusern unter Einbeziehung einer Arztpraxis zu schaffen. Gleichzeitig soll die Möglichkeit einer Erschließung der nördlich angrenzenden Flächen für ein größeres Wohngebiet über die Neustraße erhalten bleiben.

Mit dem Baugebiet kann der nördliche Ortseingang Neustraße (von der B 477 aus), der bisher nur einseitig bebaut ist, komplettiert werden.

3.0 Rahmenbedingungen

3.1. Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Schwerfen und umfasst die Flurstücke Gemarkung Schwerfen, Flur 3, Flurstücke Nr. 150 und 153. Die Größe des Geltungsbereiches umfasst rd. 6.200 qm.

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

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist dem Lageplan zu entnehmen.

3.2 Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen

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

Schwerfen 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.

Der Ortsteil Schwerfen soll als Kindergartenstandort (integrativer Kindergarten und Waldorf-Kindergarten) und als Ort mit guter Versorgungsinfrastruktur auch über die Eigenentwicklung hinaus gestärkt werden. (Entlastungsstandort für die Kernstadt, siehe Erläuterungsbericht FNP Seite 54).

Schwerfen ist größter Zülpicher Außenort mit ca. 1.500 Einwohnern.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche 20.7 dargestellt.

Im Landschaftsplan des Kreises Euskirchen für die Stadt Zülpich ist das Plangebiet als temporäres Landschaftsschutzgebiet (2.2-8 „Eifel Fuß bei Schwerfen und Rotbachniederung) bis zur baulichen Inanspruchnahme ausgewiesen.

4.0 Städtebauliches Konzept

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die vorhandene Neustraße. Für ein später mögliches Neubaugebiet im nördlich angrenzenden Bereich wird eine Erschließung vorgehalten.

Es werden eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Der Bebauungsplanentwurf sieht 6 Grundstücke vor.

5.0 Inhalt des Bebauungsplanes

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

Aufgrund der angrenzend vorhandenen Wohnnutzungen wird das Plangebiet im westlichen Teil 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.

Im östlichen Teil wird aufgrund der Nähe zur Bundesstraße B 477 und der geplanten Ansiedlung einer Arztpraxis ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Die gemäß § 6 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind aufgrund ihres möglichen Störpotenzials (Lärm durch Zugangsverkehr) nur ausnahmsweise zulässig.

Die nach § 6 (2) Nr. 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen sowie Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sind aufgrund des großen Flächenverbrauchs bzw. der Unverträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung unzulässig.

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 mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 im Allgemeinen Wohngebiet WA und mit 0,5 im Mischgebiet MI (MI 1 und MI 2) festgesetzt und bleibt damit unterhalb der Obergrenzen des § 17 BauNVO (Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung). Geplant sind maximal eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser.

Zusätzlich wird eine maximale Firsthöhe mit max. 8,0 m über dem Bezugspunkt (Straßenoberkante) für das Gesamtgebiet festgesetzt.

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.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Bereich von WA und MI 2 mit zwingend zweigeschossig festgesetzt, um in diesem Bereich eine einheitliche Höhenentwicklung entsprechend der vorhandenen Nachbarbebauung zu erreichen und sowohl Stadtvillen als auch Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen. Städtebauliches Ziel ist eine zweigeschossige Bebauung mit einem nicht ausgebauten Dachgeschoss und mit geneigter Dachform.

Für den am Ortsrand nahe der B 477 gelegenen Bereich MI 1 wird die Geschossigkeit mit höchstens zweigeschossig festgelegt, um in diesem Bereich eine abgestufte Höhenentwicklung zum Ortseingang zu ermöglichen.

5.3 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 Einzel- und Doppelhäuser vorgenommen. 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, 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.

5.4 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 m³ umbautem Raum sind gem. § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung soll eine weitgehende Begrünung der verbleibenden Freiflächen sicherstellen.

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

5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes (WA und MI 1u. 2) soll gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 5 Wohnungen begrenzt werden. Durch die verkehrsgünstige Lage am Ortsrand eignet sich der Standort für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern. Durch die Begrenzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten auf fünf sollen unverhältnismäßige Belastungen für die angrenzende vorhandene Wohnbebauung vermieden werden.

5.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Es wird eine Stichstraße zur Erschließung eines evt. späteren nördlich angrenzenden Wohngebietes als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Querschnitt ist mit 7 m Breite vorgesehen. Zur Fahrbahn der Bundesstraße 477 wird von der angrenzenden Bebauung ein Mindestabstand von 20 m eingehalten.

5.7 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Einmündungsbereich der Neustraße in die B 477 wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, um dort eine Verkehrsbehinderung und Gefährdung durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge zu verhindern.

5.8 Ver- und Entsorgung

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

Im Plangebiet befindet sich eine Freileitung 10 KV. Da die Freileitung aber nicht durch eine Grunddienstbarkeit gesichert ist, ist die Fa. Westnetz GmbH im Falle einer Baubehinderung verpflichtet, die Freileitung zu ihren Lasten zu entfernen. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Freileitung entfernt wird.

Der Anschluss an das Abwassernetz und die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgen über die vorhandenen Leitungen in der Neustraße nach den Vorgaben des Erftverbands.

5.9 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.

6.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Als Dachform das Sattel-, Walm- und Zeltdach mit einer Dachneigung von 10°- 30° festgesetzt. Des Weiteren sind auch Pultdächer mit 10°- 22° zulässig, jedoch nur für Staffelgeschosse, um zu niedrige eingeschossige, flachdachähnliche Bauten zu vermeiden.

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

Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu erreichen, sind Dächer analog der RAL-Farbtöne

RAL 7009-7022, 7024, 7026, 7043 (grau),

RAL 8002-8022, 8024-8028 (braun),

RAL 9004, 9005, 9011, 9017 (schwarz)

in mattem Material zu decken. Begrünte Dächer sind allgemein zulässig.

Glänzende 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.

Vorgärten (Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und der straßenseitig angrenzenden Vorderkante Wohnhaus einschl. deren Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze) sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Es dürfen max. 15 % der Vorgartenfläche mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt sein. Ausgenommen von dieser Regelung sind Zuwege und Zufahrten zu Stellplätzen. Die Befestigung darf nur im notwendigen Umfang erfolgen. Die Begrünung der Vorgärten ist innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme des Gebäudes auf dem Grundstück herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen soll dem derzeit zunehmenden Trend der Komplettversiegelung von Vorgärten („Schottergärten“) durch diese Festsetzung entgegengewirkt werden, die sicherstellt, dass zumindest ein Großteil der Vorgärten begrünt werden muss. Zu den ökologischen Gründen, die gegen eine Vollversiegelung sprechen, seien hier beispielhaft genannt die Artenvielfalt, das Insektensterben und die Versickerung des Regenwassers.

Bzgl. der Aufstellung von Luftwärmepumpen gilt die nachbarschützende Festsetzung, dass Luftwärmepumpen aus Immissionsgründen mindestens 3 m Abstand zu Nachbargrenzen einhalten müssen. Zusätzlich sind sie aus gestalterischen Gründen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Wohnhaus unzulässig.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften zur Ausführung der Grundstückseinfriedungen in Wohngebieten sind angepasst worden, um dem allgemeinen Wunsch der Grundstückseigentümer nach stärkerer Einfriedung ihrer Grundstücke entgegen zu kommen.

Hierbei sollen allerdings keine zu großzügigen Lösungen ermöglicht werden, die mit deutlicheren gestalterischen Einbußen verbunden wären. Städtebauliches Ziel bleibt nach wie vor, eine natürliche bzw. relativ transparent wirkende Einfriedung der Vorgartenbereiche zum Straßenraum hin zu erreichen. Hohe Mauern bzw. Sichtblenden bleiben deshalb weiterhin unzulässig.

Zur Art der Einfriedungen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Straßenseitige Grundstückseinfriedung:

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung nur max. 1,20 m hohe heimische 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 als offener (Doppel-) Stabmattenzaun in Anthrazit oder als offener Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Das Einfädeln von Sichtschutzstreifen ist unzulässig.

Mauern aus Naturstein, Klinker oder in verputzter und gestrichener Form sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Mauersäulen zur Befestigung von Zäunen sind in einem Abstand von 4 m mit einer max. Höhe von 1,20 m erlaubt.

Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich.

Sofern die öffentliche Verkehrsfläche an die rückwärtigen Grundstücksbereiche angrenzt, sind ausnahmsweise Zäune als offener (Doppel-) Stabmattenzaun in Anthrazit oder als offener Maschendrahtzaun und Hecken mit 1,80 m Höhe zulässig.

Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedung:

Zum Abschluss der gartenseitigen, seitlichen Grenzen sind in einem 5 m breiten Bereich parallel zur Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) als Einfriedung nur max. 1,20 m hohe heimische Laubholzhecken zulässig.

Zäune sind nur als offener (Doppel-) Stabmattenzaun in Anthrazit oder als offener Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Das Einfädeln von Sichtschutzstreifen ist unzulässig.

Mauern aus Naturstein, Klinker oder in verputzter und gestrichener Form sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Mauersäulen zur Befestigung von Zäunen sind in einem Abstand von 4 m mit einer max. Höhe von 1,20 m erlaubt.

Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich.

Ab dem Vorgarten (5 m breiter Streifen parallel zur Straßenbegrenzungslinie) 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 oder mit Zaunanlagen einzufassen, so dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

Außerdem wird festgesetzt, dass Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, mindestens 1 m gegenüber allen Außenwänden zurückversetzt werden müssen.

7.0 Umweltauswirkungen / Umweltbericht

Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht ist aufgrund der Anwendung von § 13 a BauGB nicht erforderlich.

Die erforderliche artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erstellt worden mit dem Ergebnis, dass das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht nach den Vorgaben des § 44 Abs. 1 i.V. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG zulässig ist. Von den planungsrelevanten Arten ist der Bluthänfling vom geplanten Baugebiet betroffen.

Für die unmittelbar östlich des Vorhabensbereiches brütende Art ist davon auszugehen, dass ein Brutplatz aufgegeben wird, wenn das Baugebiet sich sukzessive entwickelt. Für den Bluthänfling wird daher eine zum Funktionserhalt geeignete Maßnahme (M1: Eingrünung des Vorhabensbereiches mit Hecken oder Gebüschstrukturen) dargestellt, die am künftigen Siedlungsrand und somit im räumlichen Zusammenhang zur betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte durchgeführt werden kann. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme treten für den Bluthänfling die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG nicht ein. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt daher im Bebauungsplan.

8.0 Städtebauliche Kennwerte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 0,6 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Allgemeine Wohngebiete (WA)	2.578 qm	39,8 %
Mischgebiete (MI)	2.676 qm	41,3 %
Straßenverkehrsfläche	586 qm	9,1 %
Grünfläche	632 qm	9,8 %
<i>Bebaute Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO (WA x GRZ 0,35 x 1,5 + MI x GRZ 0,5 x 1,5)</i>	<i>3.167,1 qm</i>	<i>48,9 %</i>
gesamt	6.472 qm	100,0 %

Aufgestellt, Februar 2020
Stadt Zülpich