

Stadt Zülpich

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 31/4 Sinzenich „Weingartzhof“

Inhalt

1.0	Rechtsgrundlagen und Verfahren	2
2.0	Ziel und Zweck der Planung	3
3.0	Rahmenbedingungen	3
3.1.	Lage des Plangebietes / Geltungsbereich	3
3.2	Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen.....	4
4.0	Städtebauliches Konzept	4
5.0	Verkehr	4
6.0	Immissionsschutz.....	8
7.0	Inhalt des Bebauungsplanes.....	8
7.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB).....	9
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).....	10
7.4	Nebenanlagen und Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (2) BauNVO)	10
7.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)	11
7.6	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	11
7.7	Ver- und Entsorgung	12
7.8	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) Nr.26).	12
7.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	12
8.0	Umweltauswirkungen / Umweltbericht	15
9.0	Städtebauliche Kennwerte	17

1.0 Rechtsgrundlagen und Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie der Stadt Zülpich hat in seiner Sitzung am 27.06.2017 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 31/4 Sinzenich „Weingartzhof“ gefasst.

Es wird ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 b BauGB durchgeführt; die zeitlich begrenzte Regelung aus der BauGB-Novelle 2017 hat die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ermöglicht, wenn die bebaute Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO unter 10.000 m² (9.834 m², siehe 7.0 „Städtebauliche Kennwerte“) beträgt und die Fläche sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens konnten die sonst obligatorische Umweltprüfung und der Umweltbericht ebenso entfallen wie die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Die erforderliche Artenschutzprüfung wurde erstellt.

Es wird eine erneute Offenlage gem. § 4 a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Es werden nur Anregungen berücksichtigt, die sich auf die geänderten Inhalte beziehen.

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich abgeleitet, da der Geltungsbereich als Wohnbaufläche W 21/1 bereits im Flächennutzungsplan enthalten ist. Der Flächennutzungsplan stellt im nord-östlichen Rand des Plangebietes eine Grünfläche zur Bundesstraße und zum bestehenden landwirtschaftlichen Hof dar. Der Flächennutzungsplan muss in diesem Bereich im Wege der Berichtigung (ohne formales Verfahren) angepasst werden. Die Wohnbaufläche W 21.2 wird in einem formellen Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans entsprechend verkleinert (Flächentausch Sinzenich).

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 Sinzenich soll am nordöstlichen Ortsrand ein ca. 2,3 ha großes Wohngebiet vornehmlich zur Deckung des Eigenbedarfs entwickelt werden. Geplant ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von ca. 33 Einfamilienhäusern zu schaffen.

Die Grundstücke im westlich angrenzenden letzten Neubaugebiet des Ortes „Peter-Hett-Straße“ sind bereits seit über 10 Jahren vollständig bebaut, so dass dort wie auch im übrigen Ort keine Baulandreserven mehr bestehen.

Der Ortsteil Sinzenich soll als Grundschul- und Kindergartenstandort auch über die Eigenentwicklung hinaus gestärkt werden (Entlastungsstandort für die Kernstadt, siehe Erläuterungsbericht FNP Seite 54).

Mit dem Baugebiet kann die nord-östliche Raumkante des Ortsteils abgerundet und komplettiert werden.

Die Entwicklung des Gebietes soll durch einen Erschließungsträger erfolgen, der die Grundstücke erwerben wird.

3.0 Rahmenbedingungen

3.1. Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nord-östlichen Ortsrand von Sinzenich und umfasst die Flurstücke Gemarkung Sinzenich, Flur 8, Flurstücke 38, 39, 40, 41, 86/42, 87/42, 88/42, 43, 566, 74 tlw. und 565 tlw..

Zur erneuten Offenlage wurde der Geltungsbereich um den Wiesenweg (Parzelle 74 gesamt) erweitert, um auf ein zusätzliches Entwidmungsverfahren des vorderen Wegestücks verzichten zu können.

Die Größe des Gebietes umfasst rd. 2,3 ha

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Westen und Süden grenzt bestehende Wohnbebauung an, im Norden landwirtschaftliche Flächen und ein bestehender landwirtschaftlicher Nebenerwerbshof.

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**.

Sinzenich 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 Sinzenich soll als Grundschul- und Kindergartenstandort auch über die Eigenentwicklung hinaus gestärkt werden (Entlastungsstandort für die Kernstadt, siehe Erläuterungsbericht FNP Seite 54).

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche 21.1 und als Grünfläche dargestellt.

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 durch Anschlüsse an die St.-Florian-Straße (Haupterschließung) und an die Straße „Weingartzgarten“.

Die Straße „Weingartzgarten“ ist mit einer vorhandenen Straßenbreite von 8,0 m hierfür großzügig dimensioniert. Der vorhandene Erschließungsansatz in Richtung St. Florian-Straße ist mit 6,5 m ebenfalls angemessen breit.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist im Wesentlichen als Ringerschließung mit drei ergänzenden Stichen (mit Wendehämmern) geplant.

Die Option auf eine weiter von der Ortslage entfernte Bundesstraßenanbindung bleibt erhalten.

Es werden ein- und zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser sowie ein Mehrfamilienhaus im Bereich WA 3 zugelassen. Der städtebauliche Gestaltungsplan sieht rd. 33 Grundstücke vor.

5.0 Verkehr

Ermittlung der durch das Baugebiet induzierten KFZ-Fahrten pro Tag

Die durch das geplante Baugebiet induzierte Anzahl von KFZ-Fahrten pro Tag und in der Spitzenstunde wurde als Grundlage für das Schallgutachten wie folgt berechnet:

Bewohnerzahl

Für das geplante Wohngebiet Weingartzgarten wird bei 32 im Bebauungsplan vorgesehenen Grundstücken mit max. 2 Wohnungen pro Gebäude und einem Grundstück mit 4-6 Wohnungen davon ausgegangen, dass ca. 53 neue Wohnungen entstehen. (1,5 Wohnungen pro Gebäude). Bei einer angesetzten Belegungsziffer von 2,3 Personen je Wohneinheit ergibt sich eine prognostizierte Bewohnerzahl von ca. 122 Personen.

Ermittlung der Anzahl täglicher Einwohnerwege

Die Anzahl der täglichen Wege je Einwohner an einem durchschnittlichen Werktag liegt nach MiD 20174 im deutschlandweiten Durchschnitt sowie deutschlandweit in ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen bei 3,1 Wegen je Person/Tag. Für das Baugebiet wird dieser Durchschnittswert in Ansatz gebracht.

Da nicht alle Wege (z.B. dienstliche Wege, Wege von/zur Mittagspause an der Arbeitsstelle) mit dem Plangebiet in Berührung stehen, und somit für das vorliegende Gutachten irrelevant sind, wird bei den Einwohnerwegen ein Abschlag in Höhe von 15 % berücksichtigt. $122 \times 3,1 = 377,9 - 56,7 (15 \%) = 321$ Einwohnerwege.

Ermittlung der Pkw -Bewohnerfahrten

Die Verkehrsmittelwahl ist in Abhängigkeit von gebietsspezifischen Merkmalen anzunehmen. Mit der „Haushaltsbefragung zur Mobilität im Kreis Euskirchen 2012“ wurde folgender Modal Split ermittelt: Fußverkehr: 11,7 %, Radverkehr: 6,1 %, ÖPNV 10,8 %, MIV: 70,6 % .

Da nur die motorisierten Individualverkehre zur Bewertung des Verkehrsablaufs relevant sind, wird nur der MIV-Anteil abgeschätzt. Für den MIV-Anteil wird der Durchschnittswert des Kreises Euskirchen von 70,6 % angesetzt. Die Anzahl der Pkw-Fahrten ergibt sich dann aus dem MIV-Anteil der täglichen Wege unter Berücksichtigung des Pkw-Besetzungsgrads. Nach den Ergebnissen der MiD-Studie liegt der durchschnittliche Pkw-Besetzungsgrad bundesweit bei 1,5 Personen, dieser Durchschnittswert wird gewählt. $321 \times 0,706 \times 1,5 = 340$ Bewohnerfahrten pro Tag.

Ermittlung der Fahrten im Besucher- und Wirtschaftsverkehr

Bei den Verfahren zur Verkehrsaufkommensabschätzung wird der Besucherverkehr pauschal in Abhängigkeit von den Einwohnerfahrten ermittelt und liegt nach FGSV in der Regel in einer Höhe von ca. 5% des abgeschätzten Einwohnerverkehrs. Im Wirtschaftsverkehr werden bei Wohngebieten üblicherweise 0,1 Kfz-Fahrten je Einwohner in Ansatz gebracht. Diese Pauschalansätze werden übernommen: $340 \times 0,05 = 17$. $0,1 \times 122 = 12,2$. $340 + 17 + 12,2 = 369$ KFZ-Fahrten pro Tag.

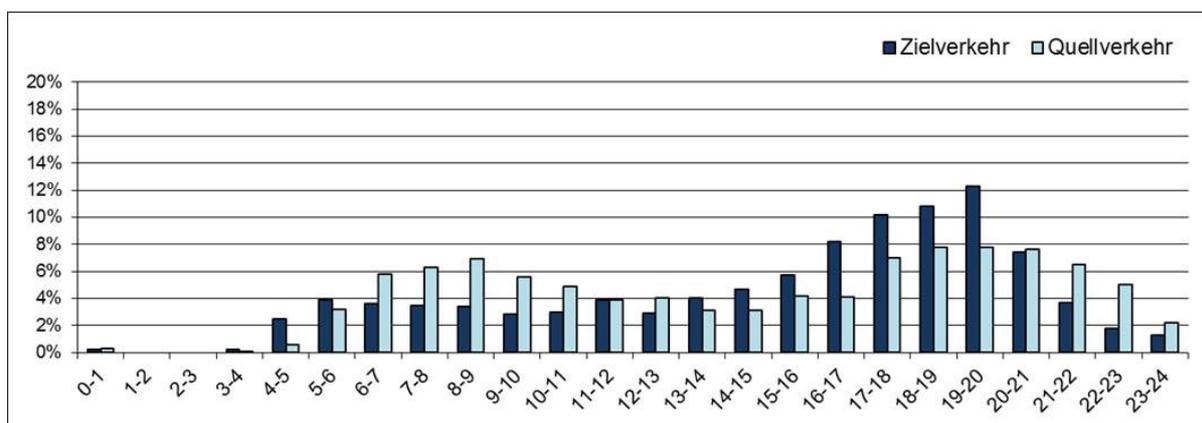
In der Aufsummierung der Bewohner- sowie Besucher- und Wirtschaftsverkehre wird somit durch die Wohnbebauung des Gesamtgebiets ein Kfz-Fahrtenaufkommen von insgesamt 369 Kfz-Fahrten je Werktag erzeugt. Dieses Kfz-Fahrtenaufkommen tritt zu jeweils 50% als Quell- bzw. Zielverkehr auf.

Verkehrsverteilung auf die Zufahrtsstraßen

Es wird davon ausgegangen, dass die Hälfte dieser KFZ-Fahrten über die Straßenanbindung Weingartzgarten zur B 477 erfolgt und die andere Hälfte über die St. Florian- Straße in Richtung Kommerner Str./B477.

Tagesgang des Neuverkehrs (Spitzenstunde)

Zur Ermittlung der bemessungsrelevanten Spitzenstundenwerte erfolgt eine Verteilung des abgeschätzten Kfz-Fahrtenaufkommens auf Basis standardisierter Tagesganglinien. Anwendung findet eine Tagesganglinie für Bewohner- und Besucherverkehre im ländlichen Raum nach den EAR 20059 an einem normalen Werktag. In der Spitzenstunde (19-20.00 Uhr) beträgt der Zielverkehr danach ca. 12 % der KFZ-Fahrten (ca. 44) und der Quellverkehr ca. 8 % (ca. 30). Insgesamt induziert das Wohngebiet also 74 KFZ-Fahrten in der Spitzenstunde.



6.0 Immissionsschutz

Geruchsgutachten

Aufgrund des nördlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Hofes „Weingartzhof“ ist durch die Landwirtschaftskammer NRW ein Geruchsgutachten erstellt worden. Das Gutachten hat zum Ergebnis, dass durch das geplante Wohngebiet der Richtwert der GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) eingehalten werden kann (bis zu 10% Geruchsstundenhäufigkeit), so dass eine Ausdehnung des Wohngebietes bis zum vorhandenen Wirtschaftsweg möglich ist. Hierbei wurde eine mögliche Weiterentwicklung des Betriebs bzgl. einer evt. angestrebten Wiederaufnahme der Rinderhaltung berücksichtigt.

Hierdurch kann das Baugebiet auf eine angemessene Größe erweitert werden und es verbleibt keine für die Landwirtschaft ohnehin nur eingeschränkt nutzbare Restfläche zwischen dem geplanten Wohngebiet und landwirtschaftlichem Hof.

Schallgutachten

Aufgrund der Nähe des östlichen Plangebietsrandes zur B 477 ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden (Kramer Schalltechnik) mit dem Ergebnis, dass entlang der Bundesstraße eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form der Erstellung einer 2,3 m hohen Lärmschutzwand zum Schutz der Außenwohnbereiche und der Erdgeschossnutzungen in der ersten Baureihe vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt wird. Zu den Nachbargrundstücken hin wird die Lärmschutzwand aus abstandsrechtlichen Gründen auf 2,0 m Höhe reduziert.

Zusätzlich wird empfohlen, insbesondere Schlafräume (u.a. Kinderzimmer) im östlichen Plangebietsbereich den lärmabgewandten Gebäudeseiten durch eine geeignete Grundrissgestaltung zuzuordnen.

Zudem wird im Osten des Plangebiets in der ersten Baureihe bzw. zumindest in dem Bereich mit Überschreitungen von über 60 dB(A) auf Höhe der beiden Obergeschosse ebenso eine lärmabgewandte Anordnung von Wohnräumen sowie von möglichen offenen Balkonen o.ä. empfohlen.

Für das gesamte Plangebiet wird an Schlafräumen (u.a. Kinderzimmer), vor denen nachts Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten werden (vgl., Kap. 4.3), der Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger mechanischer, schallgedämmter Lüftungsanlagen festgesetzt.

Ggf. kann nach Einzelfallprüfung (im konkreten Baugenehmigungsverfahren, wenn die konkrete vorgesehene Gebäudestruktur und Nutzung vorliegt) durch den erbrachten Nachweis (z.B. schalltechnische Untersuchung), dass z.B. an den abgewandten Gebäudefassaden niedrigere Beurteilungspegel als 45 dB(A) erreicht werden oder anderweitig der erforderliche Schallschutz in den schutzbedürftigen Räumen sichergestellt werden kann, von der vorgenannten Festsetzung hinsichtlich der Anordnung oder der mechanischen Lüftungsanlage abgewichen werden.

Auf Empfehlung des Gutachters werden über diese o.g. aktiven Maßnahmen hinaus im östlichen Teil des Plangebietes passive Schallschutzmaßnahmen in Form von maßgeblichen Außenlärmpegeln im Bebauungsplan festgesetzt, die in erster Linie zum Schutz der Wohnnutzungen in den Obergeschossen (1. OG u. DG) dienen. Eine aktive Lärmschutzmaßnahme zum Schutz der oberen Geschosse ist aufgrund der hierzu erforderlichen Höhe einer evt. Lärmschutzwand – erforderlich wäre fast die gleiche Höhe wie die zu schützenden Wohnnutzungen- nicht verhältnismäßig.

Durch die zur Erneuten Offenlage vorgenommene Änderung (Verzicht auf einen direkten Zugang des Baugebietes zur B 477) verbessert sich die immissionsschutzrechtliche Lage für die künftigen Bewohner des Baugebietes in der Form, dass hierdurch eine durchgängige Lärmschutzwand entlang der B 477 errichtet werden kann (ohne Unterbrechung für den Zugang zum Baugebiet) mit dem Resultat, dass der Lärm der Bundesstraße zum Baugebiet hin besser abgeschottet werden kann.

Hierdurch wird der Aufwand zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte mit Hilfe von passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden gegebenenfalls reduziert.

7.0 Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 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.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Hauptnutzung im gesamten Baugebiet (WA 1 und WA 2) 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). Lediglich im WA 3 (Mehrfamilienhausbebauung) ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Geplant sind ein und zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser.

Dabei wird sichergestellt, dass zur Ortsrandlage im Wesentlichen nur freistehende eingeschossige Gebäude entstehen.

Zusätzlich wird eine maximale Firsthöhe von max. 9,0 m über dem Bezugspunkt (Straßenoberkante) für das Teilgebiet der Eingeschossigkeit und mit max. 8,5 m Höhe für das Teilgebiet der Zweigeschossigkeit festgesetzt. Im Bereich WA 3 (Mehrfamilienhaus) gilt eine maximale Firsthöhe von 9,0 m.

Hierdurch 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.

7.3 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. **Zur erneuten Offenlage ist die Bauweise derart geändert worden, dass im Gebiet WA 1 nur noch Einzelhäuser und im Gebiet WA 2 wie bisher Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Im WA 3 ist nur Mehrfamilienhausbebauung zulässig.**

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.

7.4 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, sowie auf den hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze (WA 3). Hierdurch soll u.a. die Versiegelung der Wohngärten vermindert und eine dem Gebietscharakter entsprechende Wohnruhe sichergestellt werden. **Ausnahmsweise sind im WA 2 notwendige, nicht überdachte Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig, um Doppelhäusern eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen vor dem Haus zu ermöglichen.**

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.

7.5 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 (WA 1 u. WA 2). Eine städtebaulich unerwünschte Errichtung von Mehrfamilienhäusern wird dort verhindert und damit eine sinnvolle Begrenzung der Dichte in der Ortsrandlage sichergestellt. Im randlich gelegenen Bereich WA 3 ist dagegen eine Mehrfamilienhausbebauung erwünscht. Dort sind Wohngebäude mit mindestens 4 und höchstens 6 Wohneinheiten zulässig.

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

Die geplanten Erschließungsanlagen (innere Erschließung) werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Querschnitte sind in einer Breite von 6,0-7,0 m vorgesehen. Für die Anbindung an den vorhandenen Wirtschaftsweg wird ein Fuß- und Radweg festgesetzt. Der nördlich an das Plangebiet angrenzende bestehende Wirtschaftsweg bleibt dem landwirtschaftlichen Verkehr vorbehalten; hierüber erfolgt keine Ein- oder Ausfahrt für den normalen KFZ-Verkehr. Die Option auf eine weiter von der Ortslage entfernte Bundesstraßenanbindung bleibt erhalten.

7.7 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 in der Form eines Trennsystems entsprechend der Abwasserplanung des Erftverbandes.

Das Niederschlagswasser soll in ein östlich der B 265 vorgesehene Regenrückhaltebecken eingeleitet werden. Das Becken könnte unterhalb der Lövenicher Straße auf dem Gelände neben der RWZ gebaut werden (ca. 1.700m³ Fassungsvermögen). Von dort aus kann das Wasser in dem vorhandenen Graben in Richtung Mühlenbach geleitet werden.

Das RRB soll dann künftig in vergrößerter Form auch das Niederschlagswasser des zukünftig geplanten größeren Baugebietes W 21/2 aufnehmen.

7.8 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.

7.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Im WA 1 (eingeschossig) sind nur Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25-42° zulässig. Außerdem sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 10-22° zulässig. Der First des Hauptdaches muss dabei mind. 2,0 m hinter der Außenwandebene der Längsseiten des Gebäudes liegen.

Im WA 2 und WA 3 (zwingend zweigeschossig) sind nur Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 10-30° zulässig. Der First des Hauptdaches muss mind. 2,0 m hinter der Außenwandebene der Längsseiten des Gebäudes liegen.

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

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

Dächer sind 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.

Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, müssen aus gestalterischen Gründen mindestens 1,0 m gegenüber der Außenwand zurückgesetzt werden. Treppenträume sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Außenwände von Treppenträumen und Fahrstühlen dürfen aus gestalterischen Gründen maximal 3 m vor die Außenkante des Hauptgebäudes treten.

Anlagen der solaren Energiegewinnung sind allgemein zulässig. Sie sind in der Farbgebung der jeweiligen Dachflächen im Rahmen der handelsüblichen Möglichkeiten anzugleichen.

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.

Die Vorgärten (Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und der straßenseitig angrenzenden Baugrenzen einschl. deren Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze) sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen soll dem derzeit zunehmenden Trend der Komplettversiegelung von Vorgärten („Schottergärten“) durch eine entsprechende 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.

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.

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.

Terrassen und deren Überdachungen dürfen die rückwärtige Baugrenze um max. 3 m überschreiten. Terrassenüberdachungen müssen von der rückwärtigen Grundstücksgrenze mind. 3 m Abstand halten.

Anfallendes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen) ist mittels Entwässerungsrinnen, Hofeinfahrten etc. leitungsgebunden und unterirdisch und ohne technischen Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken in den entsprechenden Kanal einzuleiten.

Zur Art der Einfriedungen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Straßenseitige Grundstückseinfriedung:

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung nur max. 1,2 m hohe lebende 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).

Zäune sind nur als offener (Doppel-) Stabmattenzaun bzw. Stabgitterzaun in Anthrazit oder als offener Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,2 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 (Pfeiler Innenkante zu Pfeiler Innenkante) von mind. 2 m max. 4 m mit einer max. Höhe von 1,2 m erlaubt. Die Mauerpfeiler dürfen zur Straßenseite max. 0,3 m breit sein. An Toreinfahrten darf von der maximalen Mauerpfeilerbreite zur Installation von Toranlagen abgewichen werden. Massive Einfriedungen wie z.B. Betonelemente und Gabionen sind unzulässig.

Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich.

Sofern die öffentliche Verkehrsfläche an die rückwärtigen Grundstücksbereiche (bei seitlichen Grundstücksgrenzen ab Hinterkante des Gebäudes) grenzt, sind ausnahmsweise offene Zäune und Hecken mit 1,80 m Höhe zulässig.

Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedung:

A) Zum Abschluss der gartenseitigen, seitlichen Grenzen sind von der Straßenbegrenzungslinie bis zur Hinterkante des Gebäudes (Vorgarten) als Einfriedung nur max. 1,2 m hohe Hecken zulässig. Zäune sind nur als offener (Doppel-) Stabmattenzaun bzw. Stabgitterzaun in Anthrazit oder als offener Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,2 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 (Pfeiler Innenkante zu Pfeiler Innenkante) von mind. 2 m bis max. 4 m mit einer max. Höhe von 1,2 m erlaubt. Massive Einfriedungen wie z.B. Betonelemente und Gabionen sind unzulässig.

Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich.

B) Ab Hinterkante des Gebäudes sowie entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen, einschließlich der Privaten Grünfläche „Extensives Gartenland“, sind nur max. 2,0 m hohe Hecken sowie Zäune als Einfriedung zulässig. 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 (Pfeiler Innenkante zu Pfeiler Innenkante) von mind. 2 m bis max. 4 m mit einer max. Höhe von 2,0 m erlaubt. Die Pfeiler dürfen zur Nachbargrenze max. 0,3 m breit sein. Massive Einfriedungen wie z.B. Betonelemente und Gabionen sind unzulässig.

Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich.

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 3,50 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.

Als straßenseitige und als seitliche vordere Grundstückseinfriedung sollen neben den zulässigen Hecken mit max. 1,20 m Höhe auch sichtbare Zäune (Stabmatten/Stabgitter- oder Maschendrahtzaun) bis 1,20 m sowie niedrige Mauern bis 0,8 m Höhe und Mauersäulen zum Befestigen der Zäune ermöglicht werden.

Außerdem wird festgesetzt, dass Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, mindestens 1 m gegenüber allen Außenwänden zurückversetzt werden müssen. Durch die neue Landesbauordnung NRW, die Ende des Jahres 2017 rechtskräftig geworden ist, ist diese in der alten LBO gültige Regelung aufgegeben worden, so dass jetzt ohne diese Bebauungsplanänderung Gebäude mit Staffelgeschoss und zweigeschossiger Anmutung zulässig würden.

8.0 Umweltauswirkungen / Umweltbericht

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

Die vom Kölner Büro für Faunistik erstellte Artenschutzprüfung hat folgendes Ergebnis:

Unter den planungsrelevanten Brutvogelarten sind für die außerhalb des Plangebietes brütenden Arten Bluthänfling, Feldlerche, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe und Star keine artenschutzrechtlichen Betroffenheiten zu erkennen, da ihre Brutplätze weder direkt in Anspruch genommen noch indirekt beeinträchtigt werden und das Plangebiet für die Arten keinen essenziellen Nahrungsraum darstellt.

Für den nördlich des Plangebietes brütenden Steinkauz hingegen ist nicht auszuschließen, dass ein Brutplatz und somit eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte aufgegeben wird, wenn das Baugebiet sich sukzessive entwickelt. Für die Art wird deshalb eine zum Funktionserhalt geeignete Maßnahme (Maßnahme M1) dargestellt, in deren Rahmen im näheren Umfeld des bestehenden Brutplatzes Nahrungsräume zur Kompensation vorhabenbedingter Nahrungsräume optimiert werden (M1a).

Durch den Abschluss einer notariell beglaubigten Vereinbarung über die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Maßnahme zwischen dem privaten Erschließungsträger und dem künftigen Bewirtschafter ist sichergestellt worden, dass in einer Distanz von weniger als 300 m zum Brutplatz auf dem

Flurstück 26, Flur 8 in der Gemarkung Sinzenich eine 5000 qm große Ackerfläche bis zum Frühjahr 2021 in Grünland umgewandelt und 30 Jahre lang entsprechend den Vorgaben aus der artenschutzrechtlichen Prüfung des Kölner Büros für Faunistik (Kapitel 6.2, Seite 27) gepflegt wird.



Unter Berücksichtigung der durchzuführenden Maßnahme M1 treten auch für den Steinkauz die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG nicht ein.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen und der vorgezogen durchzuführenden, funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahme M1 somit zulässig.

9.0 Städtebauliche Kennwerte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 2,3 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Allgemeine Wohngebiete (WA)	18.722 qm	81,1 %
Straßenverkehrsfläche	3.421 qm	14,8 %
<i>Bebaute Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO (WA x GRZ 0,35 x 1,5)</i>	<i>9.829 qm</i>	
Grünfläche Gartenland	460 qm	2,0 %
Rad und Fußweg	481 qm	2,1 %
gesamt	23.084 qm	100,0 %

Aufgestellt, Oktober 2020

Team 401 Stadt Zülpich