

Stadt Zülpich

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11/75 Zülpich „Düsseldorfer Straße“

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.....	3
4.0	Städtebauliches Konzept	3
5.0	Verkehr	
4		
6.0	Inhalt des Bebauungsplanes.....	6
6.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB).....	6
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).....	7
6.4	Nebenanlagen und Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (2) BauNVO)	7
6.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)	8
6.6	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	8
6.7	Ver- und Entsorgung	8
6.8	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) Nr.26)...	9
6.9	Terrassen und Terrassenüberdachungen	9
7.0	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	9
8.0	Umweltauswirkungen / Umweltbericht	12
9.0	Immissionsschutz	12
10.0	Städtebauliche Kennwerte	12

1.0 Rechtsgrundlagen und Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie der Stadt Zülpich hat in seiner Sitzung am 05.05.2021 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 11/75 Zülpich „Düsseldorfer Straße“ gefasst.

Es wird ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt; es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung wenn die bebaute Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO maximal 20.000 m². Die bebaute Grundfläche im Plangebiet beträgt ca. 1.400 m² (siehe 6.0 „Städtebauliche Kennwerte“). Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens können die ansonsten obligatorische Umweltprüfung und der Umweltbericht ebenso entfallen wie die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Ebenso wird auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung verzichtet. Mit der Unteren Naturschutzbehörde, Kreis Euskirchen, wurde vereinbart, dass eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 erstellt wird.

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich abgeleitet, da der Geltungsbereich dort als Wohnbaufläche dargestellt ist.

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

Das Ziel der Bebauungsplanung besteht darin, die planungsrechtliche Grundlage dafür zu schaffen, dass der bisher brach liegende bzw. als Gartenland genutzte Innenbereich an der Düsseldorfer Straße einer Wohnnutzung zugeführt wird. Es soll eine Bebauung mit bis zu 4 Einfamilienhäusern erfolgen.

3.0 Rahmenbedingungen

3.1. Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Kernortes Zülpich und umfasst die Flurstücke Gemarkung Zülpich, Flur 6, Flurstücke 709, 710, 711, 713 und 714. Die Größe des Gebietes umfasst rd. 2.600 qm.

Das Plangebiet liegt derzeit brach bzw. wird teilweise als Gartenland genutzt. In allen Richtungen grenzt bestehende Wohnbebauung bzw. deren Gärten an das Plangebiet an, nur in nord-westlicher Richtung liegt ein vorhandener Lebensmittel-Discounter mit Stellplatzflächen, der mit einer Lärmschutzwand vom Plangebiet abgegrenzt ist.

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**.

Zülpich ist im gültigen Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

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

Im Landschaftsplan des Kreises Euskirchen für die Stadt Zülpich ist das Plangebiet selbst keiner Schutzkategorie zugewiesen.

4.0 Städtebauliches Konzept

Im bisher brachliegenden bzw. als Gartenland genutzten Innenbereich an der Düsseldorfer Straße soll eine Wohnnutzung mit bis zu 4 Einfamilienhäusern als Einzelhäuser realisiert werden.

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine Stickerschließung mit Wendehammer von der Düsseldorfer Straße ausgehend.

Die Stichstraße ist mit einer vorhandenen Straßenbreite von 4 m zwar noch ausreichend dimensioniert; es können aufgrund der relativ schmalen Erschließung (kein Begegnungsverkehr möglich) aber nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen zugelassen werden, um den Verkehr auf ein Minimum zu reduzieren.

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 wie folgt berechnet:

Bewohnerzahl

Für das geplante Wohngebiet wird bei 4 im Bebauungsplan vorgesehenen Grundstücken mit max. 2 Wohnungen pro Gebäude (1,5) davon ausgegangen, dass ca. 6 neue Wohnungen entstehen. Bei einer angesetzten Belegungsziffer von 2,3 Personen je Wohneinheit ergibt sich eine prognostizierte Bewohnerzahl von ca. 14 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. $14 \times 3,1 - (15 \%) = 37$ 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. $37 \times 0,706 \times 1,5 = 39$ 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: $37 \times 0,05 = 1,85$. $0,1 \times 14 = 1,4$. $39 + 1,85 + 1,4 = 42$ 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 42 Kfz-Fahrten je Werktag erzeugt. Dieses Kfz-Fahrtenaufkommen tritt zu jeweils 50% als Quell- bzw. Zielverkehr auf.

Verkehrsverteilung auf die Zufahrtsstraßen

Diese KFZ-Fahrten erfolgen vollständig über die Düsseldorfer Straße.

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. 5) und der Quellverkehr ca. 8 % (ca. 3). Insgesamt induziert das Wohngebiet also 8 KFZ-Fahrten in der Spitzenstunde

6.0 Inhalt des Bebauungsplanes

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

Aufgrund der im Geltungsbereich geplanten und angrenzend vorhandenen Wohnnutzungen soll das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt werden.

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.

6.2 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 mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Geplant sind maximal 4 freistehende Einfamilienhäuser (Einzelhäuser) mit einheitlich zwingend zweigeschossiger Bauweise.

Zusätzlich wird auch zur Verhinderung von Staffelgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen eine maximale Firsthöhe von max. 8 m über dem Bezugspunkt (Straßenoberkante) festgesetzt. Hierdurch soll für die neue Wohnbebauung in Anpassung an die umgebende Bestandsbebauung eine angemessene Höhenentwicklung ohne große Brüche 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.

6.3 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 Einzelhäuser vorgenommen, weil die vorhandene Erschließung (4 m breite Zuwegung) keinen Begegnungsverkehr zulässt und der PKW-Verkehr daher auf ein Mindestmaß reduziert werden soll. 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.

6.4 Nebenanlagen und Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (2) BauNVO)

Grenzen Garagen, Carports und Stellplätze an der Längsseite an eine Verkehrsfläche an, müssen sie von dieser Grenze einen Mindestabstand von 1 m einhalten. Der verbleibende Streifen muss aus gestalterischen Gründen dauerhaft begrünt 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.

Bei Baufenstern mit einer geringeren Tiefe als 15 m dürfen Garagen/Carports die rückwärtige Baugrenze um maximal 3,0 m überschreiten.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO über 30 m³ umbautem Raum sind gem. § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Garagen. 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.

Als Bezugspunkt Garage wird die Höhe der Oberkannte fertige öffentliche Verkehrsfläche am Rand des Baugrundstückes festgesetzt. Das Gelände an der

Garagenseite kann maximal bis zum Bezugspunkt aufgefüllt werden und wird als neue Geländeoberfläche festgesetzt. 4 m hinter dem Baufeld bzw. der Garage ist die ursprüngliche Geländehöhe anzuhalten.

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

Im Plangebiet soll gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen begrenzt werden. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist in diesem Innenbereich nicht möglich, da die schmale Zufahrt keinen Begegnungsverkehr zulässt und der Verkehr daher auf ein Minimum reduziert werden soll.

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

Die geplante Stickerschließung wird als private Verkehrsfläche hergestellt. Die Querschnitte sind in einer Breite von 4 m mit abschließendem Wendehammer vorgesehen und damit sehr schmal dimensioniert, aber für eine Einzelhausbebauung mit maximal 2 Wohnungen pro Wohnhaus gerade noch ausreichend.

6.7 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 über die Kanalisation in der Düsseldorfer Straße entsprechend der Abwasserplanung des Erftverbandes.

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen muss mind. 30 l pro qm projizierte Dachfläche betragen. In jedem Fall ist die Zisterne mit einem Überlauf an den öffentlichen Kanal anzuschließen.

Mit der Festsetzung von Zisternen soll ein maßgeblicher Beitrag zum Umweltschutz (Reduzierung Wasserverbrauch) geleistet und das Niederschlagsrückhaltevolumen verbessert werden (Stichwort „Schwammstadt“).

6.8 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.

6.9 Terrassen und Terrassenüberdachungen

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

7.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Grundsätzlich sollen entsprechend der Bebauung im Umfeld des Plangebietes nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20-35° zugelassen werden. Außerdem sind Pult- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 10-22° zulässig. Der First des Hauptdaches muss dabei mind. 2 m hinter der Außenwandebene der Längsseiten des Gebäudes liegen.

Der Dremmel 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.

Anlagen der solaren Energiegewinnung sind allgemein zulässig. Sie sind in der Farbgebung der jeweiligen Dachflächen im Rahmen der handelsüblichen Möglichkeiten anzugleichen. Außerdem sind sie in gleiche Neigung wie das Dach auszuführen und dürfen maximal 10 cm über die Dachfläche vorstehen.

Dachaufbauten dürfen in der Summe nur die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche einnehmen und sind ab einer Dachneigung von 25° zulässig. Der Abstand der Gauben untereinander, zu Firsten und Ortgängen muss mindestens 1 m

betragen. Bei Ortgängen zählt als Messpunkt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut. Dachgauben im Bereich des Spitzbodens sind ausgeschlossen.

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.

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.

8.0 Umweltauswirkungen / Umweltbericht

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

Zur Offenlage wird eine Artenschutzprüfung (ASP 1) erstellt.

9.0 Immissionsschutz

Für den nord-westlich an das Plangebiet angrenzenden Discounter-Markt ist im Rahmen der Baugenehmigung in 2001 ein Immissionsgutachten erarbeitet worden.

Durch die darin festgelegte Einhausung der Anlieferungszone und die Errichtung einer Schallschutzmauer entlang der Grundstücksgrenze Richtung Neubaugebiet wurde die Immissionsproblematik – auch für das neue Baugebiet - behoben.

Die Immissionspunkte für die Grundstücke 709 und 710 (Neubaugebiet) wurden direkt hinter der Mauer gewählt. Eine mögliche Bebauung wurde somit berücksichtigt.

Den Lärmausbreitungskarten ist zu entnehmen, dass die Lärmproblematik bei der vorhandenen Wohnbebauung deutlich größer war als im aktuellen Neubaugebiet.

Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlage den maßgeblichen Behörden vorgelegt.

10.0 Städtebauliche Kennwerte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 2.600 qm mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Allgemeine Wohngebiete (WA)	2.318 qm	90,4 %
Straßenverkehrsfläche	245 qm	9,6 %
<i>Bebaute Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO (WA x GRZ 0,4 x 1,5)</i>	1.391 qm	
gesamt	2.563 qm	100,0 %

Aufgestellt, April 2021 Team 401 Stadt Zülpich