

Stadt Zülpich

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26/17 Wichterich „Alte Gärtnerei“

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
3.3	Städtebauliche Situation/ Hochwasserschutz	4
4.0	Städtebauliches Konzept	7
5.0	Inhalt des Bebauungsplanes.....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB).....	8
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).....	8
5.4	Nebenanlagen und Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (2) BauNVO).....	9
5.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)	9
5.6	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	9
5.7	Ver- und Entsorgung.....	10
5.8	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) Nr.26). ..	11
5.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	11
6.0	Umweltauswirkungen / Umweltbericht/ Bodenuntersuchung	15
7.0	Städtebauliche Kennwerte	16

1.0 Rechtsgrundlagen und Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie der Stadt Zülpich hat in seiner Sitzung am 10.03.2022 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 26/17 Wichterich „Alte Gärtnerei“ gefasst und die Verwaltung damit beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Es wird ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen), da die bebaute Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m² (5.892 m², siehe 7.0 städtebauliche Kennwerte) beträgt. 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

Aufgrund erhöhter Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortsteil Wichterich soll am südwestlichen Ortsrand auf dem Gelände einer brachliegenden alten Gärtnerei ein ca. 1,1 ha großes Wohngebiet entwickelt werden. Geplant ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern und ca. 13 Einfamilienhäusern (davon 4 Doppelhäuser) zu schaffen.

Die Grundstücke im Wichtericher Neubaugebiet „Im Sonnenfeld“ sind inzwischen vollständig bebaut bzw. veräußert, so dass dort wie auch im übrigen Ort keine Baulandreserven mehr bestehen.

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

Mit dem Baugebiet kann die südwestliche Raumkante des Ortsteils abgerundet und komplettiert werden.

Die Entwicklung des Gebietes soll durch einen Erschließungsträger erfolgen.

3.0 Rahmenbedingungen

3.1. Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Wichterich und umfasst die Flurstücke Gemarkung Wichterich, Flur 15, Flurstücke Nr. 19, 20, 21, 22, 116, 186, 187, 188 und 97 tlw. Die Größe des Geltungsbereiches umfasst rd. 1,1 ha.

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**.

Wichterich 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 Wichterich soll als Kindergarten- und Grundschulstandort und über die Eigenentwicklung hinaus gestärkt werden (Entlastungsstandort für die Kernstadt, siehe Erläuterungsbericht FNP Seite 54). Wichterich hat derzeit zusammen mit dem angrenzenden Ort Mülheim 1.433 Einwohner.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich, in dem der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt ist, wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Im Landschaftsplan des Kreises Euskirchen für die Stadt Zülpich ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage im Innenbereich nicht enthalten.

3.3 Städtebauliche Situation/ Hochwasserschutz

Das Plangebiet war bislang zum großen Teil überdacht durch die Gewächshäuser einer aufgegebenen Gärtnerei. Diese wurden inzwischen zurückgebaut. Die Erschließung des Gebietes von Westen her über den Weg entlang des Bleibachs ist wegen der beengten Zuwegungsmöglichkeiten (Brücke, schmaler Weg) nicht möglich. Da die bestehende Frohngasse für eine weitere Erschließung zu schmal ist, soll das Plangebiet über eine neue Erschließung im Bereich von Mülheimer Straße Nr. 13 (Alte Bürgermeisterei) erfolgen.

Die in diesem Bereich bestehende Bushaltestelle kann trotzdem erhalten bleiben. Das in der geplanten Erschließungstrasse vorhandene Trafohaus muss verlegt werden, evtl. in den rückwärtigen Bereich der Bushaltestelle. Am südlichen Plangebietsrand befindet sich der denkmalgeschützte Frohnhof, der ebenfalls zur aufgegebenen Gärtnerei gehört und der derzeit leer steht.

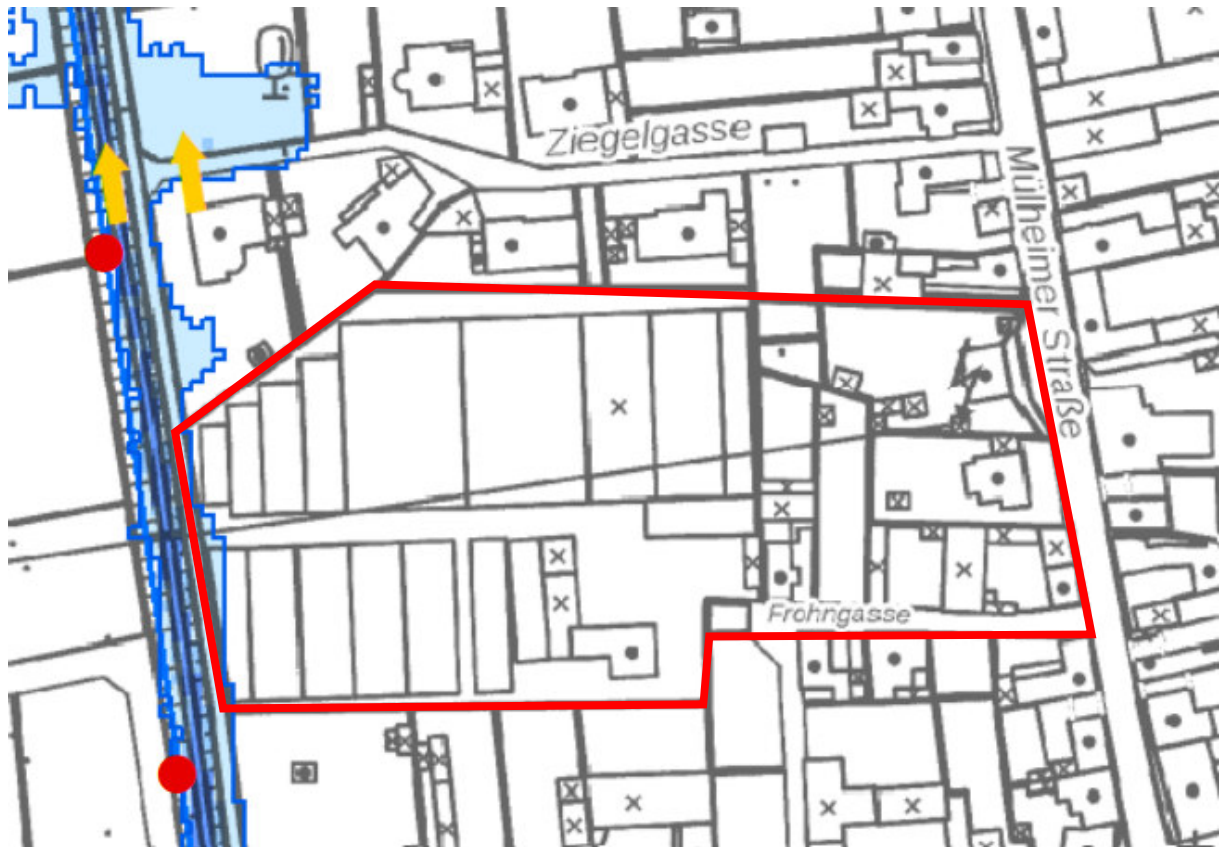
Die bestehende Bebauung nördlich der Frohngasse besteht größtenteils aus mindergenutzten Nebengebäuden.

Das Plangebiet ist in den Hochwasserkarten „HQ 100“ und „Hochwasser extrem“ für den Bleibach im Bereich Mülheim-Wichterich nicht bzw. nur marginal betroffen.

HQ 100



Hochwasser extrem



Zum Schutz vor extremen Hochwasserereignissen ist gemäß Forderung der Unteren Wasserbehörde (Hochwasserschutz) in der Offenlage die Baugrenze der geplanten Bebauung am Bleibach um ca. 6-8 m zurückgenommen worden.

Zum Schutz der Erdgeschossbereiche wurde festgesetzt, dass die Höhe des Bezugspunktes für die Fußbodenoberkante Erdgeschoss die Höhe 141,10 m ü. NHN nicht überschreiten darf. Diese NHN-Höhe entspricht dem Hochwasserereignis HQ extrem. Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf bis zu 0,75 m über dem Bezugspunkt liegen, nicht jedoch unter dem Bezugspunkt.

Ich würde schreiben, dass die Höhe über (wir haben die Durchflussmenge um 40 % erhöht – Erwartung Kreis Eu für die neuen Karten - und dann einen ca. Mittelwert auf Höhe der Mitte des Gebietes ermittelt – siehe meine Mail an Herrn Kaven) dem Hochwasserereignis HQ extrem laut der aktuell gültigen Gefahrenkarte der Bezirksregierung Köln (Okt. 2019).

Damit ist klargestellt, dass uns die neuen Karten nicht vorliegen.

Des Weiteren sind entlang der parallel zum Bleibach verlaufenden Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans in einem 2 m breiten Bereich keine baulichen Anlagen (z.B. Gartengerätehäuser) oder großwurzelige Bäume zulässig. Einfriedungen dürfen nur als Hecken oder Zäune erfolgen. Die unter 2.5 zulässigen, max. 80 cm hohen Mauern, sind in diesem Bereich nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung wird eine Forderung des Erftverbands zur Offenlage erfüllt (Gewässerunterhaltung).

4.0 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet soll einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch einen neuen Anschluss an die Mülheimer Straße über das Grundstück Mülheimer Straße Nr. 13 (Eigentümer Stadt Zülrich, Alte Bürgermeisterei). Die innere Erschließung des Plangebietes ist als 6,5 m breite Stichstraßenerschließung geplant. Die vorhandene Frohngasse wird beibehalten und erhält eine fußläufige Verbindung zur geplanten Neuerschließung.

Im nördlichen Teil des Plangebietes (WA 1) werden zur bestehenden Wohnbebauung an der Ziegelgasse nur freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser zugelassen. Am südlichen Plangebietsrand können wegen der weiter entfernten Bestandsbebauung an der Frankfurter Straße auch (zwingend) zweigeschossige Wohnhäuser als Mehrfamilienhäuser und Doppelhäuser zugelassen werden. Geplant ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern (WA 2 und WA 4) und ca. 13 Einfamilienhäusern (in WA 3 und 4 auch als Doppelhäuser) zu schaffen.

Die bestehende Bebauung in WA 3 genießt selbstverständlich Bestandsschutz. Durch die Festsetzung eines entsprechenden Baufensters wird aber die Möglichkeit einer neuen Wohnbebauung entlang der (auf 5,5 m verbreiterten) Frohngasse geschaffen.

Der denkmalgeschützte ehemalige Fronhof (Fronhofgasse 7), der derzeit leer steht, ist als Denkmal zu erhalten und wird im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

Die erhaltenswerte alte Bürgermeisterei soll saniert und als Mehrfamilienwohnhaus genutzt werden. Das Gebäude hat Bestandsschutz und ragt knapp in den neuen Straßenraum hinein.

5.0 Inhalt des Bebauungsplanes

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

Aufgrund der angrenzend vorhandenen Wohnnutzungen und der geplanten Wohnbebauung 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.

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 0,4 festgesetzt. Geplant sind maximal zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser.

Zusätzlich wird eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Die Firsthöhe darf im WA 1 und WA 3 max. 8,50 m und im WA 2 und WA 4 max. 11,0 m über dem Bezugspunkt (Straßenoberkante) liegen.

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.

Aus Hochwasserschutzgründen darf die Höhe des Bezugspunktes die Höhe 141,10 m ü. NHN nicht unterschreiten.

Maßgeblich sind die ausgebauten, ansonsten die geplanten Höhen der öffentlichen Verkehrsfläche. Im Hinblick auf die unmittelbare Lage des Baugebietes am Bleibach darf die Fußbodenoberkante Erdgeschoss bis zu 75 cm über dem zukünftigen zugeordneten Straßenniveau liegen (= vorbeugender Hochwasserschutz).

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 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.

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

Um Beeinträchtigungen der rückwärtigen Gartenbereiche zu vermeiden, dürfen Stellplätze, Garagen und Carports nur in den überbaubaren Flächen, den seitlichen Abstandsflächen zu den Gebäuden sowie in den dafür dargestellten Flächen, 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 wird gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen (WA 1 und WA 3) bzw. 8 Wohnungen im WA 2 und 6 Wohnungen im WA 4) begrenzt. Aufgrund des derzeit großen Bedarfs könnten damit auch bis zu 3 Mehrfamilienhäuser im Plangebiet realisiert werden (WA 2 und WA 4).

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

Die geplanten Erschließungsanlagen (innere Erschließung) werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die neue Erschließungsstraße ist mit einer Breite von 6,50 m so dimensioniert, dass auch einzelne öffentliche Stellplätze im Straßenraum entstehen können. Die Frohngasse soll bei einer Neubebauung der Grundstücke auf 5,50 m verbreitert werden. Zwischen der bestehenden Frohngasse und der geplanten neuen Erschließung wird ein 3,0 m breiter Fußweg festgesetzt. Die Bushaltestelle wird

als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, da die bisher städtische Parzelle Nr. 186 (Bürgermeisterei) einer privaten Wohnnutzung zugeführt wird.

Im Bereich der geplanten neuen Erschließungsstraße werden 3 Straßenbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt, damit der geplante Straßenraum einen grünen Charakter erhält. Dies ist zwar ohnehin in der Erschließungsplanung vorgesehen, doch besteht die Gefahr, dass ohne Festsetzung die Anzahl der Baumstandorte sich insbesondere durch ein Übermaß an gewünschten Grundstückszufahrten und durch andere Erfordernisse (Versorgungsleitungen etc.) im Laufe der Realisierung des Baugebietes gegenüber der Planung deutlich reduzieren wird. Durch die Festsetzung der Baumstandorte im Bebauungsplan und die Ausrichtung der unterirdischen Leitungsverläufe darauf, sind Anzahl und Standorte der Straßenbäume gesichert. Um trotzdem eine gewisse Flexibilität zu erhalten, können Standorte in besonderen Fällen um 1,5 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie verschoben werden (siehe Festsetzung).

Mit der Schaffung einer Fußgängerverbindung zwischen der neuen Erschließungsstraße und der Frohngasse wird eine attraktive Fußwegeverbindung geschaffen, die eine sichere Wegealternative zur vorhandenen Engstelle in der benachbarten Mülheimer Straße eröffnet.

5.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas erfolgt über die Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz. Das bestehende Trafohaus muss der neuen Erschließung weichen. Möglicher neuer Standort ist der rückwärtige Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche „Haltestelle“.

Da sich im B-Plan-Gebiet eine Möglichkeit zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht realisieren lässt, soll ein Regenwasserkanal gebaut werden. Dieser wird nach Abstimmung mit dem Erftverband dimensioniert und in den Rotbach eingeleitet. Daher wird das Gebiet mittels einer Trennkanalisation in Abstimmung mit dem Erftverband erschlossen.

Unter dem Fußweg zwischen Frohngasse und B-Plan-Gebiet wird in Abstimmung mit dem Erftverband ein Mischwasserkanal zur Entlastung der Frohngasse gebaut. Dieser mündet in die Schmutzwasserkanalisation des B-Plan-Gebiets. Eine Pumpstation wird nicht erforderlich, da der Mischwasserkanal in freiem Gefälle in den Mischwassersammler entlang des Bleibaches eingeleitet werden kann.

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.

5.8 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.

5.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Es sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 10 – 30° zulässig. Zusätzlich sind Pultdächer von 10-22° zulässig. Der First des Hauptdaches muss mind. 2,0 m hinter der Außenwandebene der Längsseite des Gebäudes liegen. Ausnahmsweise sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 5-10° zulässig, wenn der Dachüberstand allseitig mind. 75 cm beträgt. Damit soll der unerwünschte Eindruck eines Flachdaches vermieden werden.

Der Drempe (Kniestock) darf max. 1,0 m betragen (senkrechte Höhendifferenz zwischen Fußbodenoberkante Dachgeschoss und Dachtraufe), um eine unharmonische Gebäudeproportion zu vermeiden.

Als Traufe wird die Schnittlinie zwischen Dachhaut und Fassadenebene festgesetzt. Die Festsetzungen gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen.

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 bzw. alternativ Dächer mit Anlagen der solaren Energiegewinnung werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes für neue Gebäude zwingend vorgeschrieben. Hierdurch sollen regenerative Energien gefördert bzw. ein angemessener ökologischer Ausgleich zu der durch das Baugebiet verursachten Bodenversiegelung geleistet werden. Zusätzlich wird durch den Einsatz von Gründächern das Niederschlagsrückhaltevolumen verbessert werden (Stichwort „Schwammstadt“).

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

Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in gleicher Neigung wie das Dach auszuführen und dürfen max. 10 cm über die Dachfläche vorstehen.

Bei zwingend aufgeständerten Anlagen (z.B. bei Flachdächern) darf die Oberkannte der Anlagen nicht höher sein als die Attika des Gebäudes.

Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, müssen mindestens 1,0 m gegenüber der Außenwand zurückgesetzt werden. Durch diese Festsetzung soll eine zwei- bzw. dreigeschossige Anmutung mit durchgehenden Fassadenflächen verhindert werden. Treppenträume sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Bei Staffelgeschossen entfällt die Regelung zur Drempelhöhe.

Außenwände von Treppenträumen und Fahrstühlen dürfen max. 3,0 m vor die Außenkannte des Hauptgebäudes treten.

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.

Gauben oder ähnliche Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel-/ häuser) dürfen in der Summe max. die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen und sind ab einer Dachneigung von 25° zulässig. Der Abstand von Gauben oder ähnlichen Dachaufbauten untereinander, zu Firsten und Ortgängen muss mindestens 1,0 m betragen. Bei Ortgängen zählt als Messpunkt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut. Dachgauben im Bereich des Spitzbodens sind ausgeschlossen.

Fassadengestaltung

Grelle, bunte und glänzende Farben sowie Fassadenplatten sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

Vorgartenflächen

Vorgärten (Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und der straßenseitig angrenzenden Vorderkannte 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 notwendige Zuwege und Zufahrten zu Stellplätzen sowie notwendige Stellplätze. Die Befestigung darf nur im notwendigen Umfang erfolgen.

Die Begrünung der Vorgärten ist innerhalb eines Jahres nach Endausbau der Straßenverkehrsfläche vor dem Gebäude auf dem Grundstück herzustellen. Ist der

Endausbau der Straße zum bereits zum Baubeginn des Gebäudes erfolgt, ist der Vorgarten innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme des Gebäudes auf dem Grundstück herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.

Sofern Baumstandorte durch Festsetzungen im Vorgartenbereich gefordert werden, ist für den Baumstandort eine Fläche von 2,5 m auf 5,0 m einzuplanen. Die Fläche ist zu begrünen.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen soll dem derzeit zunehmenden Trend der Kompletต์versiegelung 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.

Luftwärmepumpen

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.

Einfriedungen

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. Grenzen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- bzw. Wirtschaftsweg an, sind ausnahmsweise Zäune mit 1,80 m Höhe zulässig.

Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedung:

Zum Abschluss der gartenseitigen, seitlichen Grenzen sind im WA 1 in einem 5 m breiten Bereich und im WA 2 und WA 3 in einem 7m 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 (3m bzw. 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.

Grenzen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- bzw. Wirtschaftsweg an, sind ausnahmsweise Zäune mit 1,80 m Höhe 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.

6.0 Umweltauswirkungen / Umweltbericht/Bodenuntersuchung

Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie eine Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung ist aufgrund der Anwendung von § 13 a BauGB nicht erforderlich.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung wird aufgrund der bisherigen, fast vollständigen Komplettüberdachung des Plangebietes ebenfalls als nicht erforderlich angesehen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB waren seitens der Unteren Bodenschutzbehörde Bedenken geäußert worden.

Ausgangspunkt bildete zum einen die Tatsache, dass das Plangebiet i.w. den Bereich einer aufgegebenen Gärtnerei auf dem Flurstück 116 in der Gemarkung Wichterich, Flur 5, umfasst. Zum anderen liegt das B Plan-Gebiet in unmittelbarer Nähe zum Bleibach, der schwermetallhaltige Sedimente aus der Mechernicher-Kaller Bleibelastungszone transportiert, wodurch eine Schwermetallbelastung des Bodens nicht auszuschließen ist.

Dementsprechend stellt sich die Frage, inwieweit dadurch bedingt Bodenbelastungen vorliegen und diese sich auf die beabsichtigte Wohnbaunutzung auswirken. Insofern wurde die Forderung erhoben, eine entsprechende Gefährdungsabschätzung nach den Vorgaben der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung durchzuführen.

Durch den Grundstückseigentümer wurde die ABAG GmbH, Bettenfeld, mit der Durchführung der erforderlichen Untersuchungen beauftragt, wozu auch die geforderte Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde durchgeführt wurde. Das vollständige Gutachten wurde mit Datum vom 22.08.2022 vorgelegt. Daraus lässt sich ableiten, dass der bisherigen Nutzung als Gärtnerei keine nutzungsbedingten Belastungen ableiten lassen.

Demgegenüber belegen die durchgeführten Untersuchungen eine Bleibelastung, die in allen Untersuchungsbereichen in den untersuchten Tiefenstufen 0 – 10 cm und 10 - 35 cm eine Überschreitung des Prüfwertes für Kinderspielflächen von 200 mg/kg der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie in den Entnahmebereichen der MP 1 und 2 eine Überschreitung des Prüfwertes für Wohngebiete von 400 mg/kg. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass eine Prüfwertüberschreitung für Kinderspielflächen von 0,5 mg/kg der novellierten BBodSchV, welche am 01.08.2023 in Kraft treten wird, in der Probe MP 1.2 mit 0,61 mg/kg festgestellt wurde. Vor dem Hintergrund, dass in dem allgemeinen

Wohngebiet auch Wohngärten angelegt werden, in dem Kinderspiel erfolgt, ergibt sich, dass das Planvorhaben nur unter der Voraussetzung einer entsprechenden Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) fortgeführt werden kann und damit die erforderlichen Maßnahmen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung in den nachfolgenden Verfahrensschritten erfolgen können.

In der Planzeichnung ist eine entsprechende Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB erfolgt.

Die konkreten Festlegungen zum Umgang mit anfallendem Bodenaushub bei der Durchführung von Bodenaushubarbeiten zur Umsetzung des Planvorhabens sowohl auf den Wohnbauflächen als auch Verkehrsflächen sowie zu den Maßnahmen bei der späteren Nutzung der Wohnbauflächen des Plangebietes erfolgen auf der Grundlage von grundstücksbezogenen Bodenuntersuchungen im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren. Die Untere Bodenschutzbehörde ist daher bei allen weiteren Verfahrensschritten bis hin zu den Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

7.0 Städtebauliche Kennwerte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 1,15 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Allgemeine Wohngebiete (WA)	9.820 qm	85,7 %
Straßenverkehrsfläche Wirtschaftswege / Fußwege / Bushaltestelle	1.642 qm	14,3 %
<i>Bebaute Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO (WA x GRZ 0,4 x 1,5)</i>	5.892 qm	
gesamt	11.462 qm	100,0 %

Aufgestellt, 30.08.2022
Stadt Zülrich