

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/52 Zülpich „Seegärten“

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Ursprungsplans Nr. 11/52.

2. Verfahren

Es wird ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung durch die 2. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt werden. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes und die Anwendung der Eingriffs- /Ausgleichsregelung wird verzichtet. Auch eine artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht erforderlich. Anregungen können nur zu den geänderten Planinhalten vorgebracht werden.

3. Anlass und Ziel der Planung

Zulässigkeit von Carports in seitlichen Grenzabständen

Durch diese 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11/52 soll den Grundstückseigentümern im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ermöglicht werden, Carports in beiden Bauwischen zu errichten. Garagen können dagegen weiterhin nur in einem der beiden Grenzabstände gebaut werden um eine geschlossen wirkende Bebauung zu vermeiden. Diese Änderung erfolgt zur Anpassung des Bebauungsplans an die Festsetzungen in aktuellen Bebauungsplänen der Stadt Zülpich, die diesbzgl. eine größere Flexibilität für die Grundstückseigentümer ermöglichen.

Begrünung/solare Energiegewinnung auf Dachflächen

Begrünte Dächer werden im gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung für neue Gebäude (oberstes Dach), Garagen und Carports mit einer Dachneigung von bis zu 22° zwingend vorgeschrieben. Die Dächer sind so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist, die auf Dauer erhalten werden muss.

Bei Dachflächen, die mit Anlagen solaren Energiegewinnung belegt oder auf denen Anlagen der solaren Energiegewinnung aufgeständert sind, darf ausnahmsweise in dem belegten Bereich bzw. in den Bereichen mit aufgeständerten Anlagen auf die Bepflanzung verzichtet werden.

Hierdurch sollen regenerative Energien gefördert bzw. ein angemessener ökologischer Ausgleich zu der durch das Baugebiet verursachten zusätzlichen Bodenversiegelung geleistet werden. Zusätzlich wird durch den Einsatz von Gründächern das Niederschlagsrückhaltevolumen verbessert werden (Stichwort „Schwammstadt“). Die gesamten Dachflächen müssen begrünt werden und können ausnahmsweise zusätzlich oder stattdessen mit Anlagen der solaren Energiegewinnung versehen werden.

Verbot der vollständigen Versiegelung von Vorgärten

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen soll dem derzeit zunehmenden Trend der Komplettersiegelung von Vorgärten („Schottergärten“) durch eine entsprechende Festsetzung entgegengewirkt werden, die sicherstellt, dass der gesamte Vorgarten 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. Die Vorgartenflächen dürfen nicht 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.

Einhaltung eines Mindestabstands von Wasserbecken und Poolanlagen zu Nachbargrenzen

Aus nachbarschützenden Gründen müssen Wasserbecken und Poolanlagen mindestens 2 m Abstand zu Nachbargrenzen einhalten. Dies soll Vernässungsschäden auf dem Nachbargrundstück verhindern, für den Fall, dass die genannten Anlagen undicht sind und auslaufen.

4. Umwelt

Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht erforderlich, da durch die Bebauungsplanänderung keine relevante Betroffenheit des Artenschutzes zu erkennen ist.

5. Kosten

Die Bebauungsplanänderung wird durch Team 401 durchgeführt.

Team 401

November 2022