

Stadt Züllich

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11/77 Hoven „An der Pützgasse“

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	Inhalt des Bebauungsplanes.....	4
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)	4
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB).....	4
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)	5
5.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)	6
5.6	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	6
5.7	Ver- und Entsorgung.....	7
5.8	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) Nr.26)...	7
7.0	Umweltauswirkungen / Umweltbericht	12
8.0	Städtebauliche Kennwerte	12

1.0 Rechtsgrundlagen und Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie der Stadt Zülpich hat in seiner Sitzung am den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 11/77 Zülpich „An der Pützgasse“ gefasst und die Verwaltung damit beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Es wird ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 b BauGB durchgeführt (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren), da die bebaute Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO unter 10.000 m² (3.319 m², siehe 8.0 städtebauliche Kennwerte) beträgt. Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens können die sonst obligatorische Umweltprüfung und der Umweltbericht ebenso entfallen wie die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP 1) wird zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB erarbeitet.

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- a) **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 11 des Gesetzes v. 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.
- 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

Auslöser für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein der Verwaltung vorliegender Antrag des Eigentümers der Flurstücke 43-46 (Flur 4) in Zülpich-Hoven an der Nideggener Straße (Ortsausgang) zur Entwicklung eines Baugebietes.

Da dieser Bereich bereits als Wohnbaufläche im aktuellen Flächennutzungsplan enthalten und somit von der Stadt als Wohngebiet vorgesehen ist, soll mit der Aufstellung eines Bebauungsplans die planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung eines kleineren Baugebietes am südwestlichen Ortsrand von Hoven geschaffen werden.

3.0 Rahmenbedingungen

3.1. Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt westlich der Kernstadt im Stadtteil Hoven am südwestlichen Ortsrand. Die Größe des Geltungsbereiches umfasst rd. 0,93 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**.

Zülpich ist im gültigen Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich ist der Geltungsbereich entsprechend der beabsichtigten Festsetzung im Bebauungsplan (Allgemeines Wohngebiet und Grünfläche) als Wohnbaufläche und Grünfläche „Ausgleichsfläche“ dargestellt.

Im Landschaftsplan des Kreises Euskirchen für die Stadt Zülpich ist das Plangebiet teilweise als Kompensationsfläche dargestellt.

4.0 Inhalt des Bebauungsplanes

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

Aufgrund 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 ist eine zwingend zweigeschossige Bebauung aus Einzel-/ Doppelhäusern mit bis zu 2 Wohneinheiten je Wohngebäude und zwei Mehrfamilienhäusern mit bis zu 5 Wohneinheiten je Wohngebäude.

Zusätzlich wird eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Die Firsthöhe darf im Allgemeinen Wohngebiet WA max. 10,0 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.

Maßgeblich sind die ausgebauten, ansonsten die geplanten Höhen der öffentlichen Verkehrsfläche. Die Fußbodenoberkante Erdgeschoss darf bis zu 0,5 m über dem zugeordneten Straßenniveau liegen.

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 vorhandene 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, 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.

Ausnahmsweise sind senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie orientierte, nicht überdachte Stellplätze in dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig. In diesem Bereich ist ab 3 Stellplätzen pro angefangene 3 Stellplätze ein standortgerechter heimischer Baum im Vorgarten anzupflanzen, der die Stellplätze mit einer bepflanzten Baumscheibe gliedert (siehe 2.3 Vorgärten). Grenzen die seitlichen Abstandsflächen an eine Verkehrsfläche an, müssen Garagen, Carports und Stellplätze von dieser Grenze einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten. Der zur Verkehrsfläche verbleibende Streifen von mind. 1,0 m muss dauerhaft begrünt werden.

Pro Grundstück dürfen Garagen nur in einem der seitlichen Grenzabstände errichtet werden, damit nicht der Eindruck einer geschlossenen Bauweise entsteht.

Garagen und Carports müssen - ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie um mind. 5,0 m zurückgesetzt werden, um die Vorgartenbereiche von Bebauung freizuhalten.

Für Wohngebäude sind je Wohneinheit 1,5 unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze zu realisieren. Damit soll sichergestellt werden, dass die öffentlichen Straßenräume nicht gänzlich zugeparkt werden.

Bei Mehrfamilienhäusern (mehr als zwei Wohneinheiten) sind zusätzlich 2 Fahrradabstellplätze je 100 qm Bruttogeschossfläche nachzuweisen (siehe Hinweise Punkt 3.1), damit hier ein fahrradfreundliches Baugebiet entsteht.

Ergeben sich bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze und Fahrradabstellplätze Nachkommastellen, ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

Als Bezugspunkt Garage wird die Höhe der Oberkante fertige öffentliche Verkehrsfläche am Rand des Baugrundstücks 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.

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.

Tiefgaragen, die nicht über die Geländeoberfläche ragen, dürfen die hintere Baugrenze um max. 5,0 m überschreiten. Tiefgaragen müssen mindestens 3,0 m Abstand zu Nachbargrenzen halten, Ab- und Auffahrten von Tiefgaragen sind davon ausgenommen.

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 Einzel- und Doppelhaushälften auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. Aufgrund des derzeit großen Bedarfs wird für einen Teilbereich die Anzahl der Wohnungen auf maximal 5 pro Wohngebäude erhöht. Damit können bis zu zwei neue Mehrfamilienhäuser im Plangebiet realisiert werden.

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

Das Baugebiet wird über einen 7 m breiten Stichweg mit Wendehammer von der Nideggener Straße aus erschlossen. Es erfolgt eine entsprechende Festsetzung als

öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan. Rückwärtig wird das Baugebiet über einen Fußweg an den nördlich angrenzenden Wirtschaftsweg angebunden. Diese Trasse könnte auch zur Aufnahme des Regenwasserkanals dienen.

5.7 Ver- und Entsorgung

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

Der Anschluss an das Abwassernetz erfolgen an den bestehenden Kanal in der Nideggener Straße. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt - vorbehaltlich der Zustimmung von Erftverband (Vorabstimmung bereits erfolgt) und der Unteren Wasserbehörde - über ein in der Grünfläche untergebrachtes Regenrückhaltebecken in das nördlich vom Plangebiet liegende Langendorfer Fließ.

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 Wasserersparnis und zur Verbesserung der Rückhaltung muss das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abgeleitet werden. 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. Die Zisternen sind mit einem Abstand von mind. 4 m zur öffentlichen Fläche (Straßenkörper) und mind. 3 m zu Nachbargrundstücksgrenzen einzubauen.

Ausnahmsweise kann von den Regelungen abgewichen werden, wenn die räumlichen Kapazitäten für eine Zisterne auf dem Grundstück nicht gegeben sind oder aufgrund von bautechnischen Gegebenheiten (z.B. Höhenlage von Tiefgaragen) Zisternen nicht bzw. nicht mit dem geforderten Volumen eingebaut werden können.

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 vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

6.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

6.1 Dächer

Es sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 10 – 30° zulässig. Der First des Hauptdaches muss mind. 2,0 m hinter der Außenwandebene der Längsseite des Gebäudes liegen.

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.

Die Dachflächen von Gebäuden (oberstes Dach), Garagen, Carports und Nebenanlagen bis zu einer Dachneigung von 22° sind als begrünte Flächen auszubilden und 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 Bodenversiegelung geleistet werden. Zusätzlich wird durch den Einsatz von Gründächern das Niederschlagsrückhaltevolumen verbessert werden (Stichwort „Schwammstadt“).

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 Drempehöhe.

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

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.

Eine Nutzung des obersten Daches als Dachterrasse / Dachgarten ist unzulässig.

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 bei geneigte Dächern in gleicher Neigung wie das Dach auszuführen und dürfen max. 15 cm über die Dachfläche vorstehen.

6.2 Fassadengestaltung

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

6.3 Vorgartenflächen

Vorgärten (Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und der straßenseitig angrenzenden Vorderkante Wohnhaus einschl. deren Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze) sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Vorgartenfläche dürfen nicht 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 Komplettersiegelung 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.

6.4 Luftwärmepumpen

Bzgl. der Aufstellung von Luftwärmepumpen gilt die nachbarschützende Festsetzung, dass Luftwärmepumpen aus Immissionsgründen mindestens 2,5 m Abstand zu Nachbargrenzen einhalten müssen. Zusätzlich sind sie aus gestalterischen Gründen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Wohnhaus unzulässig. Außerdem sind sie auf Garagendächern unzulässig.

6.5 Wasserbecken und Poolanlagen

Wasserbecken und Poolanlagen müssen aus nachbarschützenden Gründen mindestens 2 m Abstand zu Nachbargrenzen einhalten.

6.6 Einfriedungen

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften zur Ausführung der Grundstückseinfriedungen in Wohngebieten sind kürzlich 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 (Vorgärten):

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.

Seitliche und rückwärtige Einfriedung:

Sofern die öffentliche Verkehrsfläche an die rückwärtigen und seitlichen 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

Entlang von Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Geh/Radweg sind nur max. 1,80 m hohe heimische Laubholzhecken zulässig. Ausnahmsweise sind Zäune nur zusätzlich zu einer Hecke und als offene Doppelstabmattenzäune in Anthrazit bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig

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 Bereich parallel zur Straßenbegrenzungslinie) sowie entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur max. 2,0 m hohe Hecken zulässig.

Einfriedung von Abfallbehältern:

Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen oder mit Zaunanlagen bis 1,2 m Höhe bzw. bepflanzen Boxen einzufassen, so dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

7.0 Umweltauswirkungen / Umweltbericht

Der Bebauungsvorentwurf ist so konzipiert, dass der große vorhandene Baum erhalten und gut in das geplante Bebauungskonzept integriert werden kann.

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

Die artenschutzrechtliche Prüfung (ASP 1) wird erst zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB erstellt.

8.0 Städtebauliche Kennwerte

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

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Allgemeine Wohngebiete (WA)	5.531 qm	59,7 %
Straßenverkehrsfläche	747 qm	8,0 %
Grünfläche	2.991 qm	32,3 %
<i>Bebaute Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO (WA x GRZ 0,4 x 1,5)</i>	<i>3.319 qm</i>	
gesamt	9.269 qm	100,0%

Aufgestellt, 02.11.2022
Stadt Zulpich