

# Stadt Zülpich

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42/6 Dürscheven „Heerstraße“

### 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
4.0	Städtebauliches Konzept .....	5
5.0	Inhalt des Bebauungsplanes.....	5
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB) .....	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB).....	5
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).....	7
5.4	Nebenanlagen und Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (2) BauNVO) .....	7
5.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB) .....	8
5.6	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	8
5.7	Ver- und Entsorgung.....	8
5.8	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) Nr.26)...	9
5.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	9
6.0	Umweltauswirkungen / Umweltbericht .....	13
7.0	Städtebauliche Kennwerte .....	13

## 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. 42/6 Dürscheven „Heerstraße“ gefasst und die Verwaltung damit beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 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 m<sup>2</sup> (ca. 2.800 qm 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 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

Aufgrund erhöhter Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortsteil Dürscheven soll am südwestlichen Ortsrand auf dem Gelände des ehemaligen Dorfgasthofes ein ca. 0,3 ha großes Wohngebiet entwickelt werden. Geplant ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von bis zu 4 Einfamilienhäusern zu schaffen.

Die Grundstücke im Neubaugebiet „Heidegarten I und II“ sind inzwischen vollständig bebaut bzw. veräußert, so dass dort wie auch im übrigen Ort keine Baulandreserven mehr bestehen.

Die Entwicklung des Gebietes soll durch einen Erschließungsträger erfolgen.

### **3.0 Rahmenbedingungen**

#### **3.1. Lage des Plangebietes / Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Dürscheven und umfasst das Flurstück Gemarkung Dürscheven, Flur 3, Flurstück 383. Die Größe des Geltungsbereiches umfasst rd. 0,28 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**.

Dürscheven 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.

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

#### **3.3 Städtebauliche Situation**

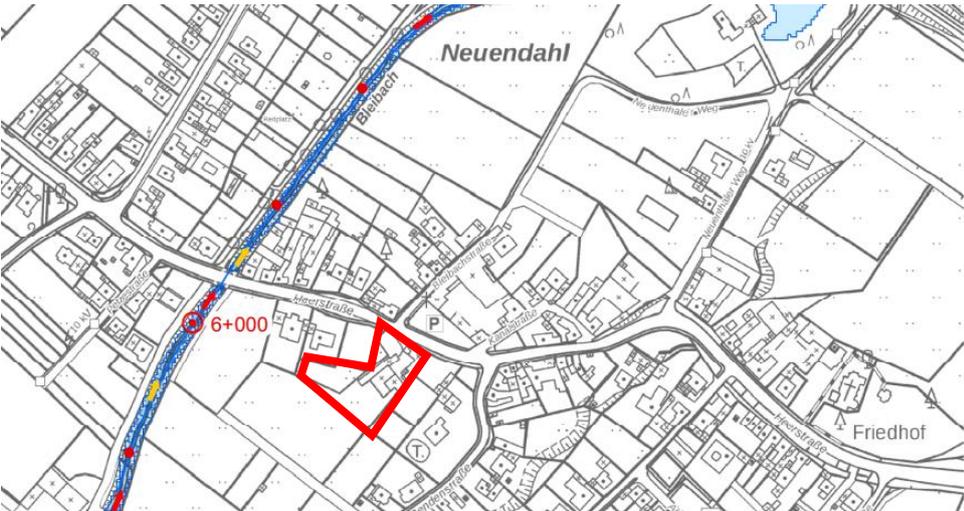
Das Plangebiet war bislang zum großen Teil mit dem Dorfgasthof einschließlich Saal und Nebengebäuden bebaut. Der daran anschließende rückwärtige Bereich, der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt und der nach § 34 BauGB nicht bebaubar ist, wird in die Bebauungsplanaufstellung mit einbezogen.

Die bestehende Bebauung wurde inzwischen (teilweise) zurückgebaut.

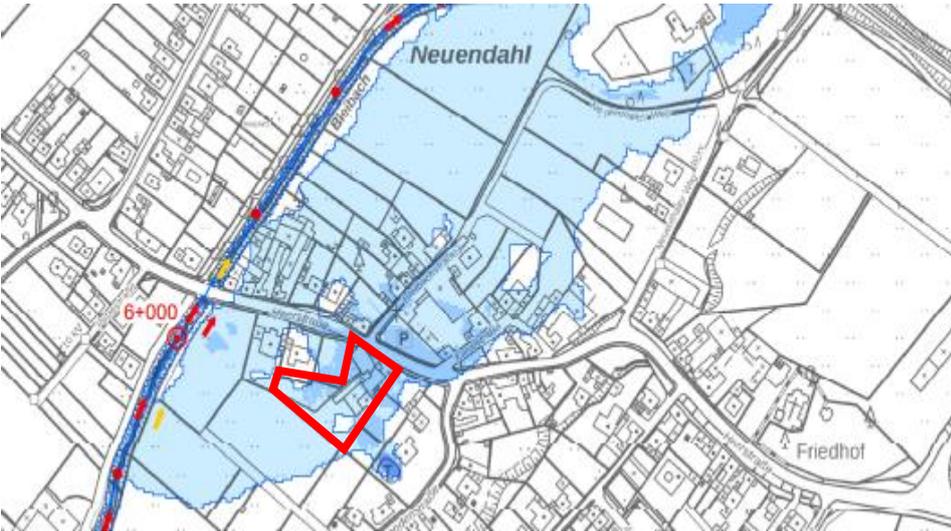
Das Plangebiet ist in den Hochwasserkarten „HQ 100“ und „HQ extrem“ für den Bleibach im Bereich Dürscheven betroffen. In der Karte HQ häufig ist das Plangebiet nicht betroffen.

Durch den vor wenigen Jahren erfolgten Bau eines Hochwasserdammes am Bleibach hat sich die Hochwassersituation deutlich entschärft. Die im Folgenden dargestellten Hochwasserkarten entsprechen daher nicht mehr der örtlichen Situation bei Hochwasserereignissen.

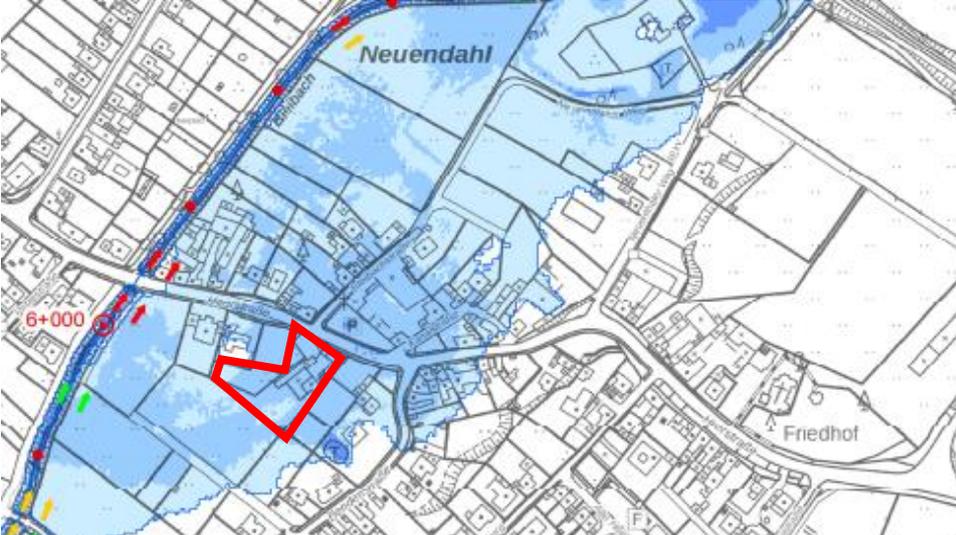
HQ häufig



HQ 100



HQ extrem



## **4.0 Städtebauliches Konzept**

Das Plangebiet soll einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine 5,5 m breite (private) Stickerschließung in Höhe des Grundstückes Heerstraße Nr. 35. Insgesamt sind ca. 4 Einfamilienhäuser im Geltungsbereich möglich. Im Hinblick auf die unmittelbare Lage des Baugebietes im Überschwemmungsgebiet des Bleibaches darf die Fußbodenoberkante Erdgeschoss nicht unter der aktuellen Höhe des festgesetzten HQ extrem liegen.

## **5.0 Inhalt des Bebauungsplanes**

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

Der Geltungsbereich wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche im Bebauungsplan als Dörfliches Wohngebiet gem. § 5 a BauNVO festgesetzt. Somit sind die Festsetzungen im Bebauungsplans aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickelt.

Im MDW 1 sind die laut § 5a (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude gemäß § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Die laut § 5a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 (6) BauNVO unzulässig.

MDW 2:

Im MDW 2 sind die laut § 5a (2) BauNVO Nr. 2 und 5 allgemein zulässigen Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Länden sowie Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 (6) BauNVO unzulässig.

Die laut § 5a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 (6) BauNVO unzulässig.

### **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 im Dörflichen Wohngebiet 1 – passend zum baulichen Bestand der Heerstraße - zwingend zweigeschossige Einzelhäuser und im dörflichen Wohngebiet 2 zur freien Landschaft hin eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser.

### **Hochwasserangepasste Bebauung/ Retentionsausgleich:**

Als Geländehöhe wird gem. § 9 (1) Nr. 16 c) BauGB für den gesamten Geltungsbereich die bestehende Geländehöhe festgesetzt. Eine Änderung der Geländeoberfläche (z.B. durch Erdaustausch oder Straßenbau darf nur bis zu dieser Höhe erfolgen. Ein niedrigere Geländehöhe ist zulässig.

Im dörflichen Wohngebiet MDW1 und MDW2 wird die Höhe der Unterkante Bodenplatte (UK EG) gem. § 9 (1) Nr. 16 c) BauGB auf die Höhe des jeweils festgesetzten möglichen Hochwassers (HQ 100) mindestens jedoch auf eine Höhe von 170,52 m ü NHN festgesetzt. Bauliche Anlagen unter dieser Höhe, abgesehen von durchlässigen Einfriedungen und den Anlagen zur Aufständigung der Gebäude sowie durchflutbare Bauwerke (z.B. Carports), sind nicht zulässig.

Nach aktuellem Planungsstand sollen die Bestandsgebäude abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Die Grundfläche der Bestandsgebäude (Haus 31 und angrenzende Wirtschaftsgebäude) und die nicht überschwemmte Fläche des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes (HQ100) belaufen sich gemäß Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde auf 690 qm.

Nach erfolgtem Abriss der Bestandsgebäude kann bei einer Neubebauung ausnahmsweise auf die Durchflutbarkeit (Aufständigung) von baulichen Anlagen im MDW 1 und MDW 2 bis zu einer mit hochbaulichen Anlagen bebauten Grundfläche von insgesamt max. 690 qm verzichtet werden. In diesem Fall ist die festgesetzte Höhe der Unterkante Bodenplatte als Mindesthöhe EFH (Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss) anzusehen. Sobald die maximal zulässige Grundfläche überschritten wird, sind die baulichen Anlagen aufzuständern (Unterkante Bodenplatte mind. 170,52 m über NHN) oder soweit möglich durch einen Retentionsausgleich im nahen Umfeld auszugleichen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen und entsprechende Maßnahmen mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Die Firsthöhe darf im dörflichen Wohngebiet MDW 1 max. 11,0 m über dem Bezugspunkt (Straßenoberkante) liegen. Die maximale Firsthöhe wird im dörflichen Wohngebiet MDW 2 auf 180,00 m ü NHN festgesetzt.

## Bezugspunkt

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.

### **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.

Um die Sichtfelder im Bereich der Zufahrt auf die Bundesstraße von baulichen Anlagen und anderen blickdichten Gegenständen frei zu halten, sind Innerhalb des Sichtdreiecks sind bauliche Anlagen über 0,80 m Höhe und Stellplätze nicht zulässig.

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 m<sup>3</sup> 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 2 Wohnungen begrenzt.

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

Die geplanten Erschließungsanlagen (Sticherschließung mit Wendehammer) werden als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die neue Erschließungsstraße ist mit einer Breite von 5,50 m ausreichend dimensioniert, dass auch einzelne öffentliche Stellplätze im Straßenraum entstehen können.

### **5.7 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 einer Trennkanalisation 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.

## **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. Im MDW 2 sind zusätzlich sind Pultdächer von 10-22° 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.

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 Oberkante 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 Drenpelhöhe.

Außenwände von Treppenträumen und Fahrstühlen dürfen max. 3,0 m vor die Außenkante 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 Vorderkante 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 Komplettversiegelung 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

Mauern und nicht durchflutbare Einfriedungen sind nicht zulässig. Diese Festsetzung erfolgt zum vorbeugenden Hochwasserschutz.

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.

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.

Um die Einsehbarkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße 56 zu verbessern, sind entlang der Bundesstraße sowie im Sichtdreieck nur max. 0,80 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 0,8 m zulässig. Das Einfädeln von Sichtschutzstreifen ist unzulässig.

Mauern und nicht durchflutbare Einfriedungen sind nicht zulässig.

#### Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedung

Mauern und nicht durchflutbare Einfriedungen sind nicht zulässig. Diese Festsetzung erfolgt zum vorbeugenden Hochwasserschutz.

Zum Abschluss der gartenseitigen, seitlichen Grenzen sind 1 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.

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. 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 Zuananlagen einzufassen, so dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

## 6.0 Umweltauswirkungen / Umweltbericht

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

Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist erstellt worden mit dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Konflikte durch die Planung nicht zu erwarten sind.

## 7.0 Städtebauliche Kennwerte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 0,28 ha mit folgender Unterteilung:

<b>Nutzungsart</b>	<b>Flächengröße ca.</b>	<b>%</b>
Dörfliches Wohngebiet (MDW)	2.530 m <sup>2</sup>	91,3 %
Straßenverkehrsfläche	240 m <sup>2</sup>	8,7 %
<i>Bebaute Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO (MDW x GRZ 0,4 x 1,5)</i>	<i>1.518 m<sup>2</sup></i>	
<b>gesamt</b>	<b>2.770 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Aufgestellt, 08.11.2022

Stadt Zülpich