

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31/4 Sinzenich „Weingartzhof“

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31/4 und ist dem Lageplan zu entnehmen.

2. Verfahren

Es wird ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung durch die 1. Änderung nicht berührt werden. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes und die Anwendung der Eingriffs- /Ausgleichsregelung wird verzichtet. Auch eine artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht erforderlich. Anregungen im Beteiligungsverfahren können nur zu den geänderten Planinhalten vorgebracht werden.

3. Städtebauliche Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 31/4 ist seit April 2021 rechtskräftig. Hauptziel dieser 1. Bebauungsplanänderung ist die Anpassung an die Umwelt- und Klimaschutzstandards der aktuellsten Bebauungspläne der Stadt Zülpich. Dies gilt für die festgesetzte Dachbegrünung, die Gestaltung der Vorgärten, die Form der Einfriedungen und den Einbau von Zisternen.

Angesichts der anstehenden Änderungen in der Landesbauordnung zur rechtlichen Zulässigkeit von Luftwärmepumpen im Grenzabstand und dem zu erwartenden hohen Druck, Luftwärmepumpen aus energetischen Gründen installieren zu müssen, wird im Bebauungsplan aus Rechtssicherheitsgründen teilweise auf die (einschränkenden) Luftwärmepumpen-Festsetzung verzichtet.

Des Weiteren soll durch diese 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 31/4 sichergestellt werden, dass die in den geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen vorgesehenen Baumpflanzungen dauerhaft gesichert werden können.

Ziel ist es, dass die Straßenräume einen grünen Charakter erhalten. Dies ist zwar ohnehin in der Erschließungsplanung des von F&S concept beauftragten Ing.-Büros vorgesehen, doch besteht die Gefahr, dass 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 reduziert wird.

4. Straßenbäume

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).

Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte mit der Bindung zur Anpflanzung geeigneter Straßenbäume sind einzuhalten. Die Straßenbäume sind mittig in einem mindestens 6 m² großen Pflanzbeet zu pflanzen. Die Pflanzbeete sind dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Die Pflanzgruben sind mit mindestens 12 Kubikmeter durchwurzelbarem Raum zu füllen. Die o.g. Maßnahmen sollen dazu dienen, dass die geplanten Straßenbäume auch in Zeiten des Klimawandels eine langfristige Überlebensperspektive erhalten.

5. Nebenanlagen und Stellplätze und Garagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude zulässig sowie in den für Stellplätze festgesetzten Flächen. 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. Durch diese Festsetzung soll vermieden werden, dass zu viele versiegelte Zufahrten zum Erreichen von Stellplätzen im rückwärtigen Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Zusätzlich wird durch Pflanzfestsetzung sichergestellt, dass vor den Gebäuden ein Mindestmaß an Grünflächen zwischen den Stellplätzen entsteht.

6. Dachbegrünung

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 der 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.

Die Dachbegrünung soll in erster Linie zur Regenrückhaltung und zur Temperatursenkung beitragen.

6. Vorgartenbegrünung

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 oder innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung (Fertigstellungsanzeige) des Gebäudes auf dem Grundstück herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um bis zu einem Jahr verlängert werden.

Sofern Baumstandorte durch Festsetzungen im Vorgartenbereich gefordert werden (siehe 1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen) ist für den Baumstandort eine Fläche von 2,5 m auf 5,0 m einzuplanen. Die Fläche ist dauerhaft zu begrünen.

Durch die Festsetzungen soll die zunehmende Versiegelung der Vorgärten zugunsten der Artenvielfalt und der Rückhaltung des Regenwassers vermieden werden.

7. Zisternen

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. 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.

Durch die Festsetzung von Zisternen mit einem bestimmten Fassungsvermögen soll das Niederschlagswasser zurückgehalten werden.

8. Luftwärmepumpen:

Aufgrund des Erlasses zur BauO NRW 2018 „Ausbau von Erneuerbaren Energien“ vom 02.05.2023 des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen sowie des Gesetzentwurfs zum Zweiten Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018 werden die Festsetzungen zum Grenzabstand für Luftwärmepumpen gestrichen. Der Erlass sieht vor, dass bis zur Rechtskraft der neuen Bauordnung die Bauaufsichtsbehörden Abweichungen von den Abstandsflächen von Wärmepumpen für Ein- und Zweifamilienhäuser zuzulassen haben. Der aktuelle Gesetzesentwurf zur Änderung der Bauordnung sieht vor, dass Wärmepumpen und Einhausungen mit einer Höhe bis zu 2 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 3 m keine Abstandsflächen auslösen.

9. Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedung:

Sofern die öffentliche Verkehrsfläche an die rückwärtigen Grundstücksbereiche angrenzt, sind als Einfriedung nur Zäune als offener (Doppel-) Stabmattenzaun in Anthrazit oder als offener Maschendrahtzaun und heimische Laubholzhecken mit 1,80 m Höhe zulässig.

Zusätzlich zu einer Hecke sind ausnahmsweise Mauern 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 1,2 m erlaubt. Eine Kombination von Mauer und Zaun ist zusätzlich zu einer Hecke möglich (insgesamt max. 1,8 m hoch). Die Hecke muss spätestens 1 Jahr nach Errichtung des Zauns bzw. der Mauer gepflanzt sein.

In Abweichung hiervon sind entlang des nördlich verlaufenden Wirtschaftsweg als Einfriedung nur 1,80 m hohe heimische Laubholzhecken zulässig. Zäune sind dort nur zusätzlich zu einer Hecke und als offene Doppelstabmattenzäune in Anthrazit bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig.

Durch die Festsetzungen soll den Eigentümern ausreichende Möglichkeiten zur Einfriedung ihrer Grundstücke geboten und gleichzeitig der grüne Charakter des Baugebietes gesichert werden

Aufgestellt, 26.05.2023

Stadt Zülpich, Team 401