

Stadt Zülpich

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42/5 Dürscheven „Heidegarten II“

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	Städtebauliches Konzept	4
5.0	Inhalt des Bebauungsplanes	4
5.1	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	6
5.8	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) Nr.26)	7
5.9	Immissionsschutz	7
6.0	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
7.0	Umweltauswirkungen / Umweltbericht	11
8.0	Städtebauliche Kennwerte	11

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 zum Bebauungsplan Nr. 42/5 Dürscheven „Heidegarten II“ gefasst und die Verwaltung damit beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Es wird ein Verfahren gem. § 13 b BauGB durchgeführt. Die zeitlich begrenzte neue Regelung aus der BauGB-Novelle 2017 ermöglicht die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, wenn die bebaute Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO unter 10.000 m² (hier m², siehe 7.0 „Städtebauliche Kennwerte“) beträgt und die Fläche sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Aufgrund der Anwendung des Verfahrens gem. § 13 b BauGB können die sonst obligatorische Umweltprüfung und der Umweltbericht ebenso entfallen wie die Erstellung der Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung.

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 Dürscheven soll am südwestlichen Ortsrand ein ca. 0,7 ha großes Wohngebiet zur Deckung des Eigenbedarfs entwickelt werden. Geplant ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von ca. 11 Einfamilienhäusern zu schaffen.

In Dürscheven bestehen nach der vollständigen Bebauung des benachbarten Baugebietes Heidegarten I keine verfügbaren Baulandreserven mehr.

Die Entwicklung des Gebietes soll durch einen Erschließungsträger erfolgen, der die Grundstücke erwerben wird.

3.0 Rahmenbedingungen

3.1. Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am süd-westlichen Ortsrand von Dürscheven und umfasst das Flurstück Gemarkung Dürscheven, Flur 4, Flurstücke 20 tlw..

Die Größe des Gebietes umfasst rd. 0,7 ha

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Nord-Westen grenzt bestehende Wohnbebauung an, im Süden landwirtschaftliche Flächen.

In östlicher Richtung liegt der ehemalige Sportplatz mit dem Dorfgemeinschaftshaus.

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 rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Landschaftsplan des Kreises Euskirchen für die Stadt Zülpich ist das Plangebiet selbst keiner Schutzkategorie zugewiesen.

4.0 Städtebauliches Konzept

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine Sticherschließung (Breite 7 m) mit Wendehammer von der Bleistraße aus.

Es werden eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Der städtebauliche Gestaltungsplan sieht rd. 11 Grundstücke vor.

5.0 Inhalt des Bebauungsplanes

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

Aufgrund der angrenzend vorhandenen Wohnnutzungen 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 die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Hauptnutzung im gesamten Baugebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt und bleibt damit unterhalb der Obergrenzen des § 17 BauNVO (Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung). Geplant sind Einzel- und Doppelhäuser.

Zusätzlich wird eine maximale Firsthöhe mit max. 9,0 m über dem Bezugspunkt (Straßenoberkante) für das Gesamtgebiet festgesetzt.

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, 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, werden Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der seitlichen Abstandsflächen zu den Gebäuden zugelassen. Hierdurch soll u.a. die Versiegelung der Wohngärten vermindert und eine dem Gebietscharakter entsprechende Wohnruhe sichergestellt werden.

Mit der Beschränkung der Zulässigkeit der Garagen in lediglich einer der beiden seitlichen Grenzabständen soll der Entstehung einer städtebaulich nicht gewünschten geschlossenen straßenseitigen Baufront entgegengewirkt werden.

Grenzt die seitliche Abstandsfläche an eine öffentliche Verkehrsfläche, sind dort aus gestalterischen Gründen nur Carports erlaubt.

Garagen und Carports müssen einen Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie haben, um die Vorgartenbereiche von baulichen Anlagen freizuhalten.

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 soll gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen begrenzt werden. Eine städtebaulich unerwünschte Errichtung von Mehrfamilienhäusern wird verhindert und damit eine sinnvolle Begrenzung der Dichte in der Ortsrandlage sichergestellt.

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

Die geplanten Erschließungsanlagen (innere Erschließung) werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Querschnitt ist in einer Breite von 7,0 m vorgesehen.

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 entsprechend der Abwasserplanung des Erftverbandes.

Zur Beurteilung der Entwässerungsmöglichkeiten für die Erweiterung des Erschließungsgebietes Dürscheven II hat das Büro Hüllbrock im Auftrag von F&S concept im ersten Schritt die hydraulische Berechnung anhand des Kanalbestandes für Dürscheven I überprüft.

Hierzu wurden die entsprechenden Flächen ermittelt, ein Einzugsflächenplan festgelegt und die Dimensionierung (Hydraulische Bemessung nach dem Zeitbeiwert Verfahren) überprüft. Als Ergebnis ist festzustellen, dass die verlegten Kanaldurchmesser mit den entsprechenden Haltungsgefällen ausreichend sind und es keine Unterdimensionierung gibt. Hierbei ist zu beachten, dass die ersten 3 Haltungen mit dem Durchmesser DN 400 in der Bendenstraße eine Auslastung zwischen 75% und 84% aufweisen und somit für die Erweiterung Dürscheven II das Nadelöhr darstellen.

Für Dürscheven II ist ebenso eine Flächenbilanz erstellt sowie die Kanaleinzugsgebiete ermittelt worden. Weiterhin wurde auch hier eine hydraulische Bemessung nach dem Zeitbeiwertverfahren erstellt.

Eine Gesamtableitung des anfallenden Regenwassers über die vorh. Kanalisation Dürscheven I ist nicht möglich, da hierfür die Kanaldimensionen in einem Bereich von drei Haltungen zu gering sind.

Nach aktuellem Abstimmungsstand mit dem Erftverband ist folgende Niederschlagsentwässerung vorgesehen:

Das anfallende Oberflächenwasser der Dächer, Einfahrten und der Straße wird über die Mittelrinne der Straße oberflächlich abgeführt, sodass ein Regenwasserkanal entfallen kann. Im weiteren Verlauf wird das Oberflächenwasser einer zentralen öffentlichen Versickerungsfläche im nordöstlichen Anschluss an das Baugebiet zugeleitet. Dort wird das Regenwasser über die belebte Bodenschicht den darunterliegenden Rigolen zur Versickerung zugeführt. Die jetzige Oberfläche des Geländes bleibt damit nahezu unverändert.

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 Immissionsschutz

In der Schalltechnischen Bearbeitung des Büros Graner+Partner vom 20.02.2017 wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen untersucht, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der geplanten Festhalle am Dorfgemeinschaftshaus in Dürscheven entstehen.

Das Ergebnis lautete, dass die Immissionsrichtwerte sowie die zulässigen Maximalpegel an den nächstgelegenen bestehenden Wohngebäuden (IP 1 und 2) gemäß Freizeitrichtlinie für den normalen Nutzungsbetrieb sowohl während des Tages als auch während der Nacht eingehalten werden. Auch an den künftig nächstgelegenen Wohngebäuden des geplanten Wohngebietes „Heidegarten II“ (ca. 70 m Abstand zur Halle) können laut Gutachten die zulässigen Maximalpegel eingehalten werden (siehe Anlagen 2 und 3 des Gutachtens).

Lautstärkere Veranstaltungen wie z. B. Live Musik allerdings können nachts nur unter Berücksichtigung der Regelungen für seltene Ereignisse durchgeführt werden. Auf das beiliegende Gutachten wird verwiesen.

6.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein weitgehend einheitliches Erscheinungsbild des Neubaugebietes und eine gute Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen, werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

Als Dachform sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25-42° zulässig. Außerdem sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 10-22° zulässig. Der First des Hauptdaches muss dabei mindestens 2,0 m hinter der Außenwandebene der Längsseiten des Gebäudes liegen.

Der Dremmel wird mit max. 1,0 m festgesetzt um eine unharmonische Gebäudeproportion zu vermeiden.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu erreichen, dürfen die Dächer in dunkelgrauem bis schwarzem bzw. braunem Material gedeckt werden. Glänzende Oberflächen sind nicht zulässig. Zur Vermeidung von Missverständnissen werden für Dächer eindeutige RAL-Farbtöne festgelegt.

Dächer sind 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 sind allgemein zulässig. Dachaufbauten dürfen in der Summe nur die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche einnehmen.

Die Textlichen Festsetzungen enthalten aus gestalterischen und ökologischen Gründen eine Konkretisierung zur Gestaltung der Vorgartenflächen, um dem allgemein vorherrschenden Trend der vollständigen Versiegelung entgegenzuwirken. Zu den ökologischen Gründen zählen insbesondere die Artenvielfalt, das Insektensterben und die Versickerung des Regenwassers.

Die Vorgärten (Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und der straßenseitig angrenzenden Baugrenzen einschl. deren Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze) sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen soll dem derzeit zunehmenden Trend der Komplettversiegelung von Vorgärten („Schottergärten“) durch eine entsprechende 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. Es dürfen max. 15 % der Vorgartenfläche 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.

Die Begrünung der Vorgärten ist innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme des Gebäudes auf dem Grundstück herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.

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.

Bei der Fassadengestaltung sind grelle, bunte und glänzende Farben unzulässig, so dass eine insgesamt einheitliche Farbgebung gewährleistet werden kann.

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. 1,2 m hohe lebende 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).

Zäune sind nur als offener (Doppel-) Stabmattenzaun bzw. Stabgitterzaun in Anthrazit oder als offener Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,2 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 (Pfeiler Innenkante zu Pfeiler Innenkante) von mind. 2 m max. 4 m mit einer max. Höhe von 1,2 m erlaubt. Die Mauerpfeiler dürfen zur Straßenseite max. 0,3 m breit sein. An Toreinfahrten darf von der maximalen Mauerpfeilerbreite zur Installation von Toranlagen abgewichen werden. Massive Einfriedungen wie z.B. Betonelemente und Gabionen sind unzulässig.

Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich.

Sofern die öffentliche Verkehrsfläche an die rückwärtigen Grundstücksbereiche (bei seitlichen Grundstücksgrenzen ab Hinterkante des Gebäudes) grenzt, sind ausnahmsweise offene Zäune und Hecken mit 1,80 m Höhe zulässig.

Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedung:

A) A) Zum Abschluss der gartenseitigen, seitlichen Grenzen sind in einem 5 m breiten Bereich parallel zur Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) als Einfriedung nur max. 1,2 m hohe heimische Laubholzhecken zulässig. Zäune sind nur als offener (Doppel-) Stabmattenzaun bzw. Stabgitterzaun in Anthrazit oder als offener Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,2 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 (Pfeiler Innenkante zu Pfeiler Innenkante) von mind. 2 m bis max. 4 m mit einer max. Höhe von 1,2 m erlaubt. Massive Einfriedungen wie z.B. Betonelemente und Gabionen sind unzulässig.

Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich.

B) Ab dem Vorgarten (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. 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 (Pfeiler Innenkante zu Pfeiler Innenkante) von mind. 2 m bis max. 4 m mit einer max. Höhe von 2,0 m erlaubt. Die Pfeiler dürfen zur Nachbargrenze max. 0,3 m breit sein. Massive Einfriedungen wie z.B. Betonelemente und Gabionen sind unzulässig.

Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich.

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.

Einfriedung von Abfallbehältern:

Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen, so dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

Als straßenseitige und als seitliche vordere Grundstückseinfriedung sollen neben den zulässigen Hecken mit max. 1,20 m Höhe auch sichtbare Zäune (Stabmatten/Stabgitter- oder Maschendrahtzaun) bis 1,20 m sowie niedrige Mauern bis 0,8 m Höhe und Mauersäulen zum Befestigen der Zäune ermöglicht werden.

Außerdem wird festgesetzt, dass Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, mindestens 1 m gegenüber allen Außenwänden zurückversetzt werden müssen.

Durch die neue Landesbauordnung NRW 2018, wurde diese in der bisherigen LBO gültige Regelung aufgegeben, so dass ohne diese Festsetzungen Gebäude mit Staffelgeschoss und zweigeschossiger Anmutung zulässig wären.

7.0 Umweltauswirkungen / Umweltbericht

Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht und die Festlegung eines ökologischen Ausgleichs ist aufgrund der Anwendung von § 13 b BauGB nicht erforderlich.

Es wird auf die Artenschutzrechtliche Prüfung/Landschaftspflegerischer Fachbeitrag des Landschaftsplanungsbüros Ginster/Meckenheim verwiesen, der zum 1. Abschnitt des unmittelbar benachbarten Baugebietes Heidegarten erarbeitet wurde und der zu folgendem Ergebnis kommt: „Mit der Umsetzung der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen sind Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 44 Abs. 1 BNatG) nicht zu erwarten.“

8.0 Städtebauliche Kennwerte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 0,68 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Allgemeine Wohngebiete (WA)	5.764 qm	85 %
Straßenverkehrsfläche Wirtschaftswege / Fußwege	867 qm	13 %
Grünflächen	169 qm	2 %
<i>Bebaute Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO (WA x GRZ 0,35 x 1,5)</i>	3026 qm	
gesamt	6.800qm	100,0 %

Aufgestellt, April 2019
Team 404 Stadt Zülpich