

# Stadt Zülpich

## Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33/1 Merzenich „Auf dem Kittel“

### 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.....	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).....	6
5.4	Nebenanlagen und Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (2) BauNVO) .....	6
5.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)	6
5.6	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	7
5.7	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	7
5.8	Ver- und Entsorgung	7
5.9	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) Nr.26)...	8
6.0	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	7
7.0	Umweltauswirkungen / Umweltbericht .....	10
8.0	Immissionsschutz	10
9.0	Städtebauliche Kennwerte .....	11

## 1.0 Rechtsgrundlagen und Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 33/1 Merzenich „Auf dem Kittel“ ist seit dem Jahr 2007 rechtskräftig, aber aus verschiedenen Gründen in der Folgezeit nicht realisiert worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, weil der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung im Siedlungsraum liegt (nicht außerhalb des Siedlungszusammenhangs). Von einer Lage im Siedlungsraum kann nach aktueller Rechtslage ausgegangen werden, wenn das Planungsgebiet innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes (BP Nr.33/1) liegt, was hier der Fall ist. Einzelne Außenbereichsgrundstücke dürfen zudem in den Geltungsbereich mit einbezogen werden, wenn dies nur in untergeordnetem Umfang und lediglich zur Abrundung des Plangebietes erfolgt (analog § 34 Abs. 3 Nr. 3 BauGB). Die Bebauungsplanänderung dient der dringenden Versorgung der Bevölkerung des Ortes Merzenich mit Wohnraum, der Altbebauungsplan konnte seit 2007 nicht umgesetzt werden. Aufgrund der Anwendung des vereinfachten Verfahrens können die sonst obligatorische Umweltprüfung und der Umweltbericht ebenso entfallen wie die Eingriffs-/Ausgleichregelung.

Aufgrund der Anwendung des vereinfachten Verfahrens können die sonst obligatorische Umweltprüfung und der Umweltbericht ebenso entfallen wie die Eingriffs-/Ausgleichregelung.

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**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 33/1 sieht eine Verlagerung des vorhandenen Spiel-/ Bolz- und Kirmesplatzes im nördlichen Anschluss an die Baufläche vor d.h. nördlich des Grabens, der in einen großen Gehölzriegel integriert ist.

Durch die 1. Änderung soll der vorhandene Spiel-/ Bolz- und Kirmesplatz nun in etwas verkleinerter Form an seinem bisherigen Standort an der Kreisstraße verbleiben und dafür zum einen auf die nördliche Spielplatzverlagerung verzichtet werden, dafür aber nach Westen die Baufläche um ein Grundstück erweitert werden. Insgesamt verkleinert sich die Baufläche im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan. Grund für die geplante westliche Bauflächenerweiterung ist, dass das Baugebiet zukünftig nicht über die K 30 verkehrlich angebunden werden soll, sondern über die Sinzenicher Straße. Für eine funktionierende Verkehrsanbindung ist eine Verbreiterung der vorhandenen Wegetrasse erforderlich, die bislang nur 3,45 m breit ist. Um eine flächensparende und wirtschaftliche Erschließung des Baugebietes zu ermöglichen, ist in der neuen Planung das an die zu verbreiternde Erschließungsstraße angrenzende Privatgrundstück nun als Baugrundstück festgesetzt.

## **3.0 Rahmenbedingungen**

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

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Merzenich und umfasst die Flurstücke Gemarkung Merzenich, Flur 10, Flurstücke Nr. 99, 102, 101 tlw. und 100 tlw.. Die Größe des Geltungsbereiches umfasst rd. 0,75 ha.

Das Plangebiet wird derzeit als Spiel-/ Bolz- und Kirmesplatz (Flurstück 102) und landwirtschaftlich genutzt (Flurstück 99). Im Süden grenzt bestehende Bebauung an (Sinzenicher Straße), im Norden landwirtschaftliche Flächen (Obstwiesen).

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist dem Lageplan zu entnehmen.

### **3.2 Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen**

#### **Regionalplan**

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert im **Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt - Region Aachen -, 2003.**

Merzenich 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.

### **Flächennutzungsplan**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich ist der Geltungsbereich überwiegend als Wohnbaufläche 14.1 dargestellt. Ein kleinerer Teilbereich, die Parzelle 99, ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Aufgrund der geringfügigen Abweichung des Bebauungsplans von den Festsetzungen des Flächennutzungsplans wird auf eine FNP-Änderung verzichtet, weil gem. § 8 (2) Satz 2 BauGB der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Außerdem handelt sich bei dem neu hinzukommenden Baugrundstück um eine Einbeziehung einer lediglich ca. 1.000 qm großen Außenbereichsfläche an einer bereits bestehenden, einseitig bebauten Erschließungsstraße und damit um eine bauliche Vorprägung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

### **Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan des Kreises Euskirchen für die Stadt Zülpich ist der o.g. kleinere Teilbereich des Plangebietes (Parzelle 99) als Landschaftsschutzgebiet 2.2-9 ausgewiesen. (Biotopkomplex am Ortsrand von Merzenich). Die Fläche ist heute landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Mit der Bebauungsplan-Änderung wird auf die von der Unteren Naturschutzbehörde kritisierte Spielplatzverlagerung auf die Nordseite des Gehölzgürtels verzichtet, sodass insgesamt der Eingriff in Natur und Landschaft im Vergleich zur bislang rechtskräftigen Planung reduziert wird.

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens können die sonst obligatorische Umweltprüfung und der Umweltbericht ebenso entfallen wie die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

## **4.0 Städtebauliches Konzept**

Durch die 1. Änderung soll der vorhandene Spiel-/ Bolz- und Kirmesplatz in verkleinerter Form an seinem bisherigen Standort an der Kreisstraße verbleiben und dafür zum einen auf die nördliche Spielplatzverlagerung, wie im BP 33/1 vorgesehen, verzichtet werden, dafür aber nach Westen die Baufläche um ein Grundstück erweitert werden. Die Parzelle 99 soll aber nur mit einem Wohnhaus bebaut werden, um in diesem Bereich (Landschaftsschutzgebiet) eine zu hohe bauliche Dichte zu vermeiden. Der Rest der Parzelle wird als Grünfläche, „Gartenland“ festgesetzt.

Dass der Eingriff in Natur und Landschaft im Vergleich zum rechtskräftigen BP reduziert wird, zeigt die nachfolgende Tabelle:

Flächenart	BP 33/1		BP 33/1 1. Änderung	
	Fläche	Prozent	Fläche	Prozent
Wohnen	5.220	51,2	4.537	60,1
Straße	1.529	15,0	932	12,3
Grünfläche	3.445	33,8	2.080	27,6
Gesamt	10.194	100	7.549	100

Die Wohnfläche ist also in der Änderung insgesamt 683 m<sup>2</sup> kleiner als vorher. Das zusätzliche Grundstück setzt sich zusammen aus 985 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche und 378 m<sup>2</sup> Gartenland. Der Festplatz/Spielplatz/Bolzplatz hat 1702 m<sup>2</sup>.

Es werden eingeschossige Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zugelassen. Der Bebauungsplanentwurf sieht 8 Grundstücke vor.

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über den vorhandenen Feldweg (Josef-Cremer-Straße), der im westlichen Bereich verbreitert werden muss.

## **5.0 Inhalt des Bebauungsplanes**

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

Das Plangebiet wird 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 mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet WA festgesetzt. Geplant sind maximal eingeschossige Einzelhäuser. Dies entspricht der bestehenden Bebauung Sinzenicher Straße; eine zweigeschossige Bebauung wäre in diesem an die freie Landschaft angrenzenden Bereich, der sich zudem in Sichtnähe zur historisch bedeutsamen Ortslage von Merzenich befindet, unpassend.

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 Einzelhäuser 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, sollen Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der seitlichen Abstandsflächen zu den Gebäuden 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.

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 soll gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 Wohnungen begrenzt werden. Durch die Begrenzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten auf zwei sollen unverhältnismäßige Belastungen für die angrenzende vorhandene Wohnbebauung (ebenfalls Einfamilienhäuser) vermieden werden.

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

Der vorhandene Feldweg (Josef- Cremer-Str.) wird auf 6 m verbreitert und zur Erschließung des geplanten Wohngebietes als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Erschließung soll ausschließlich über die Sinzenicher Straße erfolgen (kein direkter Anschluss an die K 30).

## **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 über die vorhandenen Leitungen in der Sinzenicher Straße nach den

Vorgaben des Erftverbands und in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde/  
Kreis Euskirchen.

### **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.

### **6.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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

Es sind nur Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25-42° zulässig.

Der Drempe (Kniestock) darf max. 1,0 m betragen (senkrechte Höhendifferenz zwischen Fußbodenoberkante Dachgeschoss und Dachtraufe). Als Traufe wird die Schnittlinie zwischen Dachhaut und Fassadenebene festgesetzt.

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 sind allgemein zulässig.

Glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

Dachaufbauten dürfen in der Summe nur die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche einnehmen.

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

Vorgärten (Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und der straßenseitig angrenzenden Vorderkannte 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 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.

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.

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.

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. 1,20 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.

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.

Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedung:

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 Streifen parallel zur Straßenbegrenzungslinie) sowie entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur max. 2,0 m hohe Hecken sowie Zäune als Einfriedung zulässig. 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 oder mit Zaunanlagen einzufassen, so dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

## **7.0 Umweltauswirkungen / Umweltbericht**

Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht ist aufgrund der Anwendung von § 13 BauGB nicht erforderlich.

Der ökologische Ausgleich für den nicht realisierten Bebauungsplan Nr. 33/1 ist vorab durchgeführt worden. Das Flurstück 16 in der Flur 17, Gemarkung Sinzenich in der Rotbachaue (Größe 2,8217 ha, Anteil BP 33/1: 4358 qm) ist von Acker in extensive Feuchtwiese umgewandelt worden.

Die erforderliche artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) ist vom Kölner Büro für Faunistik erstellt worden mit dem Ergebnis, das der Bebauungsplan aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist.

## 8.0 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 33/1 ist ein Geruchsgutachten erarbeitet worden, weil in ca. 100 m Entfernung nord-westlich vom geplanten Baugebiet der Tierhaltungsbetrieb Berg liegt.

Der Landwirt hat sich dann aber in einer Vereinbarung mit der Stadt Zülpich vom 13.03.2008 dazu bereit erklärt, den geplanten Anbau eines Boxenlaufstalls an den bestehenden Betrieb nicht weiter zu verfolgen und diesen Stall stattdessen an einem anderen Standort im Außenbereich zu errichten. Die im Verfahren erhobenen Bedenken gegen das geplante Wohngebiet wurden vom Landwirt zurückgenommen, so dass sich für das Wohngebiet keine immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen mehr ergeben.

## 9.0 Städtebauliche Kennwerte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 0,75 ha mit folgender Unterteilung:

<b>Nutzungsart</b>	<b>Flächengröße ca.</b>	<b>%</b>
Allgemeine Wohngebiete (WA)	4.537 qm	60,2 %
Straßenverkehrsfläche	932 qm	12,3 %
Grünfläche	2.080qm	27,6 %
<i>Bebaute Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO (WA x GRZ 0,4 x 1,5)</i>	<i>2.722 qm</i>	
<b>gesamt</b>	<b>7.549 qm</b>	<b>100,0 %</b>

Aufgestellt, Mai 2020  
Stadt Zülpich