

Stadt Zülpich

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35/11 Schwerfen „Beuelsbenden“

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.....	4
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).....	5
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)	6
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
5.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	7
6.0	Umweltauswirkungen / Umweltbericht	10
7.0	Städtebauliche Kennwerte	11

1.0 Rechtsgrundlagen und Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie der Stadt Zülpich hat in seiner Sitzung am 27.06.2017 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 35/11 Schwerfen „Beuelsbenden“ gefasst und die Verwaltung damit beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Es wird ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 b BauGB durchgeführt; die zeitlich begrenzte neue Regelung aus der BauGB-Novelle ermöglicht die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, wenn die bebaute Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO unter 10.000 m² (6.828 m², siehe 7.0 städtebauliche Kennwerte) beträgt und die Fläche sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. 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 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

Auf Grund erhöhter Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortsteil Schwerfen soll am westlichen Ortsrand ein ca. 1,5 ha großes Wohngebiet zur entwickelt werden. Geplant ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von ca. 22 Einfamilienhäusern zu schaffen.

Die Grundstücke im süd-westlich angrenzenden letzten Neubaugebiet des Ortes Schwerfen „Auf dem Äckerchen“ sind vollständig bebaut bzw. veräußert, so dass dort wie auch im übrigen Ort keine Baulandreserven mehr bestehen.

Der Ortsteil Schwerfen soll als Kindergartenstandort (integrativer Kindergarten und Waldorf-Kindergarten) auch über die Eigenentwicklung hinaus gestärkt werden (Entlastungsstandort für die Kernstadt, siehe Erläuterungsbericht FNP Seite 54).

Mit dem Baugebiet kann die westliche Raumkante des Ortsteils abgerundet und komplettiert werden.

Die Entwicklung des Gebietes soll durch einen Erschließungsträger erfolgen.

3.0 Rahmenbedingungen

3.1. Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Schwerfen und umfasst die Flurstücke Gemarkung Schwerfen, Flur 3, Flurstücke Nr. 57, 58, 59, 60, 359 und 796 tlw.. Die Größe des Geltungsbereiches umfasst rd. 1,5 ha und ist gegenüber dem Bebauungsplanvorentwurf um 0,8 ha verkleinert worden.

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Osten und Süden grenzt bestehende Bebauung an, im Westen und Norden landwirtschaftliche Flächen.

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**.

Schwerfen 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.

Der Ortsteil Schwerfen soll als Kindergartenstandort (integrativer Kindergarten und Waldorf-Kindergarten) und als Ort mit guter Versorgungsinfrastruktur auch über die Eigenentwicklung hinaus gestärkt werden (Entlastungsstandort für die Kernstadt, siehe Erläuterungsbericht FNP Seite 54).

Schwerfen ist größter Zülpicher Außenort mit ca. 1.500 Einwohnern.

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 als Landschaftsschutzgebiet 2.2-8 „Eifel Fuß bei Schwerfen und Rotbachniederung“ ausgewiesen.

4.0 Städtebauliches Konzept

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch einen Anschluss an die Beuelsstraße. Die innere Erschließung des Plangebietes ist als Stichstraßenerschließung geplant. Die Straße ist mit einer Breite von 7,00 m so dimensioniert, dass eine Fortführung des Baugebietes nach Osten möglich ist.

Es werden eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Der städtebauliche Gestaltungsplan sieht rd. 22 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 der 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 maximal eingeschossige 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 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, 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 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. Die Querschnitte sind mit 7 m Breite so großzügig dimensioniert, dass die Option erhalten bleibt, im Zuge einer potenziellen Baugebietserweiterung nach Osten, weitere Wohneinheiten an die Beuelsstraße anzubinden.

Im Bereich der L 11 (Beuelsstraße) wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, um eine direkte Zufahrt von den angrenzenden Grundstücken zur L 11 zu unterbinden.

Die Verwaltung hat bereits eine Vorplanung zur Anbindung des geplanten Wohngebietes mit den erforderlichen Gehwegen und Abbiegespuren erstellen lassen (siehe Anlage). Die Details der Planung werden nach Abstimmung mit Straßen NRW in einem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

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 (Zuführung über Pumpstation erforderlich) und die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgen in der Form einer Trennkanalisation entsprechend der Abwasserplanung des Erftverbandes.

Durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Staukanal oder Regenrückhaltebecken) wird das Niederschlagswasser zeitversetzt und in gewässerverträglicher Menge in den Mühlenbach eingeleitet.

Da das Gesamtkonzept der Siedlungsentwässerung in Schwerfen vom Erftverband bis Mitte 2020 fertig gestellt wird, kann die endgültige Entwässerungsplanung für das Baugebiet Beuelsbenden erst dann endgültig festgelegt werden.

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:

Als Dachform das Sattel-, Walm- und Zeltdach mit einer Dachneigung von 25°- 42° festgesetzt. Des weiteren sind auch Pultdächer mit 10°- 22° zulässig, jedoch nur für

Staffelgeschosse, um zu niedrige eingeschossige, flachdachähnliche Bauten zu vermeiden.

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

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 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 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.

Außerdem wird festgesetzt, dass Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, mindestens 1 m gegenüber allen Außenwänden zurückversetzt werden müssen. Durch diese Festsetzung soll eine zweigeschossige Anmutung verhindert werden.

6.0 Umweltauswirkungen / Umweltbericht

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

Die erforderliche artenschutzrechtliche Prüfung ist vom Kölner Büro für Faunistik BauGB mit folgendem Ergebnis erstellt worden. Von den planungsrelevanten Arten ist der Bluthänfling vom geplanten Baugebiet betroffen.

Für die unmittelbar östlich des Vorhabenbereichs brütende Art ist davon auszugehen, dass ein Brutplatz aufgegeben wird, wenn das Baugebiet sich sukzessive entwickelt. Für den Bluthänfling wird deshalb eine zum Funktionserhalt geeignete Maßnahme (Maßnahme M1: Eingrünung des Vorhabenbereichs mit Hecken oder Gebüschstrukturen) dargestellt, die am zukünftigen Siedlungsrand und somit im räumlichen Zusammenhang zur betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte durchgeführt werden kann. Die Ausgleichsmaßnahme für den Bluthänfling (Anpflanzung von Hecken/Gebüsch als Ortsrandeingrünung) wird vor Beginn der Baumaßnahmen durch den Erschließungsträger durchgeführt, damit die vollständige Realisierung der Maßnahme auf den privaten Grundstücksflächen sichergestellt ist. Durch diese neue Ortsrandeingrünung (über 200 m Länge Hecke /Gebüsch) verbessert sich die artenschutzrechtliche Situation für den Bluthänfling gegenüber der derzeitigen Situation (Brutstandort befindet sich im Bereich einer Hecke mit maximal 10 m Länge) ohne nennenswerte Eingrünung erheblich. Die Maßnahme wird in den Grundstückskaufverträgen abgesichert und im Bebauungsplan festgesetzt. Damit besteht ein hohes Maß an Sicherheit, dass auch bei der Lage der Hecke auf Privatgrundstücken langfristig deutlich mehr Hecken/Gebüsche erhalten bleiben als im Bestand vorhanden. Außerdem wird die Maßnahme im städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger festgeschrieben.

Unter Berücksichtigung der durchzuführenden Maßnahme M1 treten auch für den Bluthänfling die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG nicht ein. Eine entsprechende Festsetzung einer einreihigen,

standortgerechten, heimischen Heckenpflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB erfolgt daher im Bebauungsplan.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen und der vorgezogen durchzuführenden, funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahme zulässig.

7.0 Städtebauliche Kennwerte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 1,5 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Allgemeine Wohngebiete (WA)	13.006 qm	88,6 %
Straßenverkehrsfläche Wirtschaftswege / Fußwege	1.679 qm	11,4 %
<i>Bebaute Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO (WA x GRZ 0,35 x 1,5)</i>	6828 qm	
gesamt	14.685 qm	100,0 %

Aufgestellt, März 2020
Stadt Zülpich