Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB, BauO NW, BauNVO sowie Festsetzungen nach § 51 a LWG NW

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen

Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig sind.

1.2 Mischgebiet - MI

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß folgende Nutzungen gemäß § 6 (2)

Nr. 6 Gartenbaubetriebe
Nr. 7 Tankstellen
Nr. 8 Vergnügungsstätten i.S. des § 4 a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind

nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen

Vergnügungsstätten i.S. des § 4 a (3) Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes

nicht zulässig sind.

1.3 Stellplätze und Garagen im Mischgebiet

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebiet sind gemäß § 23 (5) BauNVO Stellplätze und Garagen i.S. des § 12 (6) BauNVO oberhalb der Geländeoberfläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der für Stellplatzanlagen festgesetzten Fläche nicht zulässig.

1.4 Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

1.5 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

An Gebäudefronten, die an den durch Numerierung und Schrägschraffur (//////) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis zu 90° schräg zu diesen stehen, sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen den Verkehrslärm zu treffen:

a) Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 44 BauO NW) sind so auszuführen, daß sie entsprechend den Lärmpunkten L ... - L ... folgende Schalldämmaße aufweisen:

Erforderliche Schalldämm-Maße

Abschnitt	maßgeb. Außenlärm-pegel dB(A)	Lärm-pegel-bereich	erf. R'w,res des Außenbauteils Büroräume dB	erf. R'w,res des Außenbauteils Wohnräume dB
L1 - L2	61 - 65	III	30	35
L2 - L3	66 - 70	IV	35	40
L3 - L4	61 - 65	III	30	35

(Die Tabelle ist ein Auzug der DIN 4109, November 89, Tab. 8, Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

b) Für eine ausreichende Belüftung 1- bis 2facher Luftwechsel/Std. der Schlafräume ist bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, daß die durch die Schallschutzmaßnahme erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

c) Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahme hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

d) Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen (vgl. vorstehenden Abschnitt) nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

1.6 Ausgleichsflächen

1.6.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für neu oder zusätzlich überbaute Fläche je angefangene 100 qm sind ein standortgerechter Baum II. Ordnung und 25 qm standortgerechte Sträucher gemäß Gehölzlisten 1 und 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 7 verschiedene Gehölzarten der Gehölzlisten 1 und 2 zu verwenden, wobei keine einen Anteil von 20 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf.

1.6.2 Vorgartenflächen

Die im Bebauungsplan als Vorgartenbereiche gekennzeichneten Flächen werden mit folgender Festsetzung belegt: Mindestens 50 % der Vorgartenflächen sind als Vegetationsfläche herzurichten, gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten. Entlang der verkehrsberuhigten Erschließungsstraße sind auf den Vorgartenflächen 13 Solitärbäume II. Ordnung der Art Mehlbeere (Sorbus aria) als

Hochstamm, StU 18 - 20 cm, zu pflanzen. Die Anordnung der Bäume erfolgt gemäß Plandarstellung, im Bereich erforderlicher Grundstückszufahrten sind die Standorte entsprechend zu verschieben.

Gehölzlisten

Gehölzliste 1

Bäume II. Ordnung, Hochstamm, 3xv., StU 12-14, für Solitärstellung bzw. Heister, 1xv., H 100-125, in Gruppen zu 3-7 je Art im Pflanzverband 1x1 m, für flächige Pflanzungen: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus)

Sträucher, 2xv.,H 60-100, PV 1x1 m:
Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea), Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna).

Gehölzliste 2

Bäume II. Ordnung, Hochstamm, 3xv., StU 12-14, für Solitärstellung bzw. Heister, 1xv., H 100-125, in Gruppen zu 3-7 je Art im Pflanzverband 1x1m, für flächige Pflanzungen: Apfel/Zierapfel (Malus sp.), Baumhasel (Corylus colurna), Eberesche (Sorbus sp.), Kirsche/Zierkirsche (Prunus sp.).

Sträucher, 2xv., H 60-100, Pflanzverband 1x1 m:
Felsenbirne (Amelanchier sp.), Forsythie (Forsythia sp.), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hartriegel (Cornus sp.), Johannisbeere (Ribes sp.), Liguster (Ligustrum sp.), Pfeifenstrauch (Philadelphus sp.), Rosen (Rosa sp.), Schneeball (Viburnum sp.), Schneebeere (Symphoricarpos sp.), Spierstrauch (Spirea arguta).

Kleinsträucher, 2xv., H 40-60 oder 40-70, im Verband 0,5x0,8 m:
Apfelrose (Rosa rugosa), Berberitze (Berberis sp.), Fingerstrauch (Potentilla sp.), Glanzrose (Rosa nitida), Johanniskraut (Hypericum sp.), Johannisbeere (Ribes alpinum), Scheinquitte (Chaenomeles sp.).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Vorgärten und Einfriedungen

Auf den mit ▒▒▒ gekennzeichneten Grundstücksflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,5 m über Oberkante angrenzender Verkehrsfläche zulässig.
Auf diesen Flächen sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

2.2 Dachform

Als Dachform wird das Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach festgesetzt.
Eine Abwalmung ist nur bis zu einem Drittel der Giebelhöhe zulässig. Die Dachneigung wird in den entsprechend ausgewiesenen Bereichen mit 35° bis 42° festgesetzt.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Zwerchgiebel, Dachaufbauten und Dachausschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von

1/2 der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Von den Gebäudeabschlußwänden ist ein Abstand von mindestens 1,25 m einzuhalten. Die Dachaufbauten sind so auszubilden, daß ihr oberer Abschluß mindestens 0,75 m - senkrecht gemessen - unterhalb des Firstes des Hauptdaches einbindet.

2.4 Drempel

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind für die eingeschossigen Bereiche Drempel bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind für die zweigeschossigen Bereiche Drempel nicht zulässig.

Im Mischgebiet MI sind für die zweigeschossigen Bereiche Drempel bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig.

3. Festsetzungen nach LWG NW

Die Niederschlagswässer der befestigten Flächen sind dem Mischwasserkanal zuzuführen.

4. Hinweise

Das hydrogeologische Gutachten liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei.

Das Altlastengutachten liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei.

Zülpich, den 12.08.1997