STADT ZÜLPICH
ORTSTEIL ZÜLPICH

Textliche Festsetzungen

zum

Bebauungsplan Nummer 11/44

„Baugebiet am Adenauer Platz“

Dipl.-Ing. Horst Belter
Stadtplaner / Architekt BDB
Jahnstraße 56
53879 Euskirchen

Tel.: 02251/9550-0
Fax: 02251/955019
info@horst-belter.de
www.horst-belter.de

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes wird allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind unzulässig.
In Abweichung zum § 4 BauNVO sind freiberufliche Nutzungen auch in ganzen Gebäuden zulässig.

1.2 Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Auf den Baugrundstücken sind pro Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze vorzusehen. Die Garagenvorfahrt muss mindestens 5,0 m betragen.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die maximale Firsthöhe im allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt bei 1-geschossigen Häusern 9,5 m und bei 2-geschossigen 11,0 m. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Erschließungsfläche, an die das Grundstück grenzt.

1.4 Einfriedung

Eine Vorgarteneinfriedung ist nur mit lebenden Hecken bis 1,0 m Höhe, gerechnet ab Oberkante mittleres Straßenniveau der zugehörigen Erschließungsfläche, zulässig. Zum Abschluss der gartenseitigen Grenzen sind Einfriedungen mit lebenden Hecken und offenen Zäune bis 1,80 m Höhe ab Hinterfront des Gebäudes zulässig. An Eckgrundstücken sind lebende Hecken und offene Zäune bis 1,80 m Höhe entlang der Straßenbegrenzungslinie – beginnend ab Vorderfront des Hauses – zulässig.
Mauern sind unzulässig, ausgenommen sind Mauern zur Abschirmung und Sicherung im Bereich der gartenseitigen Terrassen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze bei Doppelhäusern bis zu 2,00 m Höhe und einer Tiefe von 3,50 m ab rückwärtiger Hausfront.

2. Empfehlungen und Hinweise

2.1 Niederschlagswasser

Obwohl das Oberflächenwasser in den Mischwasserkanal abgeleitet werden kann, wird empfohlen, dieses Wasser zur Gartenbewässerung u.ä. zu sammeln. Eine Verrieselung oder Versickerung ist bei entsprechendem Einzelnachweis zulässig.

2.2 Reduzierung der versiegelten Flächen

Garagenzufahren, Stellplätze, Zuwegungen zu Gebäuden, sowie Terrassen sollten versickerungsfähig angelegt werden. Geeignete Beläge sind zum Beispiel wasserdurchlässige Verbundsteine, breitfugig in Sand verlegtes Pflaster, Rasengittersteine, etc.

2.3 Kampfmittel

Obwohl eine Überprüfung der Fläche stattgefunden hat, kann keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit gegeben werden. Bei Kampfmittelfunden ist die nächste Polizeibehörde oder die Bezirksregierung zu benachrichtigen.

2.4 Bodendenkmäler

Aus der Umgebung des Plangebietes sind zahlreiche archäologische Funde/Befunde bekannt. Danach ist nicht auszuschließen, dass auch im Plangebiet Bodendenkmäler erhalten sind.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen Tel.: 02425/7684 oder 7491, Fax: 02425/7584 unverzüglich zu informieren.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Dachform

Als Dachform sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Pult- und Zeltdächer zulässig. Als Dachneigung werden im WA 30 – 45 Grad festgesetzt, Pult- und Zeltdächer müssen eine Mindestdachneigung von 25 Grad aufweisen. Die Festsetzungen gelten nicht für Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile.

Zwerchgiebel, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer Länge von ½ der Traufenlänge zulässig. Von den Gebäudeabschlusswänden ist ein Abstand von mindestens 1,25 m einzuhalten. Die Dachaufbauten sind so auszubilden, dass ihr oberer Abschluss mind. 0.75 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes des Hauptdaches einbindet. Einrichtungen für Solartechnik sind in dunkler Farbgebung (analog übrige Dachdeckung) allgemein zulässig.

Die Dachflächen sind mit Dachdeckungsmaterial aus dunkelfarbigen Betondachsteinen (braun-, dunkelrot-, anthrazit- oder schwarzfarbene) oder gleichfarbige Ton (auch engobierte) Ziegel auszuführen. Dachziegel mit stark glänzenden Glasuren sind nicht zulässig.

3.2 Drempel (Kniestock)

Oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind Drempel unzulässig.

3.3 Erdgeschossfußbodenoberkante

Die Oberkanten des Erdgeschossfertigfußbodens baulicher Anlagen dürfen die Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsflächen im Mittel nur bis maximal 0,30 m überschreiten.

3.4 Werbeanlagen

Das Anbringen und Ändern von Werbeanlagen bedarf der Genehmigung. Im WA sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung zulässig. Ihre Größe pro Betriebseinheit ist auf max. 0,5 qm begrenzt. Werbeanlagen vor der straßenseitigen Baugrenze sind unzulässig.

3.5 Warenautomaten

Das Anbringen und Aufstellen von Warenautomaten im Bebauungsplangebiet ist unzulässig.