

Textliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 11/63 Zülpich Alemannenstraße Heilpädagogisches Wohnheim LVR

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Gem. § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO in den Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6 „Gartenbaubetriebe“, Nr. 7 „Tankstellen“ und Nr. 8 „Vergnügungsstätten“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, weil sie sich aufgrund ihres Platzbedarfs störend auf die angrenzende Wohnbebauung auswirken würden.

Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 6 (3) BauNVO ebenfalls unzulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Firsthöhe und Traufhöhe bestimmt.

3. Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

Zulässig ist eine Firsthöhe von maximal 189,20 m über 00 und eine Traufhöhe von max. 185,70 m über 00.

Für den Fall, dass das Gebäude als Passivhaus errichtet werden muss, gelten aufgrund der durch die Lüftungsanlagen bedingten größeren Deckenhöhen folgende Maximalhöhen:

Firsthöhe: 189,95 m ü. 00

Traufhöhe: 186,45 m ü. 00

4. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

5. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

6. Garagen

Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Grenzen errichtet werden.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform

Damit die Bebauung sich bzgl. der Höhe in das Erscheinungsbild der Umgebung integriert, wird festgesetzt, dass im Falle der Realisierung eines zulässigen III-geschossigen Gebäudes mit Sattel- oder Walmdach sich das 3. Geschoss im Dachgeschoss befinden muss.

2. Dacheindeckung

Die Dachflächen sind mit dunklen Dacheindeckungsmaterialien zu decken (anthrazit, schwarz, dunkelbraun, dunkelgrau).

Folgende Materialien sind zulässig: Tonziegel, Betonpfanne, Natur- u. Kunst-schiefer, Zink- und begrünte Dächer).

3. Dachaufbauten und -einschnitte

Bei der Errichtung von Zwerchgiebeln, Dachaufbauten und Dachausschnitten ist von den Gebäudeabschlusswänden 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 einbindet.

Mit Ausnahme des Treppenhauses dürfen die Dachaufbauten nicht direkt an die Fassade anschließen.

An der süd-östlichen Stirnseite des Gebäudes dürfen keine Dachaufbauten errichtet werden.

4. Einfriedungen

Auf den Parzellengrenzen dürfen Grenzmauern errichtet, bzw. bestehende Gebäudewände erhalten werden, die die ortsübliche Höhe von 2 m überschreiten.

C. Hinweise

1. Kampfmittelräumdienst

Da das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet liegt, wird eine geophysikalische Untersuchung mit Baubeginn empfohlen. Bei zusätzlichen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

2. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel. 02425 / 9039-0; Fax 02425 / 9039-199) unverzüglich zu informieren.