

BEBAUUNGSPLAN

Nr. 21/3 Nemmenich „Lüssemer Straße“

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gem. § 1 (6) Nr.1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Sie sind damit unzulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt.

3.0 Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

3.1 Zulässige Traufhöhen und Firsthöhen

Zulässig ist eine Traufhöhe von max. 4,40 m und eine Firsthöhe von max. 9,00 m über Bezugspunkt für Hauptgebäude, die mit einem Satteldach errichtet werden.

Hauptgebäude, die mit einem Pult- oder Zeltdach errichtet werden dürfen eine Traufhöhe von 5,80 m und eine Firsthöhe von 9,0 m erreichen.

Als Traufhöhe wird die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dach im Sinne von § 6 Abs. 4 BauONW definiert.

3.2 Ausgenommen von dieser Höhenfestsetzung sind Garagen, Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen, Schornsteine und Belüftungsanlagen sowie sonstige untergeordnete Dachaufbauten.

3.3 Bezugspunkt

Die Bezugshöhe für das jeweilige Bauvorhaben ist die Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen auf der Straßenachse in der Mitte der straßenseitigen Fassade, bzw. bei Doppelhäusern der Schnittpunkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit der Baugrenze im betreffenden Abschnitt.

4.0 Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (1) BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser im Innenbereich des Gebietes. An den Gebietsrändern sind nur Einzelhäuser zulässig.

5.0 Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in Wohngebäuden maximal 2 Wohnungen zulässig.

6.0 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

6.1 Baugrundstücke

Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung aus der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Davon ist ein Baum zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche zu pflanzen.

6.1.1 Innerhalb der auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung (M1) ist eine einreihige Schnitthecke mit mindestens 4 Gehölzen je laufenden Meter aus heimischen Gehölzen als Randpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

6.1.2 Innerhalb der auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung (M2) ist eine zweireihige Schnitthecke mit mindestens 4 Gehölzen je laufenden Meter je Reihe aus heimischen Gehölzen als Randpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser Gehölzpflanzung sind in einem Abstand von ca. 10 m kleinkronige Einzelbäume in einem Abstand von mindesten 3,0 zur Grundstücksgrenze unterzubringen.

6.1.3 Innerhalb der auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung (M3) ist eine zweireihige Schnitthecke mit mindestens 4 Gehölzen je laufenden Meter je Reihe aus heimischen Gehölzen als Randpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser Gehölzpflanzung sind in einem Abstand von ca. 15 m kleinkronige Einzelbäume in einem Abstand von mindesten 3,0 zur Grundstücksgrenze unterzubringen.

6.2 Anpflanzung von großkronigen Straßenbäumen

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung standortgerechte Bäume (Bäume erster Ordnung) gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind Abweichungen im Rahmen der technischen Ausbauplanung zulässig. Die Baumscheiben dürfen eine Größe von 6,0 qm nicht unterschreiten.

6.3 Stellplätze, Zufahrten und Zugänge

Stellplätze, Zufahrten und Zugänge auf den privaten Grundstücken innerhalb des Plangebietes sind so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist (z.B. Befestigung mit Schotterrasen, wassergebundener Tragschicht, Drainpflaster, Rasengittersteine).

Ergänzung nach der Offenlage

Auf den privaten Baugrundstücken sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze vorzusehen. Die Garagenvorfahrt muss mindestens 5,0 m betragen.

6.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Über die im Plangebiet gemäß den Festsetzungen getroffenen Vermeidung und Minderungsmaßnahmen hinaus ist als Ersatzmaßnahme auf der externen städtischen Ausgleichsfläche in der Gemarkung Bürvenich, Flur 10, Flurstück 1 eine 3.760 qm große Fläche von Ackerland in Trockenrasen umzuwandeln (Aufwertung 5 Punkte).

Hinweise / Empfehlungen

1.0 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.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2.0 Grundwasser

Der Grundwasserstand im Plangebiet ist bei ca. < 3 m unter Flur zu erwarten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung von tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen sind.

Eingriffe in die Beschaffenheit des Grundwassers, Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen (auch kein zeitweiliges Abpumpen) dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen erfolgen.

3.0 Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln und zu speichern und dasselbe als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Die Zisterne sollte eine Größe von mindestens 50 l je m² überdachter Grundfläche aufweisen und ist durch einen Überlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Anhang:

Artenliste

Standortgerechte und heimische Laubbäume wie z.B. Bäume I. Ordnung (Wuchshöhe über 20m)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume II. Ordnung (Wuchshöhe bis zu 20m)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere

Standortgerechte und heimische Sträucher wie z.B.

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster, Rainweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Obstbäume / Wildobstbäume

Juglans regia	Walnuß
Castanea sativa	Eßkastanie
Cydonia oblonga	Quitte

sowie Apfel, Birne, Kirsche, Zwetsche, Pflaume und anderes Obst

Die Artenliste kann durch einheimische, standortgerechte Gehölze erweitert werden.

BEBAUUNGSPLAN

Nr. 21/3 Nemmenich „Lüssemer Straße“

Gestalterische Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONW

AUFTRAGGEBER:

F & S concept
Projektentwicklung GmbH
Malmedyer Str. 28
53879 Euskirchen

Tel.: 02251 / 148 877

Fax: 02251 / 148 474

BEARBEITUNG:

Städtebauliche Planung

Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath
Veynauer Weg 22
53881 Euskirchen

Tel: 02251/62892

Fax: 02251/62823

Auf der Grundlage des § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauONW werden folgende Gestaltungsvorschriften für das Plangebiet festgesetzt.

1.0 Dächer

1.1 Dachform und Dachneigungen

Es sind zulässig:

- Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 28° und 42°
- Zeltdächer mit Dachneigungen von 20° und 42°
- Pultdächer mit Dachneigungen zwischen 8° und 20°.

Für Garagen und bauliche Nebenanlagen sind die Vorschriften hinsichtlich der Dachneigung nicht anzuwenden.

Die Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten.

Für die Dacheindeckung sind bei geneigten Dächern folgende Materialien zulässig:

- Tonziegel
- Betonpfannen
- Natur- und Kunstschiefer
- begrünte Dächer

Andere Materialien sind ausgeschlossen.

Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.

Die Dacheindeckung der Gebäude hat, mit Ausnahme der begrünten Dächer und der Solaranlagen, in dunkelfarbigem Material zu erfolgen (anthrazit, schwarz, dunkelbraun, dunkelgrau).

1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Gauben und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als zwei Drittel der Länge der betroffenen Dachseite beträgt und wenn sie nicht in das obere Viertel der Dachfläche reichen.

Der Mindestabstand zu den Giebelwänden beträgt 1,50 m.

Zu den Dachaufbauten zählen auch Zwerchhäuser, deren Vorderseite die Traufe unterbricht. Die Breite der Zwerchhäuser darf max. 25 % der Traulänge des Gebäudes entsprechen.

2.0 Standplätze für Abfallbehälter

Im Vorgarten sind Standorte für Abfallbehälter mit heimischen Pflanzen und Sträuchern zu umpflanzen, so dass sie nicht einsehbar sind oder in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.

3.0 Einfriedungen, Vorgartengestaltung, Hausgärten

Der Vorgartenbereich zwischen Straßenraum und Gebäude ist gärtnerisch zu gestalten, mit Ausnahme der benötigten Flächen für Zufahrten und Zugänge. Als Bepflanzung sollten möglichst nur standortgerechte heimische Pflanzen verwendet werden.

Garagenzufahrten bzw. Stellplatzflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Material (Rasengittersteine, Pflaster mit Sickerfuge, Schotter etc.) zu befestigen.

Vorgärten sind ohne Einfriedung anzulegen bzw. in Form von:

- lebenden Hecken bis 0,6 m über der Verkehrsfläche
- Trockenmauern bis zu 0,50 m über der Verkehrsfläche
- Sockelmauern bis 0,15 m Höhe

4.0 Antennen und Satellitenempfänger

Bei jedem Gebäude darf nur eine Außenantenne bzw. ein Satellitenempfänger als Sammelanlage angebracht werden. Satellitenanlagen sind nur in der Farbe der Dacheindeckung zulässig.