

BEBAUUNGSPLAN

Nr. 21/3 Nemmenich „Lüssemer Straße“

Änderungen nach der öffentlichen Auslegung sind grau unterlegt.

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 nur Einzelhäuser.

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 und Nr. 20 BauGB

6.1 Baugrundstücke

Je Baugrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter, kleinkroniger Baum 2. Ordnung aus der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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 (vgl. Artenliste) als Randpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

6.1.2 Innerhalb der auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M2) ist eine Gehölzpflanzung aus standortheimischen Sträuchern und einzelnen Bäumen 2. Ordnung (vgl. Artenliste) vorzunehmen.

Bauliche Anlagen, mit Ausnahmen von Einfriedungen, sind innerhalb der privaten Grünflächen nicht zulässig.

6.3 Stellplätze, Zufahrten und Zugänge

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

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 Schotterrassen, wassergebundener Tragschicht, Drainpflaster, Rasengittersteine).

6.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Der externe Ausgleich erfolgt im Bereich des geplanten Seeparks zur Landesgartenschau (LAGA) am Wassersportsee, Gemarkung Zülpich, Flur 10, Teil aus Flurstück 19, durch die Anlage einer Gehölzpflanzung (PV 1x1m, standortgerechte Sträucher) auf 2.200 qm Fläche.

7.0 Regelungen der Unzulässigkeit von baulichen Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Das Plangebiet wird als Konfliktbereich „Bodendenkmal“ festgesetzt. Eine bauliche Nutzung ist erst zulässig, wenn nach Durchführung einer archäologischen Prospektion und ggf. weiterer Untersuchungen die Freigabe durch das Rheinische Amt für Denkmalpflege erklärt wird.

Aufschiebende Bedingung

Vor der Realisierung der Planung muss geklärt sein, in welchem Umfang Bodendenkmäler erhalten sind und welche Sicherungsmaßnahmen zum Schutz der Bodendenkmäler - bei Einhaltung der planerischen Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung - erforderlich werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21/4 darf mit den Erdarbeiten zur Realisierung der Vorhaben sowie mit der Errichtung von Erschließungsanlagen erst dann begonnen werden, wenn durch Sachverhaltsermittlung die Betroffenheit von Bodendenkmälern ermittelt wurde. Dies hat durch eine archäologische Fachfirma nach Maßgabe einer Erlaubnis gemäß § 13 DSchG NW zu erfolgen.

Dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wird das Recht eingeräumt, die Flächen im Rahmen der Sachverhaltsermittlung zu begutachten und ausgehend von der denkmalrechtlichen Bedeutung der aufgedeckten Bodendenkmäler in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Zülpich denkmalrechtliche Sicherungsmaßnahmen vorzugeben.

Hinweise / Empfehlungen

1.0 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.

2.0 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.

Das Waschen von Fahrzeugen ist im Plangebiet nicht erlaubt.

3.0 Bodenbeschaffenheit

Das Gebiet liegt im Bereich braunkohlenbedingter, großflächiger Grundwasserbeeinflussung.

Im Gebiet sind ferner Aueböden des Rotbaches anzutreffen. Es handelt sich um eine in den oberen Schichtmetern anzutreffende Bodenschicht mit zum Teil inhomogener Zusammensetzung, die besondere Überlegungen hinsichtlich der Bauwerksgründung erforderlich machen kann.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich einer tektonischen Störungszone.

4.0 Erdbebenzonen

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse T. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

5.0 Kampfmittelbeseitigungsdienst

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle / Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

Anhang:

Artenliste

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
Pyrus communis	Wildbirne
Malus sylvestris	Wildapfel

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.

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 Trauflänge 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.