

STADT ZÜLPICH

BEBAUUNGSPLAN NR. 26/8

ORTSLAGE MÜLHEIM WICHTERICH

1. AUSFERTIGUNG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA
Gemäß § 1 (6) BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO Nr. 4 Gartenbaubetriebe Nr. 5 Tankstellen nicht zulässig sind.

1.2 Mischgebiet - MI
Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen gemäß § 2 (2) BauNVO Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen, Nr. 8 Vergnügungsgaststätten i. S. des § 4 (3) Nr. 2 BauNVO 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 Vergnügungsgaststätten i. S. des § 4 (3) Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes nicht zulässig sind.

1.3 Grundflächenzahl
Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ für die in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen um bis zu 25 % überschritten werden.

Die GRZ der Stellplätze im MI wird bei der GRZ-Ermittlung mit angerechnet.

1.4 Beschränkung der Wohnungsanzahl
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind.

1.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1.5.1 Vermeidungsmaßnahmen

V 1 Erhaltung einer Gehölzgruppe
Dauerhafte Erhaltung einer Gehölzgruppe aus Samenanzug. Sicherung während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920.

1.5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Öffentliche Maßnahmen

AO 1 Anpflanzung von Straßen-Charakterbäumen
Pflanzung und dauerhafte Unterhaltung von insgesamt 24 Solitärbäumen an den Wohnstraßen gemäß Gehölzliste 2 (Anhang). Jede Straße erhält eine NS-gerichtete Baumzeile, bestehend aus 6 Bäumen einer Art.

AO 2 Einsatz von Landschaftsrasen
Einsatz von Landschaftsrasen (gem. RSM) auf der öffentlichen Grünfläche im Norden des Gebietes.

Private Maßnahmen

AP 1 Anlage einer freiwachsenden Hecke
Pflanzung von Bäumen II. Ordnung und Sträuchern der Gehölzliste 1 (Anhang). Der Anteil der Bäume beträgt 10 % am Gesamten. Zu der offenen Landschaft im Osten ist ein 1,5 m breiter Krautsum durch Einsatz mit Landschaftsrasen (gem. RSM) einzurichten. Es sind mindestens 9 verschiedene Gehölzarten in Gruppen zu 6-9 zu verwenden, wobei keine einen Anteil von 20 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf. Im Bereich der mit GFL-Recht gekennzeichneten Flächen werden keine Baumarten gepflanzt.

AP 2 Gehölzpflanzung aus Bäumen II. Ordnung und Sträuchern
Pflanzung von Bäumen II. Ordnung und Sträuchern gemäß Gehölzliste 1 (Anhang). Der Anteil der Bäume beträgt 20 % am Gesamten. Es sind mindestens 9 verschiedene Gehölzarten in Gruppen zu 6-9 zu verwenden, wobei keine einen Anteil von 20 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf.

AP 3 Begründung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (WA-Gebiet)
Je 100 m² überbaubare Grundstücksfläche sind 25 m² Strauchpflanzung und ein Solitärbaum II. Ordnung der Gehölzlisten 1 und 3 (Anhang) bzw. alternativ anstelle eines Laubbaumes ein einheimischer Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil der Sträucher der Gehölzliste 3 darf 30 % nicht überschreiten. Zu verwenden sind insgesamt 9 verschiedene Gehölze in Gruppen zu 3-7 je Art, wobei keine Art einen Anteil von 20 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf.

AP 4 Begründung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (MI-Gebiet)
Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Sträuchern der Gehölzlisten 1 und 3 (Anhang) zu bepflanzen. Der Anteil der Bäume beträgt 5 % des Gesamten. Der Anteil der Gehölze der Liste 3 darf 30 % nicht überschreiten. Zu verwenden sind insgesamt 9 verschiedene Gehölze in Gruppen zu 3-7 je Art, wobei keine Art einen Anteil von 20 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf. Der verbleibende Anteil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist gärtnerisch als Grünfläche zu gestalten.

ANHANG

Gehölzlisten

Gehölzliste 1 (bodenständige Gehölze)

- Bäume I. Ordnung
Qualität: 1 x v. Hei., H 100-125 cm
Pflanzabstand im Verband: 1x1 m
Arten: Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Sandbirke (Betula pendula), Winterlinde (Tilia cordata).
- Bäume II. Ordnung
Qualität: 1 x v. Hei., H 100-125 cm
Pflanzabstand im Verband: 1x1 m
Arten: Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Espe (Populus tremula).
- Sträucher
Qualität: 2 x v. Str., H 60-100 cm
Pflanzabstand im Verband: 1x1 m
Arten: Hasel (Corylus avellana), Schliehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea), Faulbaum (Rhamnus frangula), Roter Hirtengelb (Cornus sanguinea), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

Gehölzliste 2 (Solitärbäume)

- Qualität: Hochstamm 3 x v., STU 14-16 cm
Arten: Zierplumme (Prunus sp.), Zierkirsche (Prunus sp.), Zierapfel (Malus sp.), Stadtbirne (Pyrus calleryana "Chanticleer").

Gehölzliste 3 (standortgerechte Gehölze)

- Bäume I. Ordnung
Qualität: 2 x v. Str., H. 60-100 cm;
Pflanzabstand im Verband: 1x1 m
Arten: Apfel/Zierapfel (Malus sp.), Baumhasel (Corylus colurna), Vogelmehlbeere (Sorbus sp.), Kirsche/Zierkirsche (Prunus sp.), Blumenschneide (Fraxinus ornus), Rötford (Crataegus sp.).
- Sträucher
Qualität: 2 x v. Str., H 60-100 cm
Pflanzabstand im Verband: 1x1 m
Arten: Blut-Johannisbeere (Ribes sanguineum), Felsenbirne (Amelanchier sp.), Flieder (Syringa vulgaris), Forsythie (Forsythia sp.), Hartfriege (Cornus sp.), Johannisbeere (Ribes sp.), Kolkwitzie (Kolkwitzia amabilis), Liguster (Ligustrum sp.), Maiblumenstrauch (Deutzia sp.), Pflefenstrauch (Philadelphus sp.), Rosen (Rosa sp.), Schneeball (Viburnum sp.), Schneebere (Symphoricarpos sp.), Spierstrauch (Spiraea sp.), Strauchrosen (Rosa sp.), Weigela (Weigela sp.).

Festsetzungen gem. § 86 BauO NW '95

- z.B. 30°/45° Dachneigung
- Firstrichtung
- Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtung
- Abgrenzung unterschiedlicher Dachneigung

Änderung nach Offenlage

- XXX Streichung
- Erklärung

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachform
Als Dachformen ist das geneigte Dach zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen.

2.2 Kniestöcke (Drempel)
Es ist eine max. Drempelhöhe von 0,75 m Höhe zulässig. Das Maß für die Drempelhöhe ergibt sich aus dem Abstand zwischen dem Schnittpunkt von Wand- und Dachfläche und der Oberkante Fertigfußboden.

2.3 Erdgeschloßfußbodenoberkante
Die Erdgeschloßfußbodenoberkante baulicher Anlagen dürfen die Höhenlage der das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche nur bis max. 0,5 m überschreiten.

3. Kennzeichnung

3.1 Altlasten/Altbaulagerungen
Der westliche Teil des Plangebietes wurde gem. § 9 (5) BauGB gekennzeichnet. Innerhalb des Plangebietes sind Auffüllungen, die eine PAK-Belastung aufweisen. Im Rahmen der Baugenehmigungsplanung ist zu prüfen, inwieweit besondere Maßnahmen zur Abdichtung der Freiflächen (z.B. mit einer Schicht von mindestens 35 cm reinem unbelasteten Bodensaushub) vorgenommen werden müssen. Die Ergebnisse sind mit dem Kreis Euskirchen abzustimmen.

4. Hinweise

4.1 Grundwasser
Der Grundwasserstand im Plangebiet befindet sich bei ca. 3 m unter Flur. Es wird darauf hingewiesen, dass im Einzelfall zu prüfen ist, ob geeignete technische Vorkehrungen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen sind. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass keine Grundwassererbeknungen bzw. -ableitungen, auch kein zeitweiliges Abpumpen, erfolgen kann und dass keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten dürfen.

4.2 Hydrogeologisches Gutachten
Ein hydrogeologisches Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

4.3 Kampfmittel
Es gibt Hinweise auf das Vorhandensein von Blindgängern/Kampfmitteln im Plangebiet. Bei Auffinden von Kampfmitteln ist die Polizei und/oder der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung unverzüglich zu benachrichtigen.

4.4 Entwässerung
Die Entwässerung des Wohngebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser wird in einem Schmutzwasserkanal gesammelt und an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Mülheimer Straße angeschlossen. Das Niederschlagswasser wird in einer östlich des Geltungsbereiches liegenden Bodensenke versickert. Die Entwässerung des Wohngebietes ist im Mischverfahren vorgesehen.

4.5 Boden

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Auffüllungen, die bis in eine Tiefe von 6,7 m unter Ansatzpunkt reichen. Die Auffüllungen weisen eine zu geringe Lagerungsdichte auf, so dass eine Gründung im Bereich der Auffüllungen nur mit technischem Aufwand durchführbar ist bzw. wenn die Gründungsohle unter den Auffüllungen liegt. Sollte eine Gründung von Bauwerken im Auffüllungsbereich beabsichtigt werden, wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

4.6 Boden/Altlasten

Der Begründung sind folgende Dokumente beigefügt:

- Hydrogeologisches Gutachten, Dr. Zöll, 23.08.1999
- Untersuchung zur möglichen Gefährdung des Grundwassers durch vorhandene Auffüllungen, 21.10.2001
- Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde, Umwelt und Kreis Euskirchen, 24.10.2001

PLANUNTERLAGE

Die vorliegende Planunterlage ist z.T. eine Abzeichnung -Vergrößerung der Katasterkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre ... im Maßstab ... durch ...

Uraufnahme - vereinfachte - Teil - Neuvermessung
Die Planunterlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsmessungen. (z.B. Gebäude)

Die vorliegende Planunterlage wurde z.T. neu kartiert nach einmündigen Fortführungsvermessungen (Nr. 55 FA II) - nach einer Teilneuvermessung - und unter Verwendung von Fortführungsvermessungen (vereinfachte Neuvermessung) nach einer Neuvermessung gemäß Ergänzungsbestimmung und Vermessungspunkteinweisung. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katastermaßstab überein.

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Dieser Plan stimmt mit dem Urkatasterplan und den darauf verzeichneten Vermessungen überein. Dieser Plan ist Urkatasterplan.

VERFAHREN

Der Rat hat am ... die Aufstellung/Änderung/Erneuerung des Planes gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen.

Die öffentliche Unterrichtung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches hat vom ... stattgefunden.

Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches auf Grund des Beschlusses vom ... in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt worden. Die Offenlegung wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... von der Auslegung benachrichtigt.

Änderungen bzw. Ergänzungen erfolgen auf Grund stattgegebener Anregungen gemäß § 3 (2) in Verbindung mit § 3 (3) des Baugesetzbuches durch Beschlußfassung des Rates vom ...

Eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 13 in Verbindung mit § 3 (3) des Baugesetzbuches zu den Änderungen und Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom ... bis ...

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.08.1977 (BGBl. I S.1763) geändert durch Änderungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133)

Bauordnung NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.11.1999 (GV. NW S.218)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 16.12.1990 (BGBl. I S.58)

ERLÄUTERUNGEN

Art der Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

Einzelhäuser
Doppelhäuser
Hausgruppen
Einzel- und Doppelhäuser

Baulinie
Baugrenze
offene Bauweise
geschlossene Bauweise
abweichende Bauweise

Flächen für Gemeinbedarf

1. überbaubare Fläche
2. nicht überbaubare Fläche

Öffentliche Verwaltung
Post
Schule
Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Feuerwehr

Verkehrsflächen

Verkehrsmittelfläche
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Einfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Verkehrsmittelflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche
Fußgängerbereich (+R + Radfahrbereich)
Verkehrsbenutziger Bereich
Wirtschaftsweg
Verkehrsring

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

Stellplätze
Gemeinschaftsstellplätze
Garagen
Gemeinschaftsgaragen
Zuordnung für GSt + GGa

Grünflächen

öffentlich
privat

Besetzungsfläche
Spielplatz
Parkanlage
Friedhof
Dauerkeimgärten
Sportplatz

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Anpflanzen von Bäumen
Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen
Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
z.B. G1

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Wasserfläche
Wasserschutzzone
Landschaftsschutzgebiet
Hochwasserrückhaltebecken
Überschwemmungsgebiet

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ersatzbesitz) die dem Denkmalschutz unterliegen
Umgrenzung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
Fläche für die Bahnanlage
Umgrenzung der Flächen gemäß § 9 (5) BauGB

Flächen für die Landwirtschaft und den Wald

Fläche für die Landwirtschaft
Fläche für den Wald

Versorgungs-, Verwertungs- und Besetzungsfläche

Elektrizität
Gas
Abwasser
Abfall

Fernewärme
Wasser
Ablagerung

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrecht (L) zu belastende Fläche
Kennzeichnung gemäß § 5 Abs. 3 u. Abs. 4, § 9 Abs. 5 Nr. 2 u. Abs. 6 BauGB
vorgeschlagene Grundstücksgrößen vorgeschlagene Baumpflanzungen
Schichtdreieck
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Abgrenzung des Messes der Nutzung
Lärmpegelbereich s. text. Festsetzungen Nr.

Festsetzungen gem. § 86 BauO NW '95

z.B. 30°/45° Dachneigung
→ Firstrichtung
--- Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtung
--- Abgrenzung unterschiedlicher Dachneigung

Änderung nach Offenlage

XXX Streichung
Erklärung

ÜBERSICHT

