

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 § 6 (2) BauNVO

Nr. 6 Gartenbaubetriebe,

Nr. 7 Tankstellen,

Nr. 8 Vergnügungsstätten i. S. des § 4 a (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

Vergnügungsstätten i.S. des § 4 a (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 Samenanflug. Sicherung während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920.

1.5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Öffentliche Maßnahmen

AÖ 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.

AÖ 2 Einsaat von Landschaftsrasen

Einsaat 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 Krautsaum durch Einsaat 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 Begrünung 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 Begrünung 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*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Gehölzliste 2 (Solitärbäume)

Qualität: Hochstamm 3 x v., STU 14-16 cm

Arten: Zierpflaume, (*Prunus sp.*), Zierkirsche (*Prunus sp.*), Zierapfel (*Malus sp.*), Stadtbirne (*Pyrus calleryana* "Chanticleer").

Gehölzliste 3 (standortgerechte Gehölze)

- **Bäume II. Ordnung**

Qualität: 2 x v. Str., H. 60-100 cm;

Pflanzabstand im Verband: 1x1 m

Arten: Apfel/Zierapfel (*Malus* sp.), Baumhasel (*Corylus colurna*), Vogel-, Mehlbeere (*Sorbus* sp.), Kirsche/Zierkirsche (*Prunus* sp.), Blumenesche (*Fraxinus ornus*), Rotdorn (*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.), Hartriegel (*Cornus* sp.), Johannisbeere (*Ribes* sp.), Kolkwitzie (*Kolkwitzia amabilis*), Liguster (*Ligustrum* sp.), Maiblumenstrauch (*Deutzia* sp.), Pfeifenstrauch (*Philadelphus* sp.), Rosen (*Rosa* sp.), Schneeball (*Viburnum* sp.), Schneebeere (*Symphoricarpos* sp.), Spierstrauch (*Spiraea* sp.), Strauchrosen (*Rosa* sp.), Weigelie (*Weigela* sp.).

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.

Pultdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer sind von dieser Regelung ausgenommen.

2.3 Erdgeschoßfußbodenoberkante

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

3 Kennzeichnung

3.1 Altlasten/Altablagerungen

Das Plangebiet wurde gem. § 9 (5) BauGB gekennzeichnet.

Innerhalb des Plangebietes sind Auffüllungen, teilweise als Aschegrube, vorgenommen worden, die eine PAK-Belastung aufweisen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsplanung ist zu prüfen, inwieweit besondere Maßnahmen zur Abdeckung der Freiflächen (z. B. mit einer Schicht von mindestens 35 cm reinem unbelasteten Bodenaushub) vorgenommen werden müssen.

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 Grundwasserabsenkungen 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 Gewerbegebietes 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 Gründungssohle unter den Auffüllungen liegt. Sollte eine Gründung von Bauwerken im Auffüllungsbereich beabsichtigt werden, wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Zülpich, den 06.11.2001