

**Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB, BauO NW, BauNVO sowie Festsetzungen nach § 51 a LWG NW****1. Planungsrechtliche Festsetzungen****1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA**

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen

Nr. 4            Gartenbaubetriebe

Nr. 5            Tankstellen

nicht zulässig sind.

**1.2 Grundflächenzahl - GRZ**

Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ nicht für die in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen überschritten werden.

**1.3 Ausgleichsflächen****1.3.1 Öffentliche Grünfläche**

Anlage einer Feldgehölzinsel durch Pflanzung von bodenständigen Bäumen I. und II. Ordnung der Gehölzliste 1 auf der festgesetzten Fläche. An den Außenrändern sind 5 m breite Streifen nur mit Sträuchern zu bepflanzen (Strauchmantel) und 3 m breite Streifen mit Landschaftsrasen einzusäen (Krautsaum). An der Südwestseite ist ein 5 m breiter Streifen (Leitungstrasse ebenfalls mit Landschaftsrasen einzusäen).

Bei der Pflanzung sind jeweils mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden, wobei keine einen Anteil von 30 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf. Zum Schutz gegen Wildverbiß ist die Fläche mit einem Wildschutzzaun einzuzäunen.

**1.3.2 Private Grünfläche**

Pflanzung von Sträuchern der Gehölzlisten 1 auf den zur Anpflanzung festgesetzten 5 m breiten Streifen. Zu verwenden sind mindestens 7 verschiedene Gehölze in Gruppen zu 3 - 7 je Art, wobei keine einen Anteil von 20 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf. Je angrenzendes Grundstück ist ein Solitärbaum II. Ordnung der Gehölzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Am Außenrand zum angrenzenden Feldweg ist ein 1 m breiter Krautsaum durch Einsaat mit Landschaftsrasen einzurichten. Zum Schutz gegen Wildverbiß ist die Fläche mit einem Wildschutzzaun einzuzäunen.

7

### 1.3.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Für neu überbaute Fläche je angefangene 100 qm sind 25 qm standortgerechte Sträucher und ein Solitärbaum II. Ordnung gemäß Gehölzlisten 1 und 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 7 verschiedene Gehölzarten der Gehölzlisten 1 und 2 zu verwenden, wobei keine einen Anteil von 20 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf. Der Anteil der aus Gehölzliste 2 entnommenen Gehölzen darf 30 % des Gesamten nicht überschreiten. Befinden sich auf dem jeweiligen Grundstück private Grünflächen, die mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern belegt sind, so werden diese auf hier genannte Festsetzungen angerechnet.

#### Gehölzlisten

##### **Gehölzliste 1**

Bäume I. Ordnung, Heister (Hei), 1xv., Höhe (H) 100-125, in Gruppen zu 3-7 je Art im Pflanzverband 1x1 m, für flächige Pflanzungen:

Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Zitterpappel (*Populus tremula*)

Bäume II. Ordnung, Hochstamm, 3xv., StU 12-14, für Solitärstellung bzw. Hei, 1xv., H 100-125, in Gruppen zu 3-7 je Art im Pflanzverband 1x1 m, für flächige Pflanzungen:

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Sträucher, 2xv., H 60-100, im Pflanzverband 1x1 m:

Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

##### **Gehölzliste 2**

Bäume II. Ordnung, Hochstamm, 3xv., StU 12-14, für Solitärstellung bzw. Heister, 1xv., H 100-125, in Gruppen zu 3-7 je Art im Pflanzverband 1x1 m, für flächige Pflanzungen:

Apfel/Zierapfel (*Malus sp.*), Baumhasel (*Corylus colurna*), Eberesche (*Sorbus sp.*), Kirsche/Zierkirsche (*Prunus sp.*).

Sträucher, 2xv., H 60-100, Pflanzverband 1x1 m:

Felsenbirne (*Amelanchier sp.*), Forsythie (*Forsythia sp.*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hartriegel (*Cornus sp.*), Johannisbeere (*Ribes sp.*), Liguster (*Ligustrum sp.*), Pfeifenstrauch (*Philadelphus sp.*), Rosen (*Rosa sp.*), Schneeball (*Viburnum sp.*), Schneebeere (*Symphoricarpos sp.*), Spierstrauch (*Spirea arguta*).

Kleinsträucher, 2xv., H 40-60 oder 40-70, im Verband 0,5x0,8 m:

Apfelrose (*Rosa rugosa*), Berberitze (*Berberis sp.*), Fingerstrauch (*Potentilla sp.*), Glanzrose (*Rosa nitida*), Johanniskraut (*Hypericum sp.*), Johannisbeere (*Ribes alpinum*), Scheinquitte (*Chaenomeles sp.*).

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Dachform**

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

7

## 2.2 Kniestöcke (Drempel)

Es ist eine maximale Drempelhöhe von 0,75 m Höhe zulässig. 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 maximal 0,5 m übersteigen.

## 2.4 Einfriedungen

Zwischen der Straßenverkehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,5 m über angrenzender Verkehrsfläche zulässig.

## 3. Festsetzungen nach LWG NW

Die unbelasteten Niederschlagswässer der befestigten Flächen sind dem Regenwasserkanal zuzuführen.

## 4. Hinweise

### 4.1 Grundwasser

Der Grundwasserstand im Planbereich liegt bei 3 - 5 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. Weiter 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

Das hydrogeologische Gutachten liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei.

### 4.3 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag liegt der Begründung als Anlage bei.

Zülpich, den 02.12.1997

7