

Überholt?



Mai 1999

Stadt Zülpich

Ortslage Langendorf

Bebauungsplan Nr. 32 - 1

Kopie der Stadt Zülpich

Teil B: Textliche Festsetzungen

Inhalt:

- I. Festsetzungen zum WA-Gebiet
- II. Festsetzungen zu Gestaltungsmaßnahmen gem. § 86 BauO NW
- III. Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9 (1) 25 BauGB

I. Festsetzungen zum WA-Gebiet

1. Gemäß § 1 (9) BauNVO sind nur folgende allgemein zulässigen Nutzungen zulässig:
 1. Wohngebäude
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
2. Gemäß § 1 (9) BauNVO sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig:
 1. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Gemäß § 1 (9) BauNVO werden folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen:
 1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
4. Gemäß § 1 (9) BauNVO werden folgende ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 2. Anlagen für Verwaltungen
 3. Gartenbaubetriebe
 4. Tankstellen
5. Gemäß § 9 Abs. 1.3 BauGB wird die Breite der Grundstücke wie folgt festgesetzt:
 - für Einzelhausgrundstücke auf ein Höchstmaß von 19 m
6. Nebengebäude und Garagen müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 6 m einhalten
7. Nebengebäude und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich des Grenzabstandes (Bauwuch) zulässig
8. Für die Ermittlung der mittleren Garagenhöhe (Grenzwand-Grenzbebauung) wird als Fußpunkt die Oberkante des Schnittpunktes der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie mit der betreffenden Grundstücksgrenze festgesetzt

II. Festsetzungen zu Gestaltungsmaßnahmen gem. § 86 BauO NW

1. Als Dachformen sind nur geneigte Dächer mit den im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Dachneigungen zulässig.
2. Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung (Gebäude) angebracht werden. Werbeanlagen in Vorgärten, an Masten und Einfriedungen sind nicht

M

zulässig. Werbeanlagen dürfen nur bis zur Höhe der Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden. Anlagen mit mehr als 1m² Flächengröße (Abwicklung) und mehr als 0,4 m Höhe sind unzulässig.

3. Einfriedungen sind nur in Form von lebenden, einheimischen Hecken sowie als Lattenzäune und Mauern in Material und Erscheinung der Fassade des eingefriedeten Gebäudes zulässig.
4. Private Abfall- oder Recyclingbehälter sind so anzuordnen, daß sie von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind. Für Einhausungen oder Eingrünungen gelten die Materialvorschriften gemäß den vorstehenden Festsetzungen.
5. Unbebaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Für die Bepflanzung sind allgemein einheimische Pflanzen zu wählen.

III. Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9 (1) 25 BauGB

1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu begrünen.
2. Die um die PKW-Stellplätze am Wendehammer festgesetzten Bäume sind als Schmalkronige heimische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 21 cm (gemessen 1,00 m über fertiger Geländeoberkante) zu pflanzen. Es sollten nur ungiftige Gehölzarten verwandt werden.
3. Auf jedem Privatgrundstück ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. (Weitere Erläuterungen hierzu nach Erstellung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages)
4. Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft (hierzu ebenfalls weitere Erläuterungen nach Erstellung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages)

5. Planung

5.1 Erschließung

Ausgehend von der Ortsdurchfahrtsstraße B 56 (Eifelstraße) wird durch eine 6,50 m breite Straße zwischen der vorhandenen letzten Bebauung vor dem Ortsausgang das Gebiet erschlossen. Diese Straße, die in Mischfunktion niveaugleich ausgebaut werden soll, weitet sich abknickend hinter den vorhandenen Gärten auf eine Gesamtbreite von 7,50 m auf und verläuft wieder abknickend unter 24,5 ° in L-Form in einer Breite von 6,50 m weiter. Im 7,50 m breiten Abschnitt sind 3 öffentliche PKW-Stellplätze vorgesehen.

Das Ende der Erschließungsstraße wird mit einem Wendehammer Typ 3 EAE 85/95 ebenfalls niveaugleich ausgebaut und mit weiteren 3 öffentlichen PKW-Stellplätzen hergestellt. Es hat sich in der Vergangenheit gezeigt, daß die gem. Landesbauordnung nachzuweisenden 1,5 PKW-Stellplätze je Wohneinheit zu Engpässen geführt haben und eine gewisse Anzahl allgemein nutzbarer PKW-Stellplätze in Wohngebieten unerlässlich ist.

Dort, wo die Planstraße L-förmig abknickt, ist eine 3,00 m breite Verbindung zum außerhalb des Plangebietes liegenden Ackerweg geschaffen. Einerseits wird so die fußläufige Durchlässigkeit des Gebietes erzeugt, die sowohl den derzeitigen Anwohnern die Möglichkeit des durchspazierens und damit kennenlernen ihres neuen „Ortsteils“ bieten als auch den künftigen Neubürgern den direkten Zugang zum angrenzenden Naturraum bietet. Andererseits ist diese Verbindung zusammen mit dem nordöstlich daneben liegenden öffentlichen Grünstreifen die Erschließungsreserve für eine mögliche spätere Ausweitung der Bebauung.

5.2 Bebauung

Als Art der baulichen Nutzung entspricht das Gebiet nach Vollendung der Maßnahme einem allgemeinen Wohngebiet. Über die für allgemeine Wohngebiete üblichen Festsetzungen von GRZ 0,4 u. GFZ 0,8 hinaus ist eine offene Bebauung von eingeschossigen Einzelhäusern vorgesehen. Über eine Höhenfestsetzung von First u. Traufe soll ein gravierendes Verspringen der Dachlandschaft vermieden werden.

Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da hier individuelle Gestaltungen der Gebäude gewünscht sind.

Eine Ausnahme zur festgesetzten Dachneigung eines jeden Daches bildet das Pultdach. Es soll hier keine Einschränkung geben, da diese Dachform oft als Grundlage von Solaranlagen dient und hier u. U. eine vorgeschriebene Dachneigung technischen Aspekten im Wege steht.

Insgesamt steht die geplante Bebauung im Gegensatz zur vorhandenen geschlossenen Bebauung des alten Straßendorfes und hebt sich bewußt von dieser ab.