# STADT ZÜLPICH
# ORTSTEIL MERZENICH
# BEBAUUNGSPLAN NR. 33/1
# MERZENICH „AUF DEM KITTEL“

Maßstab 1:500

## ERLÄUTERUNGEN

Art der Nutzung

- WR — Reines Wohngebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- DO — Dorfgebiet
- MD — Dorfgebiet
- MI — Mischgebiet
- GE — Gewerbegebiet
- GI — Industriegebiet
- SO — Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung

- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- (I) — Zahl der vollgeschossen Zwangsgrenze
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,6 — Geschoßflächenzahl (GFZ)
- o — Baumassenzahl (BMZ)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- E — Einzelhäuser
- D — Doppelhäuser
- H — Hausgruppen
- ED — Einzel- und Doppelhäuser
- a — Bauliche Abstandsfläche
- — — Baulinie
- — — Baugrenze
- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- ag — abweichende Bauweise

Flächen für Gemeinbedarf

- Gemeinbedarfsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Verwaltung
- Post
- Schule
- Kirchliche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen, Gesundheitlichen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Feuerwehr

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch zwischen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- Rad- und Radfahrbereich
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Bushaltestelle
- Wirtschaftsweg

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

- Stellplätze
- Gemeinschaftsstellplätze
- Garagen
- Gemeinschaftsgaragen
- Zufahrt zu GSt + Gar.

Grünflächen

- Grünfläche
- Parkanlage
- Spielplatz
- Parkwald
- Friedhof
- Sauerstoffquelle
- Sportplatz

Flächen für die Landwirtschaft und den Wald

- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für den Wald

Versorgungs- Verwertungs- und Beseitigungsanlagen

- Elektrizität
- Gas
- Abwasser
- Wasser
- Abfall
- Fernmelde-

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- oberirdisch
- unterirdisch

Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7)
- Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- (F) und Leitungsrecht (L) zu belastende Fläche
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Baumpflanzungen

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Wasserfläche
- Wasserschutzzone
- Landschaftsschutzgebiet
- Hochwasserrückhaltebecken
- Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung von Grundstücken, auf denen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Schutzbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Flächen und des Maßes der Nutzung
- Lärmschutzbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Flächen für die Gemarkung
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gebäude
- Bemaßung
- Böschung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Dachneigung
- Anpassung nach Offenlage
- Streichung
- Ergänzung

## 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 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**

Gemäß 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte GRZ für die in § 19 (*) bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

**4.0 Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO**

**4.1** 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 Aufsparrendach und Dach im Sinne von § 6 Abs. 4 BauONW definiert.

**4.2** Ausgenommen von dieser Höhenfestsetzung sind Garagen, Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen, Schornsteine und Belüftungsanlagen sowie sonstige untergeordnete Dachaufbauten.

**4.3** Bezugspunkt
Der Bezugspunkt für das jeweilige Bauvorhaben ist die Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen auf der Straßenachse in der Mitte der straßenseitigen Fassade.

**5.0 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.

**6.0 Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in Wohngebäuden maximal 2 Wohnungen zulässig.

**7.0 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § (1) Nr. 4 BauGB**

Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis maximal 4 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Auf den Baugrundstücken sind pro Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze vorzusehen. Die Garagenvorfahrt muss mindestens 5m betragen.

**8.0 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

**9.0 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB**

**9.1** B 1 Erhalt der bestehenden Eichenreihe

Die bestehende Bäume und Sträucher entlang des Wirtschaftsweges sind zu erhalten.

### Hinweise / Empfehlungen

**1.0 Bodendenkmalpflege**
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel. 02425 / 9039-0, Fax 02425 / 9039-199) unverzüglich zu informieren.
Erdarbeiten mit und Flächenteile sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**2.0 Grundwasser**
Der Grundwasserstand im Plangebiet ist bei ca. < 3 m unter Flur zu erwarten.
Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung von bei grundtiefen Bauvorhaben entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen sind.
Eingriffe in die Deckschichtenlast des Grundwassers, Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen (auch kein zeitweiliges Abpumpen) dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen erfolgen.

**3.0 Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses**
Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln und als Brauch- und Gießwasser als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Die Ziste ist so zu bemessen, dass ein Volumen von 50 l/m² überdachter Grundfläche aufgefangen und mit dem Überlauf an den Regenwasserkanal abgeschlossen.

**4.0 Kampfmittel**
Bei Auffinden von Bombenblindgängern, Kampfmitteln während der Erd-Baumaßnahmen sind eine Arbeitseinstellungen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

## B Gestalterische Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONW

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 25° und 45°
- Zeltdächer mit Dachneigungen von 25° und 45°
- Pultdächer mit Dachneigungen zwischen 5° und 20°.

Für Garagen und bauliche Nebenanlagen sind die Vorschriften hinsichtlich der Dachneigung nicht anzuwenden.

Für die Dacheindeckung sind bei geneigten Dächern folgende Materialien zulässig:
- Ziegel
- Betonpfannen
- Natur- und Kunstschiefer
- begrünte Dächer.

Andere Materialien sind ausgeschlossen.

Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.

Die Dacheindeckung von Gebäude hat mit Ausnahme der begrünten Dächer und der Solaranlagen in dunkelanthrazit Material zu erfolgen (anthrazit, schwarz, dunkelbraun, rot oder grau).

**1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Gauben und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als zwei Drittel der Länge der betreffenden Dachseite beträgt und wenn sie nicht in die obere Hälfte der Dachfläche reichen.
Der Mindestabstand zu den Giebelwänden beträgt 1,50 m.

Zu den Dachaufbauten zählen auch Zwischenbauten, durch Vordersatz die Traufe unterbricht. Die Breite der Zwischenbauten darf max. 25 % der Trauflänge des Gebäudes entsprechen.

**2.0 Standplätze für Abfallbehälter**

In Vorgärten sind Standorte für Abfallbehälter mit berankten Pflanzen und Sträuchern so anzuplanzen, so dass sie nicht erreichbar sind oder in Schrägen anstehen, sodass die sie Rutsch-, Kipp- oder Kriechgefahr begünstigt sind.

**3.0 Einfriedungen, Vorgartengestaltung, Hausgarten**

Der Vorgartenbereich zwischen Straßenraum und Gebäude ist gärtnerisch zu gestalten und anzulegen. Auf Ausnahme der Zufahrten und Zugänge. Als Bepflanzung sollen möglichst nur standortgerechte heimische Pflanzen verwandt werden.

Garagenvorfahrten, Stellplatzflächen und mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasengittersteine, Pflaster mit Sickerfugen, Schotter etc.) zu befestigen.

Vorgärten sind ohne Einfriedung anzulegen bzw. in Form von:
- lebenden Hecken bis 0,8 m über der Verkehrsfläche
- Trockenmauern bis zu 0,8 m über der Verkehrsfläche
- Sockelmauern bis 0,15 m Höhe.

**4.0 Antennen und Satellitenempfänger**

Bei jedem Gebäude darf nur eine Außenantenne bzw. ein Satelliten-empfänger als Gemeinschaftsanlage errichtet werden. Steckdosenmasten sind in der Farbe der Dachausdeckung zu errichten.

## Änderung nach der Offenlage: Hinweise/Empfehlungen

**5.0 Vorbelastete Allgemeine Wohngebiete**

Bei den mit (*) in der Planzeichnung gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten handelt es sich um ein durch landwirtschaftliche Geruchs-Emissionen vorbelastetes Gebiet. Die im Rahmen des im Gutachten Nr. 2509 003 406 der Dr. Werner Wohlfarth Unternehmensberatung Umweltschutz vom November 2006 ermittelte Geruchs-Vorbelastung von bis zu 14% der Jahresgeruchsstunden wurde in Abstimmung mit dem emittierenden Betrieb festgelegt (vgl. Begründung ).

Geltungsbereich B.-Plan
33/1 Merzenich
„Auf dem Kittel“

VERFAHRENSVERMERKE

RECHTSGRUNDLAGEN