

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Dorfgebiet - MD

Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V. mit § 1 (8) BauNVO wird für das Dorfgebiet festgesetzt, daß folgende Nutzungen des § 5 (2) BauNVO nicht zulässig sind:

- Nr. 1 Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe
 und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Nr. 4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land-
 und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Nr. 8 Gartenbaubetriebe
- Nr. 9 Tankstellen.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 5 (3) BauNVO

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO

nicht zulässig sind.

1.2 Stellplätze und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 (5) bzw. § 12 (6) BauNVO Stellplätze und Garagen nur in den seitlichen Abstandsflächen bzw. seitlich der Gebäude zwischen Verkehrsflächen und den festgesetzten seitlichen Baugrenzen außerhalb der mit festgesetzten Flächen zulässig.

Ausnahmsweise können Stellplätze innerhalb der mit festgesetzten Flächen zugelassen werden, wenn

- die Stellplätze notwendig sind und an anderer Stelle nicht errichtet werden können und
- die Stellplätze in wasserdurchlässigem Material (z.B. Rasengittersteine, Kies etc.) befestigt werden.

1.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB wird festgesetzt, daß auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen angegebene Maßnahmen und Bepflanzungen durchzuführen sind.

Bepflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Gehölzlisten sind im Anschluß an die Festsetzung AP 2 aufgeführt.

1.3.1 Ausgleich im öffentlichen Bereich

AÖ 1 Anlage von Strauchpflanzungen und Solitärbäumen

Art der Maßnahme: 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mit Sträuchern der Gehölzliste zu bepflanzen. In die Strauchpflanzung sind 3 Hainbuchen (*Carpinus betulus*) gemäß Gehölzliste einzubringen.

Pflege: Auslichten und auf den Stock setzen der Sträucher alle 7 Jahre sowie Kronenerziehungs- und Auslichtungsschnitt nach Bedarf bei den Einzelbäumen.

AÖ 2 Dachbegrünung

Art der Maßnahme: Extensive Begrünung von mindestens 50 % der Dachflächen bei Dachneigung < 30°, soweit Belichtungszwecke oder Brandschutzvorschriften dem nicht entgegenstehen. Einsatz eines Begrünungsaufbaus, der im wassergesättigten Zustand mindestens 50 kg/qm erreicht. Die Flächen werden mit Stauden, welche dem jeweiligen Bodensubstrat und der Begrünungstechnik angepaßt sind, begrünt.

Pflege: --

1.3.2 Ausgleich im privaten Bereich

AP 1 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Art der Maßnahme: Je angefangene 100 qm sind ein standortgerechter Baum II. Ordnung und 25 qm standortgerechte Sträucher gemäß Gehölzliste zu pflanzen.

Befinden sich auf dem Grundstück ausgewiesene Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, werden diese auf oben genannte Festsetzungen angerechnet.

Es werden mindestens 7 verschiedene Gehölzarten der Gehölzlisten verwendet, wobei keine einen Anteil von 20 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf.

Pflege: ---

AP 2 Pflanzung von Solitärbäumen in der Pflanzfläche gem. AP 1

Art der Maßnahme: Pflanzung von 6 Bäumen II. Ordnung (Birne-Pyrus Calleryana "Chantileer") als Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, gemäß Kartendarstellung.

Pflege: Kronenerziehungs- und Auslichtungsschnitte bei Bedarf.

Gehölzliste:

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;

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus sp.*), Feldahorn (*Acer campestre*), Baumhasel (*Corylus colurna*), Apfel/Zierapfel (*Malus sp.*), Kirsche/Zierkirsche (*Prunus sp.*).

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

Felsenbirne (*Amelanchier sp.*), Forsythie (*Forsythia sp.*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hartriegel (*Cornus sp.*), Hasel (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Johannisbeere (*Ribes sp.*), Liguster (*Ligustrum sp.*), Pfeifenstrauch (*Philadelphus sp.*), Rosen (*Rosa sp.*), Salweide (*Salix caprea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schneeball (*Viburnum sp.*), Schneebeere (*Symphoricarpos sp.*), Spierstrauch (*Spirea arguta*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

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 (*Chaenomoles sp.*).

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Vorgärten und Einfriedungen

Auf den mit  gekennzeichneten Grundstücksflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,5 m über Oberkante angrenzender Verkehrsfläche zulässig. Auf diesen Flächen sind Nebenanlagen und Garagen nicht zulässig. Die Vorgärten sind gärtnerisch als Grünfläche zu gestalten. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind Hauseingänge sowie Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen.

2.2 Dachform

Als Dachform wird das Sattel- und Krüppelwalmdach festgesetzt. Eine Abwalmung ist nur bis zu einem Drittel der Giebelhöhe zulässig. Die Dachneigung wird mit 38° bis 45° festgesetzt.

Garagen bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

2.3 Kniestöcke (Drempel)

Für die zweigeschossigen Bereiche sind Drempel nicht zulässig.

2.4 Erdgeschoßfußbodenhöhe

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

3. HINWEISE (ergänzt nach der öffentlichen Auslegung)

3.1 Bodendenkmalpflege

Bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gem. § 16 DSchG NW wird auf die Anzeigepflicht und die weitergehenden Bestimmungen verwiesen.

3.2 Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der künftigen Wasserschutzzone III a der Wassergewinnungsanlage Oberelvenich.

Zülpich, den 01.06.1996

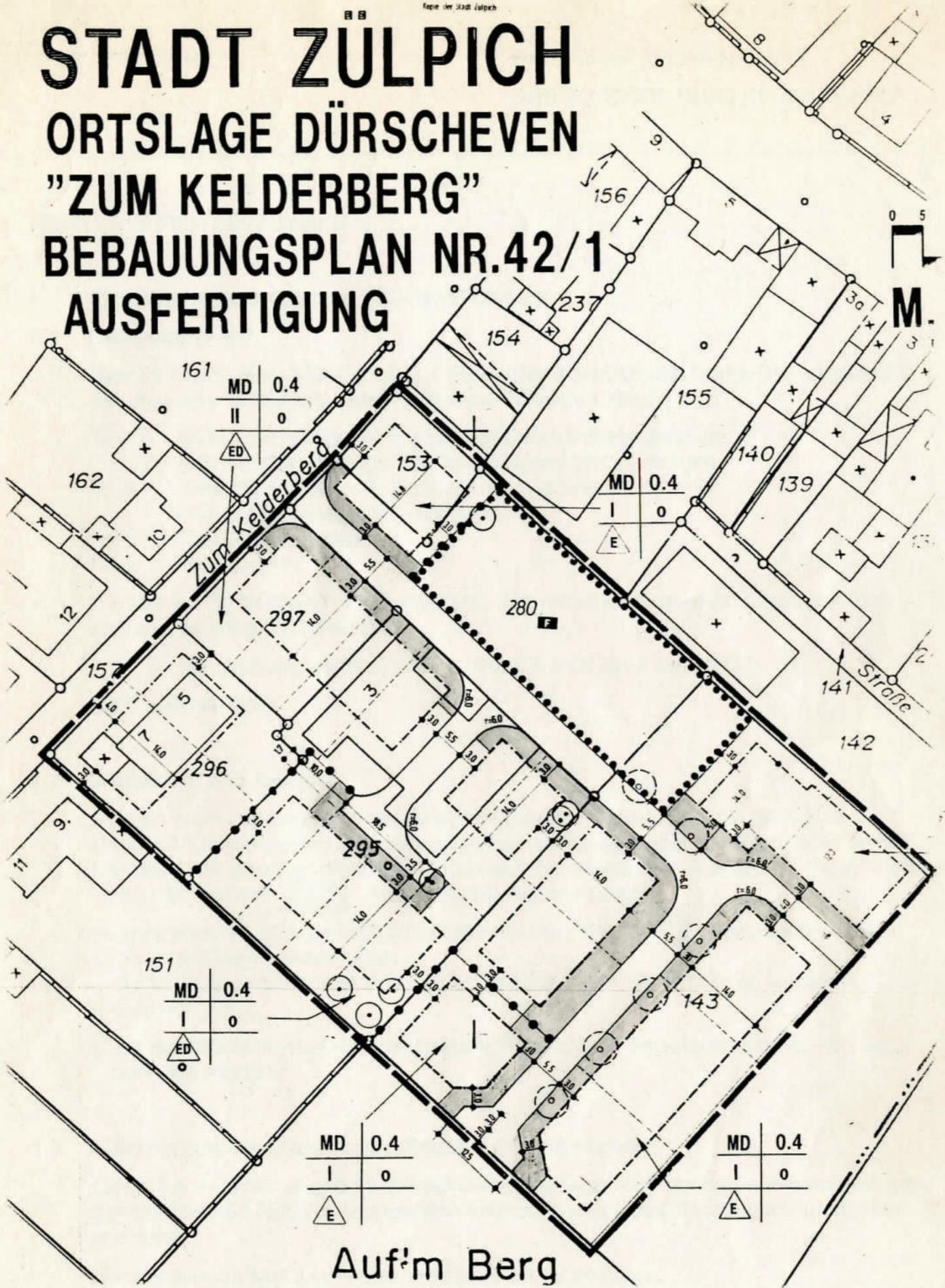
STADT ZÜLPICH

ORTSLAGE DÜRSCHEVEN

"ZUM KELDERBERG"

BEBAUUNGSPLAN NR.42/1

AUSFERTIGUNG



Kopie der Stadt Zulpich