
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1.1 Dorfgebiete MD 1, MD 2**

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird für die Dorfgebiete **MD 1** und **MD 2** festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 5 (3) BauNVO

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

nicht zulässig sind.

1.1.1 Dorfgebiet MD 1

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. 4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Nr. 8 Gartenbaubetriebe
- Nr. 9 Tankstellen.

1.1.2 Dorfgebiet MD 2

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.

1.2 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.

1.3 Abweichende Bauweise - a

Gemäß § 22 (4) BauNVO muß in den mit **a** gekennzeichneten Bereichen an mindestens eine seitliche Grundstücksgrenze angebaut werden.

1.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

AÖ 1 - Ausgleich im öffentlichen Bereich - Gehölzpflanzung mit Saumzönose

Anlage von Baum- und Strauchpflanzungen sowie Einsaat von Landschaftsrasen bester Eignungsstufe (RSM 7) zwischen landwirtschaftlichen Nutzflächen und Gehölzpflanzung. Gehölzarten, Qualitäten und Pflanzverband siehe Gehölzliste 1. Einzäunung der Gehölzpflanzungen nach außen hin und seitlich mit wilddichtem Zaun und Errichtung eines Balkenzaunes zur Grenzsicherung der Ausgleichsflächen.

Pflege: Auslichten der Gehölzbestände alle 7 Jahre; auf den Stock setzen der Strauchmängel alle 7 Jahre. Ausmagerung der eingesäten Flächen durch jeweils zweimalige Mahd in den ersten zwei Jahren, danach gelenkte natürliche Entwicklung mit abschnittsweiser Mahd und Entbuschung (jeweils ein Fünftel der Gesamtfläche) im Turnus von 5 Jahren.

Ausgleich im privaten Bereich

AP 1 - Gehölzpflanzung mit Saumzönose

Anlage von Baum- und Strauchpflanzungen sowie Einsaat von Landschaftsrasen bester Eignungsstufe (RSM 7) zwischen landwirtschaftlichen Nutzflächen und Gehölzpflanzung. Gehölzarten, Qualitäten und Pflanzverband siehe Gehölzliste 1. Einzäunung der Gehölzpflanzungen nach außen hin und seitlich mit wilddichtem Zaun und Errichtung eines Balkenzaunes zur Grenzsicherung der Ausgleichsflächen.

Pflege: Auslichten der Gehölzbestände alle 7 Jahre; auf den Stock setzen der Strauchmängel alle 7 Jahre. Ausmagerung der eingesäten Flächen durch jeweils zweimalige Mahd in den ersten zwei Jahren, danach gelenkte natürliche Entwicklung mit abschnittsweiser Mahd und Entbuschung (jeweils ein Fünftel der Gesamtfläche) im Turnus von 5 Jahren.

AP 2 - Obstwiese

Pflanzung von Obstbäumen (Hochstamm, Stammhöhe 160-180 cm), Pflanzverband 10x10m) mit Verbißschutz in vorhandene Fettwiese. Arten und Sorten nach Angaben der Landwirtschaftskammer.

Pflege: Mahd im Juni und vor der Obsternte, Verwendung des Mähgutes zur Mulchung der Baumscheiben, Erziehungschnitt zwischen dem 3. und 8. Jahr je nach Art, danach Instandhaltungs- und Verjüngungschnitt alle 2-3 Jahre, ggf. Ergänzung von Bestandslücken durch Neupflanzung.

AP 3 - Strauchpflanzung mit Solitärbäumen

Anlage von Strauchhecken mit Solitärbäumen II. Ordnung. Arten, Qualitäten und Pflanzverband siehe Gehölzliste 2.

Pflege: Auslichten der Strauchpflanzung alle 7 Jahre, Pflegeschnitt der Bäume bei Bedarf.

AP 4 - Strauchpflanzung mit Solitärbäumen

Anlage von Strauchhecken mit Solitärbäumen II. Ordnung. Arten, Qualitäten und Pflanzverband siehe Gehölzliste 2.

Pflege: Auslichten der Strauchpflanzung alle 7 Jahre, Pflegeschnitt der Bäume bei Bedarf.

Gehölzliste 1

Bäume I. Ordnung: leichte Heister (Hei), 1mal verpflanzt (1xv), Höhe (H) 100-125/150, Pflanzverband (PV) 1x1 m in Trupps zu 5 Stück je Art; Umfang (U) 18-20 cm:
Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*)

Bäume II. Ordnung: IHei, 1xv, H 100-125/150, PV 1x1 in Trupps zu 5 Stück je Art;
Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher: 2xv, Höhe (H) 60-100, PV 1x1 m in Trupps zu 10-15 Stück je Art. Es werden mindestens 7 verschiedene Gehölzarten verwendet, wobei keine einen Anteil von 20% der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf;

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., U 12-14 cm:

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

Sträucher. 2xv, H 60-100, PV 1x1 m in Trupps zu 10-15 Stück je Art. Es werden mindestens 7 verschiedene Gehölzarten verwendet, wobei keine einen Anteil von 20% der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf;

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

Kleinsträucher, 2xv, H 40-60 oder 40-70, PV 0,5x0,8 m in Trupps zu 10-15 Stück je Art;

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 Firstrichtungen baulicher Anlagen

Die Firstrichtungen baulicher Anlagen sind, mit Ausnahme der Garagen, entsprechend der ausgewiesenen Darstellungen für den Hauptbaukörper zu errichten. Die Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen.

2.2 Dachform

Als Dachformen sind Satteldach und Krüppelwalmdach zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen.

2.3 Kniestöcke (Drempel)

Bei eingeschossiger Bebauung ist eine maximale Drempelhöhe von 0,75 m Höhe zulässig. Bei zweigeschossiger Bebauung sind Drempel nicht zulässig.

2.4 Erdgeschoßfußbodenoberkante

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

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Entlang der Enzener Straße liegt ein denkmalgeschütztes Gebäude.

4. HINWEISE

Im Plangebiet ist mit hochanstehenden Grundwasserständen zu rechnen (siehe auch Hydrologisches Gutachten in der Anlage zur Begründung).

Zülpich, den 05.10.1995