

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.1 Dorfgebiet - MD

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

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

#### 1.3 Grundflächenzahl - GRZ

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

#### 1.4 Ausgleichsmaßnahmen

##### 1.4.1 Ausgleich im privaten Bereich

AP 1 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden mit folgenden Festsetzungen belegt: 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 Gehölze darf 30 % des Gesamten nicht überschreiten.

## Gehölzlisten

### Gehölzliste 1

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 1x1m, 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 sanguinea*), Johannisbeere (*Ribes sp.*), Liguster (*Ligustrum sp.*), Pfeifenstrauch (*Philadelphus sp.*), Rosen (*Rosa sp.*), Schneeball (*Viburnum sp.*), Schneebeere (*Symphoricarpos sp.*), Spierstrauch (*Spiraea sp.*).

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

13

## 2.3 Kniestöcke (Drempel)

Bei eingeschossiger Bebauung ist eine maximale Drempelhöhe von 0,75 m Höhe zulässig. Bei zweigeschossiger Bebauung sind Drempel nicht zulässig. Pultdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer sind von dieser Regelung ausgenommen.

## 2.4 Erdgeschoßfußbodenoberkante

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

## 2.5 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 entsprechend den Vorgaben der Stadtwerke dem Mischwasserkanal 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 18.11.1998