

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Firsthöhe

Im Plangebiet darf die maximale Firsthöhe 8,50m betragen.

2.2 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche GRZ von 0,4 darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen etc.) nicht überschritten werden (gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

3. Anzahl der Wohnungen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Pro Gebäude sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Ausgleich im privaten Bereich

AP 1 Randliche Heckenstrukturen

Innerhalb der auf den privaten Grundstücken festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung AP 1 sind Heckenstrukturen im zweireihigen Pflanzverband zu entwickeln mit mindestens 4 Gehölzen je laufende Meter je Reihe mit den in nachfolgender Artenliste genannten Straucharten.

Je 15 laufende Meter ist zusätzlich ein Hochstamm oder Stammbusch der in nachfolgender Artenliste genannten Bäume zu pflanzen.

VERFAHREN

Die vorliegende Planunterlage ist z.T. eine Abzeichnung
-vergrößerung der Katasterflurkarte.
Die Flurkarte ist entstanden
im Jahre im Maßstab
durch

Der Rat hat am 04.05.2000 die Aufstellung/Aenderung
Ergänzung des Planes gemäß § 2 (1) des Baugesetz-
buches beschlossen

Zülpich
STADT ZÜLPICH

der 18. 2005



Artenliste:

Bäume: Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)-
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Sträucher: Hasel (*Corylus avellana*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Ausgleich im öffentlichen Bereich

AÖ 1 Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche

Mindestens 50% der Gesamtfläche der öffentlichen Grünfläche gegenüber der Kirche sind mit Sträuchern (Pflanzabstand 1m) laut obenstehender Artenliste zu bepflanzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform

Für das Plangebiet sind Sattel- Walm- und Krüppelwalm- und Pultdächer zulässig. Diese Festsetzung bezieht sich auf den Hauptbaukörper. Für untergeordnete Bauteile oder Garagen gilt diese Festsetzung nicht.

2. Dacheinschnitte

Zwerchgiebel, Dachaufbauten und Dachausschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von $\frac{1}{2}$ der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Von den Gebäudeabschlusswänden ist ein Abstand von mindestens 1,25 m einzuhalten. Die Dachaufbauten sind so auszubilden, dass ihr oberer Abschluss mindestens 0,75 m senkrecht gemessen, unterhalb des Firstes einbindet.

3. Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind bei geeigneten Dächern folgende Materialien zulässig:

Tonziegel, Betonpfannen, Natur- und Kunstschiefer und begrünte Dächer

Andere Materialien sind ausgeschlossen.

Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.

Die Dacheindeckung der Gebäude hat, mit Ausnahme der begrünten Dächer und der Solaranlagen, in dunkelfarbigem Material zu erfolgen (anthrazit, schwarz, dunkelbraun, dunkelgrau).

4. Erdgeschossfußbodenkante

Die Oberkanten des Erdgeschossfußbodens baulicher Anlagen dürfen die Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche nur bis maximal 0,3m überschreiten.

5. Einfriedungen

Als vordere Abgrenzung der Grundstücke zum Straßenraum sind ausschließlich lebende Hecken mit 1,20 m maximaler Höhe zulässig. Zusätzlich kann zur Abgrenzung der Grundstücke vom Straßenraum ein maximal 0,3 m hoher Sockel errichtet werden. Als seitliche und rückwärtige Abgrenzung der Grundstücke sind lebende Hecken mit 2 m maximaler Höhe und zusätzlich Maschendrahtzäune mit 1,60 m maximaler Höhe zulässig.

III. Hinweise

Bodendenkmalpflege

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

Kampfmittel

Bei Auffinden von Bombenblindgängern /Kampfmittel während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Regenwassersammlung, Versickerung

Es wird angeraten, dass Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung und zur Brauchwassernutzung zu sammeln. Auch eine Versickerung oder Verrieselung ist bei entsprechendem Einzelnachweis zulässig. Garagenzufahrten, Stellplätze, Zuwegungen zu Gebäuden sowie Terrassen sollten mit wasserdurchlässigen Materialien angelegt werden.