

# **BEBAUUNGSPLAN**

## **Nr. 11/1 A 3. Änderung**

### **Zülpich Mersburdenstraße**

#### **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **1.0 Art baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB**

Mischgebiet MI gem. § 6 BauGB

Gem. §1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 6 (2) BauNVO in Mischgebieten zulässigen Gebäude und Anlagen nach 6. - 8 . sowie Ausnahmen nach (3) nicht zulässig sind.

##### **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 (4) bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

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

###### **4.1 Zulässige Firsthöhen**

Zulässig ist eine Firsthöhe von max. 9,00 m über Bezugspunkt für Hauptgebäude.

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

###### **4.3 Bezugspunkt**

Die Bezugshöhe 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 Einzelhäuser und Doppelhäuser,

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

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

## **7.0 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

Gemäß § 9, Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass im Obergeschoss der neu geplanten Wohnhäuser schutzbedürftige Aufenthaltsräume (gem. DIN 4109) keine öffentbare Fenster in der südöstlichen Fassade erhalten dürfen.

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

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

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

### **9.1 Stellplätze, Zufahrten und Zugänge**

Stellplätze, Zufahrten und Zugänge auf den privaten Grundstücken innerhalb des Plangebietes sind so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist (z.B. Befestigung mit Schotterrassen, wassergebundener Tragschicht, Drainpflaster, Rasengittersteine).

## **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.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### **2.0 Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses**

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln und zu speichern und dasselbe als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Die Zisterne sollte eine Größe von mindestens 50 l je m<sup>2</sup> überdachter Grundfläche aufweisen und ist durch einen Überlauf an den Mischwasserkanal anzuschließen.

### **3.0 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.

#### **4.0 Grundwasser**

Das Plangebiet liegt im Bereich braunkohlenbedingter, großflächiger Grundwasserbeeinflussung.

#### **Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB**

#### **Erdbebenzone**

Das Plangebiet liegt in Erdbebenzone 2. Die entsprechenden Hinweise zur bautechnischen Ausführung in der DIN 4149 sind zu beachten.

## **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 28° und 45°
- Zeltdächer mit Dachneigungen von 20° und 45°
- Pultdächer mit Dachneigungen zwischen 8° und 20°.

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

Für die Dacheindeckung sind bei geeigneten Dächern folgende Materialien zulässig:

- Tonziegel
- Betonpfannen
- Natur- und Kunstschiefer
- 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).

##### **1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Gauben und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als zwei Drittel der Länge der betroffenen Dachseite beträgt und wenn sie nicht in das obere Viertel der Dachfläche reichen.

Der Mindestabstand zu den Giebelwänden beträgt 1,50 m.

Zu den Dachaufbauten zählen auch Zwerchhäuser, deren Vorderseite die Traufe unterbricht. Die Breite der Zwerchhäuser darf max. 25 % der Trauflänge des Gebäudes entsprechen.

## **2.0 Standplätze für Abfallbehälter**

Im Vorgarten sind Standorte für Abfallbehälter mit heimischen Pflanzen und Sträuchern zu umpflanzen, so dass sie nicht einsehbar sind oder in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.

## **3.0 Einfriedungen, Vorgartengestaltung, Hausgärten**

Der Vorgartenbereich zwischen Straßenraum und Gebäude ist gärtnerisch zu gestalten, mit Ausnahme der benötigten Flächen für Zufahrten und Zugänge. Als Bepflanzung sollten möglichst nur standortgerechte heimische Pflanzen verwandt werden.

Garagenzufahrten bzw. Stellplatzflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Material (Rasengittersteine, Pflaster mit Sickerfuge, Schotter etc.) zu befestigen.

Vorgärten sind ohne Einfriedung anzulegen bzw. in Form von:

- lebenden Hecken bis 1,20 m über der Verkehrsfläche
- Sockelmauern bis 0,30 m Höhe

## **4.0 Antennen und Satellitenempfänger**

Bei jedem Gebäude darf nur eine Außenantenne bzw. ein Satellitenempfänger als Sammelanlage angebracht werden. Satellitenanlagen sind nur in der Farbe der Dacheindeckung zulässig.

## **5.0 Höhe des Erdgeschossfußbodens**

Die Erdgeschoßfußbodenoberkanten baulicher Anlagen dürfen die Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche bis max. 0,5 m überschreiten.