TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet - **WA 1**

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweisen zulässigen Arten von Nutzungen

- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen

allgemein zulässig sind.

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet - **WA 2**

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig sind.

1.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Gemäß §9 (1) Nr. 21 werden Flächen für folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt:

1.2.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1

Die mit der Bezeichnung **GFL 1** versehene Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.

1.2.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2

Die mit der Bezeichnung **GFL 2** versehene Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Radfahrer zu belasten.

1.2.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 3

Die mit der Bezeichnung **GFL 3** versehene Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Radfahrer zu belasten.

1.3 Stellplätze und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (5) BauNVO Stellplätze und Garagen i.S. des § 12 (6) BauNVO oberirdisch nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.

1.4 Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

1.5 Flächen zum Anpflanzen und Erhalt 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 ist.

Die Gehölzlisten sind im Anschluß an die Festsetzung **AP 7** aufgeführt.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Je angefangene 100 qm überbaute Fläche sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein Baum II. Ordnung und auf 25 qm Sträucher der Gehölzlisten 1 und 2 zu pflanzen.

Diese Bepflanzungen sind nur auf den in der Plandarstellung nicht gesondert gekennzeichneten Flächen für Festsetzungen nach **AP 1 bis 7** zulässig.

Ausgleich Privat - **AP 1**

Der Gehölzbestand ist mit Sträuchern der Gehölzliste 1 zu unterpflanzen.

Ausgleich Privat - **AP 2**

Der Gehölzbestand ist mit Sträuchern der Gehölzliste 1 anzureichern.

Ausgleich Privat - **AP 3**

In dieser Fläche ist ein Landschaftsrasen anzulegen.

Ausgleich Privat - AP 4

In dieser Fläche sind die versiegelten Flächen einschließlich der vorhandenen Mauer zurückzubauen und Sträucher der Gehölzlisten 1 und 2 anzupflanzen. Integriert werden 3 Solitärbäume I. bzw. II. Ordnung der Gehölzlisten 1 und 2. Maximal 1/3 der Fläche kann mit Landschaftsrasen eingesät werden.

Ausgleich Privat - AP 5

Die Strauchhecke ist mit Sträuchern der Gehölzliste 1 anzureichern. Integriert werden 2 Solitärbäume der Gehölzlisten 1 und 2.

Ausgleich Privat - AP 6

Die Fläche ist mit Sträuchern der Gehölzliste 1 und 2 zu bepflanzen.

Ausgleich Privat - AP 7

In dieser Fläche sind 9 Stieleichen (*Quercus robur*), Hochstamm, 3mal verpflanzt, Umfang 18-20 cm, zu pflanzen.

Gehölzliste 1

Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3mal verpflanzt (3xv), Umfang (U) 18-20 cm:
Traubeneiche (*Quercus petrae*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*)

Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv, U 12-14 cm
Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Sträucher: 2xv, Höhe (H) 60-100 cm, im Pflanzverband 1x1 m :

Hartriegel (*Cornus sanguineum*), Hasel (*Corylus avellana*), Hundsröse (*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.*), Kirsche/Zierkirsche (*Prunus sp.*).

Sträucher. 2xv, H 60-100, im Pflanzverband 1x1m:

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

Kleinsträucher, 2xv, H 40-60 oder 40-70, im Verband 0,5 x 0,8 m:

Apfelrose (*Rosa rugosa*), Berberitze (*Berberis sp.*), Fingerstrauch (*Potentilla sp.*), Glanzrose (*Rosa nitida*), Johanniskraut (*Hypericum sp.*), Johannisbeere (*Ribes alpinum*), Scheinquitte (*Chaenomeles sp.*).

Erhalt von Bäumen

Für den Fall, daß ein Baum, der gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzt ist, dauerhaft geschädigt wird, ist ein Solitärbaum gleicher Art, Breite 400 - 600, Höhe 900 - 1.200, 6xv., Drahtballen, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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, Stellplätze 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 in den entsprechend ausgewiesenen Bereichen mit 35° bis 40° festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind die überbaubaren Grundstücksflächen an der denkmalgeschützten Fassade und dem denkmalgeschützten Gebäude.

Garagen bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

Die in der Planzeichnung dargestellten Dachform gilt jeweils für den Hauptbaukörper. Von der Hauptfirstrichtung kann im Einzelfall, z.B. bei Eckgebäuden, ausnahmsweise abgewichen werden.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Zwerchgiebel, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der Traulänge 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 des Hauptdaches einbindet.

2.4 Drempel

Im **WA 1** sind für die zweigeschossigen Bereiche Drempel bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig.

Im **WA 2** sind für die eingeschossigen Bereiche Drempel bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig.

Im **WA 2** sind für die zweigeschossigen Bereiche Drempel nicht zulässig.

3. Nachrichtliche Übernahmen

Entlang der Römerallee liegen eine denkmalgeschützte Fassade und ein denkmalgeschütztes Gebäude.

4. Hinweise

4.1 Entwässerungssatzung

Auf der Grundlage der Entwässerungssatzung der Stadt Zülpich vom 17.12 1992 können nicht bzw. mäßig belastete Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden.

4.2 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Gem. § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzte Einzelbäume sollen während der Bauzeit gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" gesichert werden.

ÄNDERUNGEN NACH OFFENLAGE

4.3 Rückhalteeinrichtungen

Im Rahmen des Ausbaus des Kanals ist eine Rückhaltung in Abstimmung mit den Stadtwerken vorzusehen, so daß die angrenzenden Kanäle nicht überlastet sind.

5. Kennzeichnungen

Im Plangebiet ist mit Ausnahme der Flurstücke 877, 1054 und 1055 mit Kohlenwasserstoff und PAK-Belastungen zu rechnen.

Zülpich, den 18. Januar 1995