

Bebauungsplan Nr. 11/27
Stadt Zülpich
„Römerallee“ - 2. Änderung

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)
- 1.2 Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 1.3 Nebenanlagen (gem. § 23 Abs. 5 BauGB)
- 1.4 Pflanzgebot
- 1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Dachform
- 2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
- 2.3 Dachflächenfenster
- 2.4 Traufhöhe
- 2.5 Erdgeschosßfußbodenoberkante

3. Gestalterische Festsetzungen

- 3.1 Putzfassaden
- 3.2 Fensterformat

4. Hinweise

- 4.1 Grundwasser

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Innerhalb des Plangebietes der 2. Änderung wird allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig sind entlang der „Römerallee“ auch vollständige Freiberufliche Nutzungen einzelner Gebäude. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. Abs. 3 Nr. 4 sind unzulässig.

1.2 Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Entlang der Römerallee nur innerhalb der ausgewiesenen Ga./St.-Flächen. Garagen im Untergeschoss bzw. im Keller sind unzulässig. Pro Grundstück sind maximal 2 Garagen oder Carports zulässig.

1.3 Nebenanlagen (gem. § 23 Abs. 5 BauGB)

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

1.4 Pflanzgebot

Zur Römerallee hin ist eine Ligusterhecke vorzusehen in Höhe von 1,50 m (außer Zufahrtbereiche), jedoch mindestens 2/3'tel der jeweiligen Grundstücksbreite. Außerdem ist je Grundstück eine Stilleiche zur Römerallee hin zu pflanzen.

1.5 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 werden Flächen für folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Die mit der Bezeichnung GFL 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. Ansonsten steht die Fläche nur den Anliegern der beiden süd-östlichen Grundstücke (X) allgemein zur Verfügung.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachform

Als Dachform sind das Sattel- und das Krüppelwalmdach zulässig. Eine Abwalmung ist nur bis zu einem Drittel der Giebelhöhe zulässig. Die Dachneigung wird mit 35° bis 45° festgesetzt. Garagen müssen entlang der „Römerallee“ mit Flachdach versehen werden.

2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Zwerchgiebel, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von ½ der Traufenlänge zulässig. Dachaufbauten in zweiter Dachebenen sind

unzulässig. Von den Gebäudeabschlusswänden ist ein Abstand von mind. 1,25 m einzuhalten. Die Dachaufbauten sind so auszubilden, dass der obere Abschluss mindestens 0,75 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes des Hauptdaches einbindet. Einrichtungen für Solartechnik sind im allgemeinen zulässig. Entlang der Römerallee sind Schleppgauben, Dacheinschnitte und Einrichtungen für Solartechnik unzulässig.

2.3 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind entlang der Römerallee/Gebäudeseitig unzulässig.

2.4 Traufhöhe

Die Traufhöhe darf 6,50 m nicht überschreiten, bezogen auf Oberkante der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße.

2.5 Erdgeschossfußbodenoberkante

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens baulicher Anlagen darf die Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche nur bis maximal 0,50 m überschreiten.

Abgrabungen zur Römerallee sind unzulässig.

3. Gestalterische Festsetzungen

3.1 Putzfassaden

Aus Denkmalschützerischen Gründen müssen die Gebäude entlang der Römerallee eine Putzfassade erhalten. Es sind Glatt-, Reibe- oder Kratzputz in Pastellfarben zulässig.

3.2.Fensterformat

Die Fenster entlang der Römerallee müssen ein stehendes Format aufweisen.

4. Hinweise

4.1 Grundwasser

Der Grundwasserstand im Plangebiet beträgt weniger als 5,0 m unter Flur, deshalb sind tiefgründende Bauwerke entsprechend abzudichten. Ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde darf keine Grundwasserabsenkung bzw. Grundwasserableitung, auch kein zeitweiliges Abpumpen erfolgen.