Bebauungsplan 11/65 Zülpich „Steinfelder Straße“
Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 1 (6) BauNVO unzulässig.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig.

1.2 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB) i.V. mit § 86 (1) BauO NRW

Die max. Höhe der Fußbodenoberkante (FOK EG) bezieht sich auf die Höhe der Straßenoberkante am Rand der dem Baugrundstück zugeordneten Verkehrsfläche. Gemessen wird in der auf die Gesamtbreite des Gebäudes bezogenen Mittelachse.
Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf bis zu 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen, nicht jedoch unter dem Bezugspunkt.

Die Firsthöhe darf in **WA 1 max. 6,0 m** über dem Bezugspunkt (Straßenoberkante) liegen, in **WA 2 max. 8,0 m**.

1.3 Nebenanlagen und Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (2) BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den als Garagen/ Carports festgesetzten Flächen zulässig.
Bei Baufenstern mit einer geringeren Tiefe als 15 m dürfen Garagen/ Carports die rückwärtige Baugrenze um max. 2,0 m überschreiten.

Pro Grundstück dürfen Garagen/ Carports nur in einem der seitlichen Grenzabstände errichtet werden.

Garagen und Carports müssen - ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie um mind. 5,0 m zurückgesetzt werden.

Pro Wohngebäude sind für die 1. Wohneinheit mind. zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze zu realisieren. Für die 2. Wohneinheit eines Wohngebäudes (z.B. Einliegerwohnung) ist mind. ein Stellplatz zu realisieren.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO über 30 m³ umbautem Raum sind

gem. § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

1.4 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)

Im Teilgebiet WA 1 muss pro Wohnhaus mindestens ein Fledermausquartier angebracht werden (**CEF 1**).

Im Teilgebiet WA 2 muss pro Wohnhaus mindestens ein Vogelnistkasten angebracht werden (**CEF 2).**

Die Anbringung der Fledermausquartiere und der Vogelnistkästen ist bei der Unteren Landschaftsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu dokumentieren.

Weitere Hinweise (insbesondere zur erforderlichen Bauart der Nisthilfen) finden sich in der zugehörigen Artenschutzrechtlichen Prüfung des Kölner Büros für Faunistik auf Seite 35 unter CEF-Maßnahmen eins und zwei.

CEF 3: Umwandlung von Acker / Intensivgrünland in artenreiches, mageres Grünland

Zur Kompensation möglicher Verluste von Fortpflanzungsstätten planungsrelevanter Vogelarten des Grünlandes (Baumpieper, Feldschwirl etc.) ist auf einer ca. 1 ha großen externen Fläche artenreiches, mageres Grünland zu entwickeln und für die Dauer von 30 Jahren beizubehalten..
Als externe Ausgleichsfläche sind zwei Teilflächen auf dem Flurstück 5 in der Flur 31, Gemarkung Schwerfen vorzusehen (Lageplan siehe Artenschutzrechtliche Prüfung Seite 28). Diese Flächen sind durch Extensivierung (bisherige Nutzung Acker/Intensivgrünland) aufzuwerten.
Die zur Zielerfüllung vorgeschriebenen Pflegemaßnahmen sind der Artenschutzrechtlichen Prüfung des Kölner Büros für Faunistik auf Seite 32 zu entnehmen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung artenschutzrelevanter Beeinträchtigungen

Bei der Realisierung des Vorhabens sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen, um direkte Gefährdungen, Lebensraumverluste und Störungen artenschutzrechtlich relevanter Arten zu vermeiden bzw. zu reduzieren:

V1 Minimierung baubedingter Flächeninanspruchnahmen

Baubedingte Flächeninanspruchnahmen (z.B. Baufeldfreimachung, Anlage und Nutzung von Lagerflächen, von Stellflächen für Baumaschinen), die über das Plangebiet hinausgehen, sind zu vermeiden oder zumindest auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Hierdurch wird eine potenzielle Betroffenheit der dort anzunehmenden Brutvorkommen von vorne herein vermieden.

V2 Zeitliche Beschränkung der Eingriffe in bzw. Inanspruchnahme von Vegetationsflächen und ggf. weitere Maßnahmen zur Vermeidung einer Gefährdung von Vogelbruten und Fledermäusen

Die Freimachung des Baufeldes und weitere Eingriffe in bzw. Inanspruchnahmen von Vegetationsflächen und –strukturen (Gehölze und Grünland des Vorhabenbereichs) im Zusammenhang mit dem Vorhaben sind außerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarte durchzuführen.
Die Weideflächen sind im Winter vor Baubeginn im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar zu räumen und die im Vorhabenbereich stockenden Gehölze müssen in diesem Zeitraum gefällt werden. Die Flächen können ggf. bis zum Beginn der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Grubbern) vegetationsfrei gehalten werden. Die drei innerhalb des Plangebiets vorhandenen Spalt- und Höhlenbäume sind vor ihrer Fällung auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse zu kontrollieren (mittels Endoskopkamera).

Sollte eine Flächeninanspruchnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten stattfinden müssen, ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die durch Kontrollen auf aktuell bebrütete Nester sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

Durch diese Maßnahmen wird vermieden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen oder Entwicklungsstadien wildlebender Vogelarten oder Fledermäuse) eintritt.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 (1) BauO NRW

2.1 Dächer

WA 1

Es sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 18-28° zulässig. Außerdem sind Flachdächer erlaubt und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10-20°.

WA 2

Es sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 30-45 ° zulässig.

WA1 und WA 2

Der Drempel (Kniestock) darf max. 1,0 m betragen (senkrechte Höhendifferenz zwischen Fußbodenoberkante Dachgeschoss und Dachtraufe). Als Traufe wird die Schnittlinie zwischen Dachhaut und Fassadenebene festgesetzt.

Die Dächer sind in dunkelgrauem bis schwarzem bzw. braun bis rotbraunem mattem Material zu decken. Ausgenommen sind die Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

Aneinandergebaute Garagen und Carports müssen die gleiche Dachform, -farbe und -neigung aufweisen.

Gauben oder ähnliche Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel-/ häuser) dürfen in der Summe max. die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen und sind ab einer Dachneigung von 25° zulässig. Der Abstand von Gauben oder ähnlichen Dachaufbauten untereinander, zu Firsten und Ortgängen muss mindestens 1,0 m betragen. Bei Ortgängen zählt als Messpunkt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut. Dachgauben im Bereich des Spitzbodens sind ausgeschlossen.

Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in gleicher Neigung wie das Dach auszuführen und dürfen max. 10 cm über die Dachfläche vorstehen.

2.2 Fassadengestaltung

Grelle, bunte und glänzende Farben sowie Fassadenplatten sind nicht zulässig.

2.3 Einfriedungen

Straßenseitige Grundstückseinfriedung:
Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung nur max. 1,20 m hohe lebende Laubholzhecken zulässig. Die max. zulässige Höhe der straßenseitigen Hecken bezieht sich auf die Höhe der Straßenoberkante am Rand der dem Baugrundstück zugeordneten Verkehrsfläche.
Zäune sind nur hinter oder innerhalb der lebenden Hecken zulässig. Sie dürfen die lebende Hecke nicht überragen.
Als seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedigung sind ausschließlich lebende Hecken und Zäune zulässig.

Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedung:
Zum Abschluss der gartenseitigen, seitlichen Grenzen sind von der Straßenbegrenzungslinie bis zur Vorderkante des Gebäudes (Vorgarten) als Einfriedung nur max. 1,20 m hohe Hecken zulässig: Ab Hinterkante des Gebäudes sowie entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur max. 2,0 m hohe Hecken sowie Zäune als Einfriedung zulässig. Trennwände sind zur Abschirmung und Sicherung im Bereich der gartenseitigen Terrassen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze bei Doppelhäusern bis zu 2,0 m Höhe und einer Tiefe von 3,50 m ab rückwärtiger Hausfront beginnend auch als Mauern zulässig.

Einfriedung von Abfallbehältern:
Stellplätze für Abfallbehälter sind so mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

3. Hinweise

Kampfmittel

Da das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet liegt, wird eine geophysikalische Untersuchung mit Baubeginn empfohlen. Bei zusätzlichen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2/T. auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gem. DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

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.

Bodenbewegungen durch Braunkohlenbergbau

Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Dies sollte bei konkreten Bauvorhaben berücksichtigt werden.