

BEBAUUNGSPLAN

Nr. 53/6 Ülpenich Kannengarten

In textlicher Form

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Bebauungsplangebiet liegt im süd-östlichen Bereich der Ortslage Ülpenich an der Straße Kannengarten und umfasst die Parzellen 38, 40 und 41 teilweise der Flur 7 in der Gemarkung Ülpenich.
Aus der als Bestandteil des Bebauungsplans beigefügten Übersichtskarte ist der räumliche Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans ersichtlich.

2.0 Art baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Als Art der Nutzung wird für das gesamte Plangebiet allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO festgesetzt.

Gem. § 1 (6) Nr.1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Sie sind damit unzulässig.

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

Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird mit 0.4 festgesetzt.
Die Zahl der Vollgeschosse darf maximal 1 betragen.

4.0 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Gemäß 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte GRZ für die in § 19 (4) bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

5.0 Überbaubare Grundstücksgrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO werden festgesetzt durch 2 Baugrenzen in 5 m und 21 m parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche der Pfarrer-Jägers-Straße.

6.0 Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

6.1 Zulässige Traufhöhen und Firsthöhen

Zulässig ist eine Traufhöhe von max. 4,40 m und eine Firsthöhe von max. 9,00 m über Bezugspunkt für Hauptgebäude, die mit einem Satteldach errichtet werden.
Hauptgebäude, die mit einem Pult- oder Zeltdach errichtet werden dürfen eine Traufhöhe von 5,80 m und eine Firsthöhe von 9,0 m erreichen.

Als Traufhöhe wird die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dach im Sinne von § 6 Abs. 4 BauONW definiert.

6.2 Ausgenommen von dieser Höhenfestsetzung sind Garagen, Solarkollektoren,

Photovoltaikanlagen, Schornsteine und Belüftungsanlagen sowie sonstige untergeordnete Dachaufbauten.

6.3 Bezugspunkt

Die Bezugshöhe für das jeweilige Bauvorhaben ist die Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen auf der Straßenachse in der Mitte der straßenseitigen Fassade.

7.0 **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 nur Einzelhäuser.

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

Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis maximal 3 m hinter der in 5.0 rückwärtigen Baugrenze zulässig. Auf den Baugrundstücken sind pro Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze vorzusehen. Die Garagenvorfahrt muss mindestens 5m betragen.

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

10.1 **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 Schotterrasen, wassergebundener Tragschicht, Drainpflaster, Rasengittersteine). Für die Befestigung der Zuwegungen zu den Hauseingängen muss kein wasserdurchlässiges Material verwendet werden.

B 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 geneigten 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 0,5 m 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.



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.

2.0 Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln und zu speichern und dasselbe als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung zu benutzen.

Die Zisterne sollte eine Größe von mindestens 50 l je qm überdachter Grundfläche aufweisen und ist durch einen Überlauf an den Regenwasserkanal 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.

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.