

Entwurf

Vorhabenbezogener BEBAUUNGSPLAN Nr. 11/53 Zülpich „Chlodwigstrasse“

Planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

Auftraggeber: Planungsbüro
Bernd Pütz
Im Pesch 4
53894 Mechernich

Tel: 0 24 84 - 24 03
Fax: 0 24 84 - 26 07

Bearbeitung: Büro für Architektur
G. Behler
Am Kloppenheimer Rain 19
65232 Taunusstein

Tel: 0 61 28 – 85 83 986
Fax: 0 61 28 – 85 83 987

Stand: 29. März 2006

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Mischgebiet (MI)

Gem. §1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 6 (2) BauNVO in Mischgebieten zulässigen Gebäude und Anlagen nach 2. - 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 Gebäudehöhen bestimmt.

3.0 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 16 (2) BauNVO

3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgelegt.

3.2 Zahl der Vollgeschosse

Es sind nur eingeschossige Gebäude zulässig.
Das Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss beinhalten.

3.3 Höhen der baulichen Anlagen

3.3.1 Zulässige Traufhöhen und Firsthöhen

Zulässig ist eine Traufhöhe von max. 4,60 m und eine Firsthöhe von max. 9,00 m über Bezugspunkt.

Als Traufhöhe wird die Schnittlinie der Außenwandflächen von Außenwand und Dach im Sinne von § 6 Abs. 4 der BauO NRW definiert.

3.3.2 Ausgenommen von dieser Höhenfestsetzung sind Schornsteine sowie sonstige untergeordnete Bauteile.

3.3.3 Bezugspunkt

Die Bezugshöhe für das jeweilige Gebäude ist die Oberkante der Chlodwigstrasse gemessen in der Straßenachse am Schnittpunkt mit der Achse der Erschließungsstraße.

4.0 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.

5.0 Zulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Im Geltungsbereich des B-Planes sind in Wohngebäuden maximal 2 Wohnungen zulässig (Hauptwohnung und Einliegerwohnung (ELW)).

6.0 Erschließungsstraße und Begleitgrün

Die Erschließungsstraße einschl. Begleitgrün ist den einzelnen Grundstücken als Allgemeineigentum mit der Maßgabe der gemeinsamen Unterhaltung zuzuordnen.

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

7.1 *Baugrundstücke*

je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum 2. Ordnung aus der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.1.1 Innerhalb der auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzten Fläche zum anpflanzen von Hecken mit der Bezeichnung (M1) ist auf eine Tiefe von 1,00 m eine Schnitthecke mit mindestens 4 Gehölzen je laufenden Meter aus heimischen Gehölzen als Randbepflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 *Anpflanzungen im Bereich der Erschließungsstraße*

Innerhalb der auf der festgesetzten Fläche im Bereich der Erschließungsstraße zum anpflanzen von Hecken mit der Bezeichnung (M2) ist auf eine Tiefe von 1,20 m eine Schnitthecke mit mindestens 4 Gehölzen je laufenden Meter aus heimischen Gehölzen als Randbepflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

7.3 *Garagen, Stellplätze und Zufahrten*

7.3.1 Garagen und Stellplätze sind nur im überbaubaren Bereich der Grundstücke zulässig. Ausgenommen sind die Garagen im Bereich des Wendehammers.

7.3.2 Befestigungen

Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Grundstücken sind so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist. Dieses ist durch Befestigungen mit Schotterrassen, wassergebundener Tragschicht, Drainpflaster, Rasengittersteinen od. ä. Befestigungen zu gewährleisten.

7.3.3 Pro Wohnhaus sind folgende Anzahl von Stellplätzen entweder auf dem privaten Grundstücken oder der Garagenfläche im Bereich des Wendehammers vorzusehen:

- Einfamilienhaus = 2 Stellplätze
- Einfamilienhaus mit ELW = 3 Stellplätze

8.0 Artenliste

Bäume II. Ordnung (Wuchshöhe bis zu 20m)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere

Standortartgerechte und heimische Sträucher wie z.B.

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster, Rainweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Obstbäume I Wildobstbäume

Juglans regia	Walnuß
Castanea sativa	Eßkastanie
Cydonia oblonga	Quitte

sowie Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Pflaume und anderes Obst

Die Artenliste kann durch einheimische, standortgerechte Gehölze erweitert werden.

9.0 Reduzierung des Niederschlagswassers

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln und zu speichern und als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Die Zisterne sollte eine Größe von mindestens 50 l je m² überdachte Grundfläche aufweisen und an eine Verrieselung oder durch einen Überlauf an den Entwässerungskanal angeschlossen sein.

B Gestalterische Festsetzungen

1.0 Dächer

1.1 *Dachform und Dachneigung*

Es sind zulässig:

- Satteldächer mit Dachneigung zwischen 30° und 45 °
- Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigung zwischen 20° und 45°
- Zeltdächer mit Dachneigung zwischen 20° und 45°

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

1.2 *Dacheindeckung*

Für die Dacheindeckung sind folgende Materialien zulässig:

- Tonziegel
- Betonpfannen
- Natur- und Kunstschiefer

Andere Materialien sind ausgeschlossen.

Glänzend lackierte Dachziegel sind nicht zulässig.

Die Dacheindeckung der Gebäude hat, mit Ausnahme von Solaranlagen, Garagen und Nebenanlagen in folgenden Farben zu erfolgen:

- ziegelrot
- dunkelbraun
- mittelbraun
- dunkelgrau
- anthrazit
- schwarz

Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig und gewünscht.

1.3 *Dachaufbauten und Dacheinschnitte*

Gauben und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn die 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.

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.