

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.0 Art der baulichen Nutzung gem. Par. 9 (1) Nr.1 BauGB**

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

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

#### **1.2 Mischgebiet (MI)**

Gem. Par. 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. Par. 6 Abs. 3 BauNVO im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Sie sind damit unzulässig.

### **2.0 Maß der baulichen Nutzung gem. Par. 9 (1) Nr. 1 BauGB**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt.

### **3.0 Höhe baulicher Anlagen gem. Par. 16 (2) Nr. 4 BauNVO**

#### **3.1 Zulässige Firsthöhe**

Zulässige ist eine Firsthöhe von max. 9,00m im Bereich WA I und MI I und 10,0m im Bereich WA II und MI II über Bezugspunkt für Hauptgebäude, die mit einem Satteldach errichtet werden.

Dies trifft ebenfalls auf Hauptgebäude zu, die mit einem Pult- oder Zeltdach errichtet werden.

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

#### **3.2 Ausgenommen von dieser Höhenfestsetzung sind Garagen, Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen, Schornsteine und Belüftungsanlagen sowie sonstige untergeordnete Dachaufbauten.**

#### **3.3 Bezugspunkt**

Die Bezugshöhe für das jeweilige Bauvorhaben ist die Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen auf der Straßenachse in der Mitte straßenseitigen Fassade, bzw. bei Doppelhäusern der Schnittpunkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit der Baugrenze im betreffenden Abschnitt.

**4.0 Bauweise gem. Par. 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Gem. Par. 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. \*22 (1) BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

**5.0 Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. Par. 9 (1) Nr. 8 BauGB**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in Wohngebäuden maximal 2 Wohnungen zulässig

**6.0 Grünordnerische Festsetzungen gem. Par. 9 (1) Nr. 25a BauGB**

**6.1** Je angefangene 200qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung aus der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Davon ist ein Baum zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbauten Grundstücksfläche zu pflanzen. Innerhalb der auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu mit der Bezeichnung (M1) ist eine einreihige Schnitthecke mit mindestens 4 Gehölzen je laufenden Meter je Reihe aus heimischen Gehölzen als Randpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser Gehölzpflanzung sind 32 größere Einzelbäume unter Berücksichtigung des Nachbarrechtsgesetz (Par. 41 NachbG NRW) unterzubringen.

**6.2** Anpflanzung von großkronigen Straßenbäumen

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung standortgerechte Bäume (Bäume erster Ordnung) gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind Abweichungen im Rahmen der technischen Ausbauplanung zulässig. Die Baumschaben dürfen eine Größe von 5,0 qm nicht unterschreiten.

**6.3 Stellplätze, Zufahrten und Zugänge**

Stellplätze, Zufahrten und Zugänge auf privaten Grundstücken innerhalb des Plangebietes sind so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist (z.B. Befestigung mit Schotter, Wassergebundener Tragschicht, Drainpflaster, Rasengittersteine).

**6.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Über die im Plangebiet gemäß den Festsetzungen getroffenen Vermeidung, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen hinaus ist als Ersatzmaßnahme auf einer anderen Ausgleichsfläche der Stadt Zülpich eine Kompensation darzustellen

## **7.0 Grundflächen Zahl, zulässige Grundfläche gem. Par.19 (4) BauNVO**

Die Zulässige Geschossflächenzahl (0,4) darf durch Garagen und Nebenanlagen nicht überschritten werden.

## **8.0 Stellplätze und Garagen**

Überdachte Stellplätze und Garagen dürfen auch in den seitlichen Abstandflächen bis max. 5,00 m über die hintere Baugrenze hinaus errichtet werden. Überdachte Stellplätze und Garagen müssen von der vorderen Grundstücksgrenze einen Abstand von 5,00 m einhalten.

## **Hinweise / Empfehlungen**

### **1.0 Bodendenkmalpflege**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Niedeggen, Zahnhofstraße 45, 52385 Niedeggen (Tel 02425 / 9039-0; Fax 02425 / 9039-199) unverzüglich zu Informieren.

### **2.0 Grundwasser**

Der Grundwasserstand im Plangebiet ist bei ca. < 3 m unter Flur zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung von tiefgegründeten Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen sind. Eingriffe in die Beschaffenheit des Grundwassers, Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen (auch kein zweistelliges Abpumpen) dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen erfolgen.

### **3.0 Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses**

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln und zu speichern und dasselbe als Brauchwasser und zu Gartenentwässerung zu nutzen. Der Überlauf ist an die Rigolenversickerung im rückwärtigen Bereich des Grundstücks anzuschließen.

## **B Gestalterische Festsetzungen**

gem. Par. 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Par. 89 BauONW

Auf der Grundlage der Par. 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauONW werden folgende Gestaltungsvorschriften für das Plangebiet festgesetzt.

### **1.0 Dächer**

#### **1.1 Dachformen und Dachneigungen**

Es sind zulässig:

- Satteldächer
- Zeltdächer
- Pultdächer

Die Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten.

Für die Dacheindeckung sind bei geneigten Dächern folgende Materialien zulässige:

- Tonziegel
- Betonpfannen
- Natur- und Kunstschiefer
- Begrünte Dächer

Andere Materialien sind ausgeschlossen.

Die Dacheindeckung der Gebäude hat, mit Ausnahme der begrünten Dächer und der Solaranlagen, in dunkelfarbigem Material zu erfolgen (anthrazit, schwarz, dunkelbraun, dunkelgrau).

## **1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte**

Gauben und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn Ihre 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

Zu den Dachaufbauten zählen auch Zwerchhäuser, deren Vorderseite die Traufe unterbricht. Die Breite darf max. 25% der Trauflänge des Gebäudes entsprechen.

## **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- und Kletterpflanzen zu begrünen sind.

## **3.0 Einfriedungen, Vorgartengestaltung, Hausgärten**

Der Vorgartenbereich zwischen Straßenraum und Gebäuden ist gärtnerisch zu gestalten, mit Ausnahme der benötigten Flächen für Zufahrten und Zugänge. Als Bepflanzung sollten möglichst nur standortgerechte heimische Pflanzen verwendet werden.

Garagenzufahren bzw. Stallplatzflächen sind mit einem Wasserdurchlässigen Material (Rasengittersteine, Pflaster mit Sickerfuge, Schotter etc.) zu befestigen.

Vorgärten sind ohne Einfriedung anzulegen bzw. in Form von:

lebenden Hecken bis 0,5 m über der Verkehrsfläche

Trockenmauern bis zu 0,50 m über der Verkehrsfläche

Sockelmauern bis 0,15 m Höhe

#### 4.0 **Antennen und Satellitenempfänger**

Bei jedem Gebäude darf nur eine Außenantenne bzw. ein Satellitenempfänger als Sammelanlage angebracht werden. Satellitenempfänger sind nur in der Farbe der Dacheindeckung zulässig

#### **Artenliste**

##### Standortgerechte und heimische Laubbäume wie z.B.

##### Bäume I. Ordnung (Wuchshöhe über 20m)

Acer plantanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

##### 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

##### Standortgerechte 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, Rainweiden
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

Bebauungsplan 22/3 Bessenich „Kirchfeldchen“ textliche Festsetzungen

Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Obstbäume / Wildobstbäume

Juglans regia	Walnuss
Castanea sativa	Esskastanie
Cydonia oblonga	Quitte
Sowie Apfel, Birne, Kirsche, Zwetsche, Pflaume und anderes Obst	

Die Artenliste kann durch einheimische, standortgerechte Gehölze erweitert werden.