

Bebauungsplan 11/71 Zülpich „Seeterrassen“

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Urbanes Gebiet (MU)

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die nach § 6a (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nur ausnahmsweise zulässig.

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

Gemäß § 6a (4) Nr. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass mindestens 35 % und maximal 40% der Bruttogeschossfläche (BGF) je Quartier für gewerbliche Nutzung zu verwenden ist. Kindertagesstätten fallen bei dieser Regelung unter die gewerbliche Nutzung, dürfen aber das Maximalmaß überschreiten.

Die Quartiere werden wie folgt festgelegt:



Grafik: Festlegung von Quartieren im Urbanen Gebiet

Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

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

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

Im Urbanen Gebiet darf die zulässige GRZ entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO durch bauliche Anlagen (Gemeinschaftstiefgaragen), die überwiegend unterhalb der Geländeoberfläche gem. Punkt 1.5 liegen, bis zur einer GRZ von max. 0,9 überschritten werden.

Ausnahmsweise darf im WA 3 die zulässige GRZ durch bauliche Anlagen (Gemeinschaftstiefgaragen) unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von max. 0,8 überschritten werden. Die Baugrenzen und Baulinien im WA 3 dürfen durch bauliche Anlagen (Gemeinschaftstiefgaragen) unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden.

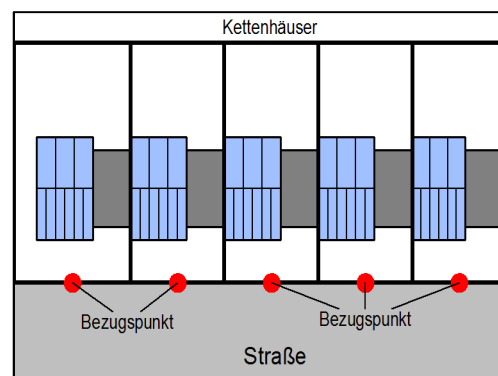
1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 und § 22 BauNVO)

In den Baugebieten WA 2, 3, 4, 5, 6 und 7 sowie im MU 1 und MU 2 gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Dort sind nur Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

In WA 1 gilt neben der offenen Bauweise zusätzlich die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO; dort sind neben Doppelhäusern zusätzlich Kettenhäuser (abweichende Bauweise) zulässig.

Die abweichende Bauweise (Kettenhäuser) wird wie folgt definiert: ein Kettenhaus besteht aus dem Wohnhaus und der Garage, wobei auf die Tiefe der Abstandsfläche gegenüber der benachbarten Garage verzichtet wird. Die Garage des jeweiligen Kettenhauses hat eine Mindestbreite von 4,0 m einzuhalten.

Es dürfen im Gebiet WA 1 maximal 6 Kettenhäuser bzw. Doppelhaushälften (Haus und Garage) und im Gebiet WA 7 maximal 6 Doppelhaushälften (Haus und Garage) aneinandergelagert werden. Nach 6 Kettenhäusern bzw. Doppelhaushälften ist ein Abstand von mind. 3,0 m zur nächsten baulichen Anlage (z.B. Garage, Carport, Abstellraum, Wohnhaus, etc.) einzuhalten.



Grafik: Kettenhäuser

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Ist die Stellung der baulichen Anlagen zeichnerisch nicht festgesetzt, ist die Hauptfirststrichtung der Gebäude entweder parallel oder in einem Winkel von 90° zur Erschließungsanlagen herzustellen. Eine Abweichung von dieser Vorgabe von bis zu 5° ist zulässig.

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

Bezugspunkt

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen wird die Höhe der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (Grenze zwischen fertiger öffentlicher Verkehrsfläche - Gehweg/Straße - und dem jeweiligen Baugrundstück), zu der der Haupteingang des Gebäudes orientiert ist, festgesetzt. Gemessen wird in der auf die Gesamtbreite des Gebäudes bezogenen Mittelachse.

Maßgeblich sind die ausgebauten, ansonsten die geplanten Höhen der öffentlichen Verkehrsfläche.

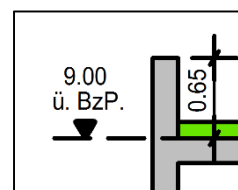
Höhe der baulichen Anlagen

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses in den Wohngebieten darf bis zu 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen, nicht jedoch unter dem Bezugspunkt. Im Urbanen Gebiet darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses bis zu 1,20 über dem Bezugspunkt liegen, nicht jedoch unter dem Bezugspunkt. Dieser Bezugspunkt wird als neue Geländehöhe festgesetzt.

Im Urbanen Gebiet (MU 1 und 2) muss die Firsthöhe (Oberkante Attika) des Hauptdaches (Staffelgeschoss) mindestens 11,80 m und maximal 12,00 m über dem Bezugspunkt liegen. Weitere Gebäudeteile (Dachterrassen und Rücksprünge durch Staffelgeschosse) müssen mindestens 8,80 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Oberkante von Absturzsicherungen auf dem Hauptdach darf maximal 12,40 m über dem Bezugspunkt liegen.

Im Urbanen Gebiet (MU 1 und 2) sind verpflichtend Staffelgeschosse mit mind. 60% der darunterliegenden Geschossfläche zu realisieren. Die lärmabschirmende seeparallele Längsseite der Staffelgeschosse darf in der Summe max. 4,0 m schmaler sein als das darunterliegende Vollgeschoss.

In den Bereichen WA 1 bis WA 7 darf die Firsthöhe (bei Flachdächern Oberkante Attika) max. 9,00 m über dem Bezugspunkt (Straßenoberkante) liegen. Ausnahmsweise darf die festgesetzte Höhe der Attika im Bereich der Attikawand (gemessen ab Oberkante Rohdecke) um 0,65 m überschritten werden, wenn auf dem dazugehörigen Flachdach aufgeständerte Anlagen der solaren Energiegewinnung errichtet werden sollen. Die Oberkante der Rohdecke darf die festgesetzte Firsthöhe in diesem Fall nicht überschreiten.



Grafik: Attika Solaranlagen

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

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude sowie in den für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise sind senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie orientierte, nicht überdachte Stellplätze in dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig. In diesem Bereich ist ab 3 Stellplätzen pro angefangene 3 Stellplätze ein standortgerechter heimischer Baum im Vorgarten anzupflanzen, der die Stellplätze mit einer bepflanzten Baumscheibe gliedert (siehe 2.3 Vorgärten). Grenzen die seitlichen Abstandsflächen an eine Verkehrsfläche an, müssen Garagen, Carports und Stellplätze von dieser Grenze einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten. Der zur Verkehrsfläche verbleibende Streifen von mind. 1,0 m muss dauerhaft begrünt werden.

Bei Baufenstern mit einer geringeren Tiefe als 15 m dürfen Garagen / Carports die rückwärtige Baugrenze um max. 3,0 m überschreiten.

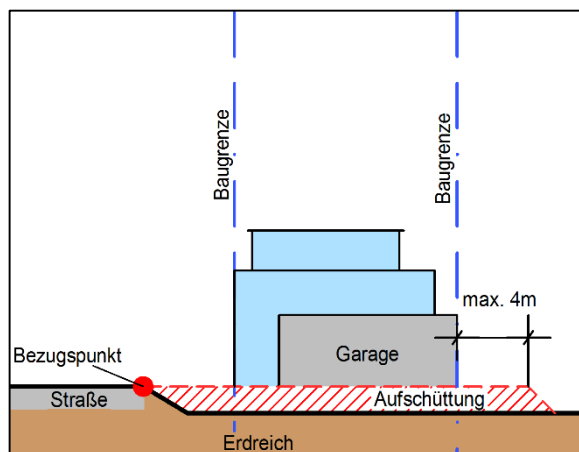
Garagen und Carports müssen ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie um mind. 5,0 m zurückgesetzt werden.

Für Wohngebäude sind je Wohneinheit 1,5 unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze zu realisieren (siehe Hinweise Punkt 3.2).

Bei Mehrfamilienhäusern (mehr als zwei Wohneinheiten) sind zusätzlich 2 Fahrradabstellplätze je 100 qm Bruttogeschossfläche nachzuweisen (siehe Hinweise Punkt 3.2).

Ergeben sich bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze und Fahrradabstellplätze Nachkommastellen, ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

Als Bezugspunkt Garage wird die Höhe der Oberkante fertige öffentliche Verkehrsfläche am Rand des Baugrundstücks festgesetzt. Das Gelände an der Garagenseite kann maximal bis zum Bezugspunkt aufgefüllt werden und wird als neue Geländeoberfläche festgesetzt. 4 m hinter dem Baufeld bzw. der Garage ist die ursprüngliche Geländehöhe anzuhalten. Ausnahmen hiervon sind für das Urbane Gebiet zulässig.



Grafik: Bezugspunkt und Aufschüttung Garage

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO über 30 m³ umbautem Raum sind gem. § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Garagen.

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

1.7 Zulässige Zahl von Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

In den Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Im WA 3 sind mindestens 4 und maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Im MU 1 sind maximal 8 und im MU 2 sind maximal 10 Wohnungen je Gebäude zulässig.

1.8 Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen

Terrassen und deren Überdachungen dürfen die rückwärtige Baugrenze bzw. Baulinie um max. 3 m überschreiten. Balkone dürfen die rückwärtige und seitliche Baugrenze bzw. Baulinie um max. 2 m überschreiten (Siehe 1.9 – Anordnung bzw. Ausrichtung der Planbebauung - Verbot von Balkonen im Bereich der B 56). Terrassenüberdachungen und Balkone müssen von der Rückwärtigen bzw. seitlichen Grundstücksgrenze mind. 3 m Abstand halten.

1.9 Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Aus Immissionsschutzgründen müssen die Baulinien im MU vollständig bebaut werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen:

Lärmschutzwand

Zur Verringerung der einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche der angrenzend verlaufenden B 56 wird im nordöstlichen Plangebietsbereich eine 3,50 m hohe Lärmschutzwand als aktive Lärmschutz-Maßnahme festgesetzt. Deren sicherzustellende schalltechnische Voraussetzungen können der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Kramer Schalltechnik) im Kapitel 6.1 sowie den Lärmkarten in Kap. 5.3 entnommen werden. Die genaue Lage der Schallschutzmauer ist außerdem den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen.

Anordnung bzw. Ausrichtung der Planbebauung:

Für die erste Baureihe entlang der B 56/ Bonner Straße (WA 3) sind auf der lärmzugewandten Seite (zur B 56 hin) im 1. und 2. Obergeschoss Wohn- und Schlafräume sowie Balkone unzulässig. Diese sind auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.

Ausnahmsweise kann von der Anordnung der Wohn- und Schlafräume abgewichen werden, wenn der Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger mechanischer schallgedämmter Lüftungsanlagen eingeplant ist. Zu öffnende Fassadenöffnungen, abgesehen von den vorgenannten Lüftungsanlagen, (z.B. Fenster und Türen) sind nicht zulässig. Der Nachweis über die ausreichende Schalldämmung und die nicht zu öffnenden Fassadenöffnungen ist spätestens mit der Fertigstellung des Gebäudes der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

Für die Bebauung entlang der HAUPTerschließungsstraßen (14,50 m Breite) wird empfohlen, insbesondere Schlafräume (u.a. Kinderzimmer) den lärmabgewandten Gebäudeseiten durch eine geeignete Grundrissgestaltung zuzuordnen.

Bezogen auf die Außenwohnbereiche ist mindestens in Bereichen mit Überschreitungen von über 60 dB(A) (die erste Baureihe entlang der Bonner Straße sowie für die ersten Baureihen entlang der HAUPTerschließungsstraße) eine lärmabgewandte Anordnung von möglichen Außenwohnbereichen oder offenen Balkonen o.ä. zu empfehlen.

Lüftungsanlagen

Für das gesamte Plangebiet wird an Schlafräumen (u.a. Kinderzimmer), vor denen nachts Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten werden (vgl., Kap. 5.3), der Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger mechanischer schallgedämmter Lüftungsanlagen festgesetzt.

Ggf. kann nach Einzelfallprüfung (im konkreten Baugenehmigungsverfahren, wenn die konkrete vorgesehene Gebäudestruktur und Nutzung vorliegt) durch den erbrachten Nachweis (z.B. schalltechnische Untersuchung), dass z.B. an den abgewandten Gebäudefassaden niedrigere Beurteilungspegel als 45 dB(A) erreicht werden oder anderweitig der erforderliche Schallschutz in den schutzbedürftigen Räumen sichergestellt werden kann, von der vorgenannten Festsetzung hinsichtlich der Anordnung oder der mechanischen Lüftungsanlage abgewichen werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen:

Maßgebliche Außenlärmpegel L_a “ gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“

Zum Schutz vor Außenlärm werden in den **Beiplänen 1 bis 3** zum Bebauungsplan die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a “ gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ festgesetzt. Gemäß Gleichung (6) nach DIN 4109-2:2018-01 sind anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel sowie unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen zu ermitteln.

Für „**Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können**“ (vgl. DIN 4109) werden mindestens die im Bereich der Baufenster vorkommenden maßgeblichen Außenlärmpegel **L_a von 60 dB(A) bis 70 dB(A)** für alle relevanten Geschosshöhen festgesetzt. Es wird auf die **Pegelkarten** im zum Bebauungsplan gehörenden Lärmschutzgutachten des Büros Kramer Schalltechnik (vgl., Kap. 6.2) und auf die **Beikarten 1 bis 3** des Bebauungsplans verwiesen.

Für „**sonstige Aufenthaltsräume**“ werden mindestens die im Bereich der Baufenster maßgeblichen Außenlärmpegel **L_a von 60 dB(A) bis 65 dB(A) auf Höhe des Erdgeschosses** sowie **L_a von 60 dB(A) bis 65 dB(A) auf Höhe der beiden Obergeschosse** festgesetzt. Es wird auf die **Pegelkarten** im zum Bebauungsplan gehörenden Lärmschutzgutachten des Büros Kramer Schalltechnik (vgl., Kap. 6.2) und auf die **Beikarten 1 bis 3** des Bebauungsplans verwiesen.

Die Umsetzung der festgesetzten Schallschutzanforderungen ist in einem entsprechenden Schallschutz-Nachweis im Zuge der konkreten Bauausführung zu belegen.

Im Baugenehmigungsverfahren kann (durch eine schalltechnische Untersuchung) nachgewiesen werden, dass mit der gewählten Gebäudeausführung ein niedrigerer maßgeblicher Außenlärmpegel erreicht wird und somit von dem festgelegten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a abgewichen werden kann. Beispielsweise kann an einer Gebäuderückseite durch die Eigenabschirmung des Gebäudes selbst oder die Abschirmung anderer Bauten ein niedrigerer maßgeblicher Außenlärmpegel erreicht werden.

1.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Öffentliche Grünflächen:

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind mindestens 1,5 ha der Vegetationsflächen des neuen Grünzugs als extensive Wiesenfläche anzulegen und mindestens 50 Bäume zu pflanzen. Als Grünzug gilt die neue Grünfläche zwischen Wohngebiet und Seepark und der neue baugebietsgliedernde Grünzug zwischen Seepark und bebauter Ortslage.

Für die extensiven Wiesenflächen ist regionales standortgerechtes Saatgut zu verwenden.

Die extensive Wiesenfläche ist als zweischürige Mähwiese zu nutzen. Die erste Mahd darf nicht vor April erfolgen, die zweite Mahd nicht vor Mitte September. Das Mähgut ist in den ersten drei Jahren zur Aushagerung abzufahren. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig

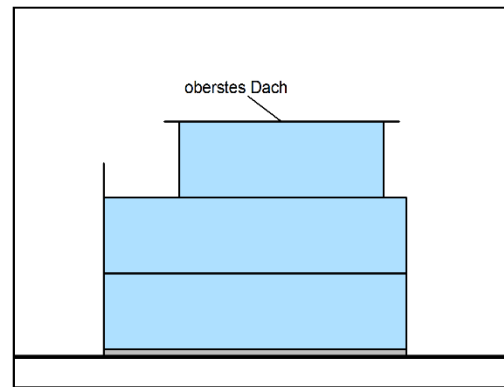
Straßenbäume

Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte mit der Bindung zur Anpflanzung geeigneter Straßenbäume sind einzuhalten. Die Straßenbäume sind mittig in einem mindestens 8 m² großen Pflanzbeet zu pflanzen. Die Pflanzbeete sind dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen und sind so aufzubauen, dass das anfallende Regenwasser der Verkehrsflächen in die Pflanzgrube eingeleitet wird. Die Pflanzgruben sind mit mindestens 15 Kubikmeter durchwurzelbarem Raum zu füllen und so auszubilden, dass diese Niederschlagswasser aufnehmen und über einen längeren Zeitraum an die Bepflanzung abgeben können.

Dachflächen

Die Dachflächen von Gebäuden (oberstes Dach), Garagen, Carports und Nebenanlagen bis zu einer Dachneigung von 22° sind als begrünte Flächen auszubilden und so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist, die auf Dauer erhalten werden muss.

Bei Dachflächen, die mit Anlagen solaren Energiegewinnung belegt oder auf denen Anlagen der solaren Energiegewinnung aufgeständert sind, darf ausnahmsweise in dem belegten Bereich bzw. in den Bereichen mit aufgeständerten Anlagen auf die Bepflanzung verzichtet werden. Ausnahmsweise sind im MU auf dem obersten Dach (Staffelgeschoss) Dachgärten (inkl. Terrasse) bis 40 % der Dachfläche zulässig.



Grafik: oberstes Dach

1.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind, soweit zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich, auf den Privatgrundstücken zu dulden.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei der Randeinfassung ein Hinterbeton (Rückenstütze) vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften § 9 (4) BauGB i.V. mit § 89 (1) BauO NRW 2018

2.1 Dächer

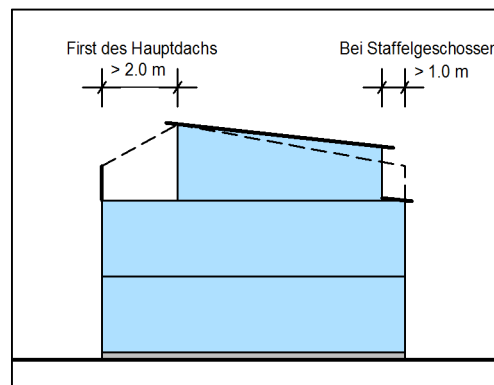
WA 1, WA 2, WA 3 und WA 7 (zwingend zweigeschossige Bebauung)

Es sind nur Flachdächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° zulässig. Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, müssen allseitig mindestens 1,0 m gegenüber der Außenwand zurückgesetzt werden. Treppenaufgänge sind davon nicht betroffen.

WA 4 und WA 5 (zwingend zweigeschossige Bebauung)

Es sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15-30° zulässig.

Außerdem sind Flachdächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 10-22° zulässig. Der First des Hauptdaches muss dabei mind. 2,0 m hinter der Außenwandebene der Längsseiten des Gebäudes liegen. Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, müssen allseitig mindestens 1,0 m gegenüber der Außenwand zurückgesetzt werden. Treppenaufgänge sind davon nicht betroffen.



Grafik: Lage First und Staffelgeschoss

Es sind nur Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25-40° zulässig. Außerdem sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 10-22° zulässig. Der First des Hauptdaches muss dabei mind. 2,0 m hinter der Außenwandebene der Längsseiten des Gebäudes liegen. Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, müssen allseitig mindestens 1,0 m gegenüber der Außenwand zurückgesetzt werden. Treppenaufgänge sind davon nicht betroffen.

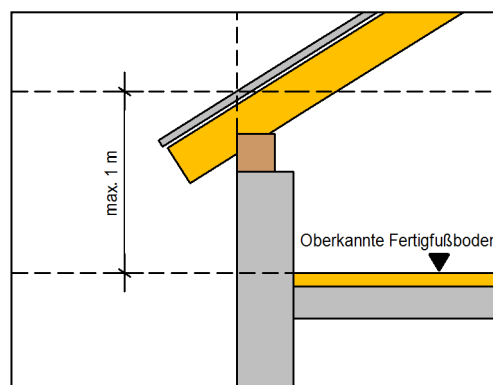
MU

Im MU sind nur Flachdächer zulässig. Staffelgeschosse müssen die Regelungen des Punkt 1.5 einhalten.

WA und MU

Der Dremel (Kniestock) darf max. 1,0 m betragen (senkrechte Höhendifferenz zwischen Fußbodenoberkante Dachgeschoss und Dachtraufe). Als Traufe wird die Schnittlinie zwischen Dachhaut und Fassadenebene festgesetzt. In den Bereichen WA 4 und WA 5 sind zusätzlich Dremel mit einer Mindesthöhe von 1,75 m möglich. In diesen Dremelbereichen sind mehrere Fenster einzuplanen.

Die Festsetzungen der Dachformen gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen.



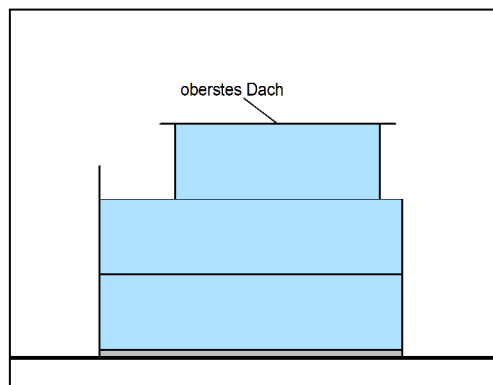
Grafik: Berechnung Dremelhöhe

Dächer sind analog der RAL-Farbtöne
RAL 7009-7022, 7024, 7026, 7043 (grau),
RAL 8002-8022, 8024-8028 (braun),

RAL 9004, 9005, 9011, 9017 (schwarz)
in mattem Material zu decken.

Eine Nutzung des obersten Daches als Dachterrasse / Dachgarten ist im WA unzulässig.

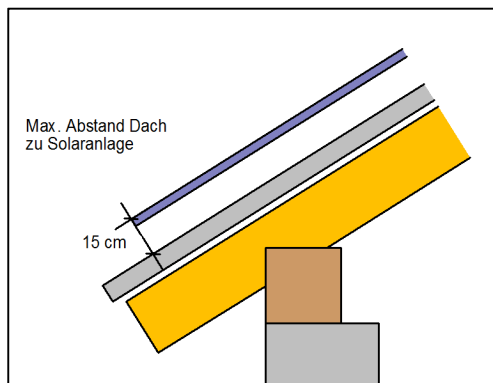
Im MU darf das oberste Dach als Dachterrasse / Dachgarten genutzt werden (siehe Punkt 1.10). Bauliche Anlagen und Einrichtungen dürfen nicht über die Attika und Geländer ragen. Geländer dürfen nicht auf der Attika angebracht werden, sondern müssen innenliegend hinter dieser liegen. Von dieser Regelung sind Geländer im Bereich von Aufgängen ausgenommen.



Grafik: oberstes Dach

Anlagen der solaren Energiegewinnung sind in der Farbgebung der jeweiligen Dachflächen im Rahmen der handelsüblichen Möglichkeiten anzugleichen. Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind bei geneigten Dächern in gleicher Neigung wie das Dach auszuführen und dürfen max. 15 cm über die Dachfläche vorstehen.

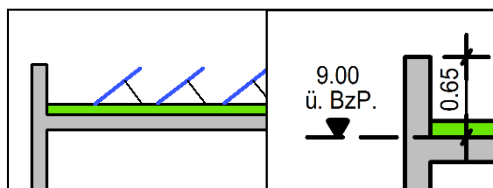
Bei zwingend aufgeständerten Anlagen (z.B. bei Flachdächern) darf die Oberkante der Anlagen maximal 20 cm über der Oberkante der Attika liegen (siehe Punkt 1.5).



Grafik: Abstand Solaranlage zu Dachhaut

Außenwände von Treppenräumen und Fahrstühlen dürfen max. 3,0 m vor die Außenkante des Hauptgebäudes treten.

Die beiden Hälften eines Doppelhauses müssen die gleiche Dachform, -farbe und -neigung aufweisen. Die straßenseitige Baufront beider Doppelhaushälften darf um max. 1,0 m versetzt sein.



Grafik: zwingend aufgeständerte Anlagen

2.2 Fassadengestaltung

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

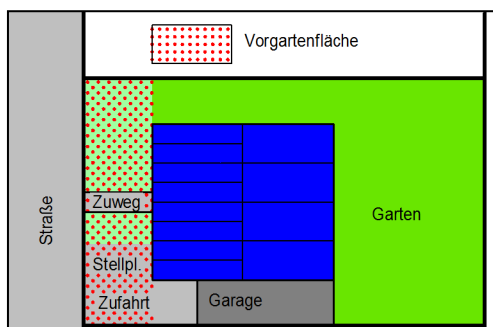
Als Fassadenfarbe sind Weißtöne und helle Grau-, Graublau-, Beige- oder Hellbrauntöne zu verwenden. Ausnahmsweise sind für untergeordnete Bauteile abweichende Farbgebungen und Materialitäten zulässig (z.B. Fassadenplatten).

Fassadenbegrünungen sind zulässig.

Max. drei aneinandergrenzende Kettenhäuser dürfen die gleiche Farbgebung aufweisen.

2.3 Vorgartenflächen

Vorgärten (Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und der straßenseitig angrenzenden Vorderkante Wohnhaus einschl. deren Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze) sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Vorgartenfläche dürfen nicht mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt sein. Ausgenommen von die-



Grafik: Vorgarten

ser Regelung sind notwendige Zuwege und Zufahrten zu Stellplätzen sowie notwendige Stellplätze. Die Befestigung darf nur im notwendigen Umfang erfolgen.
Die Begrünung der Vorgärten ist innerhalb eines Jahres nach Endausbau der Straßenverkehrsfläche vor dem Gebäude oder innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung (Fertigstellungsanzeige) des Gebäudes auf dem Grundstück herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um bis zu einem Jahr verlängert werden.

Sofern Baumstandorte durch Festsetzungen im Vorgartenbereich gefordert werden (siehe 1.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen) ist für den Baumstandort eine Fläche von 2,5 m auf 5,0 m einzuplanen. Die Fläche ist dauerhaft zu begrünen.

2.4 Anfallendes Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von befestigten Flächen (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen) ist mittels Entwässerungsrinnen, Hofeinfahrten etc. leitungsgebunden und unterirdisch und ohne technischen Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken in den entsprechenden Kanal einzuleiten.

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen muss mind. 30 l pro qm projizierte Dachfläche betragen. In jedem Fall ist die Zisterne mit einem Überlauf an den öffentlichen Kanal anzuschließen. Die Zisternen sind mit einem Abstand von mind. 4 m zur öffentlichen Fläche (Straßenkörper) und mind. 3 m zu Nachbargrundstücksgrenzen einzubauen.

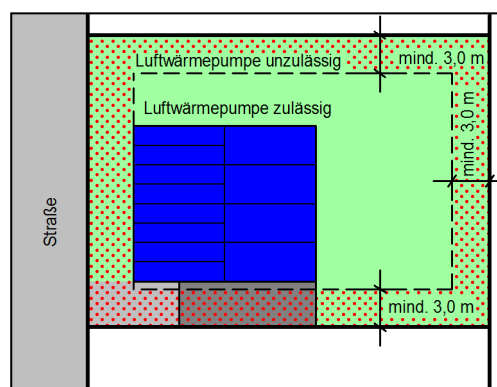
Im WA 3, MU 1 und MU 2 kann ausnahmsweise von den Regelungen abgewichen werden, wenn die räumlichen Kapazitäten für eine Zisterne auf dem Grundstück nicht gegeben sind oder aufgrund von bautechnischen Gegebenheiten (z.B. Höhenlage von Tiefgaragen) Zisternen nicht bzw. nicht mit dem geforderten Volumen eingebaut werden können.

2.5 Luftwärmepumpen

Luftwärmepumpen müssen mindestens 3,0 m Abstand zu Nachbargrenzen einhalten (siehe Hinweis 3.11).

Zusätzlich sind Luftwärmepumpen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Wohnhaus, einschl. deren Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze, unzulässig.

Luftwärmepumpen sind auf Garagendächern unzulässig.



Grafik: Lage Luftwärmepumpen

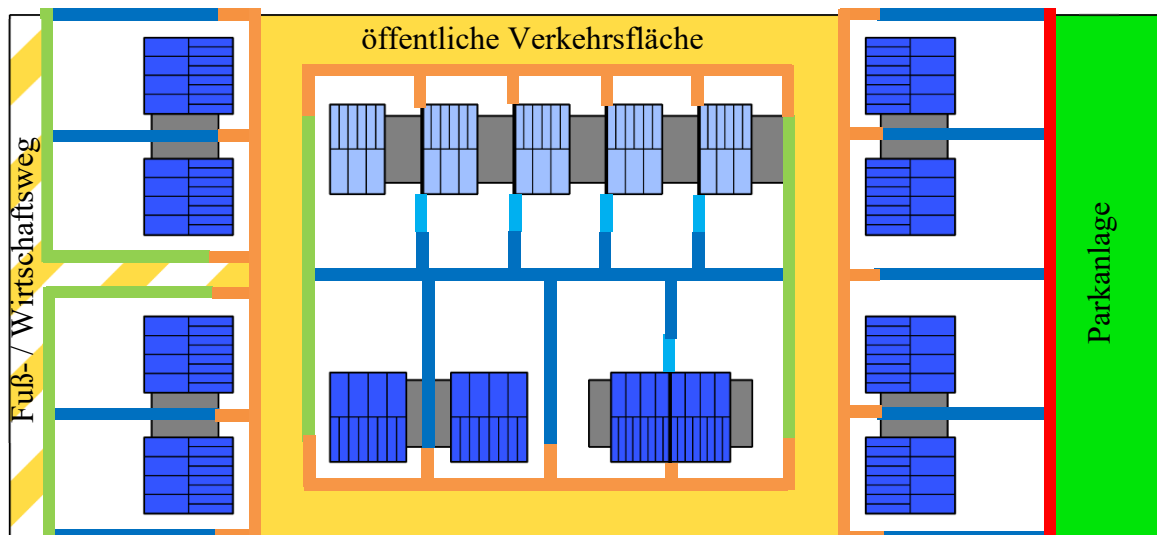
2.6 Wasserbecken und Poolanlagen

Wasserbecken und Poolanlagen müssen mindestens 2 m Abstand zu Nachbargrenzen einhalten.

2.7 Einfriedungen

Grafische Erläuterung der Festsetzungen:

Die grafische Erläuterung wird in den anschließend folgenden Festsetzungen näher beschrieben.



- | | |
|---|---|
|  | heimische Laubholzhecken bis 2,0 m Höhe; Zäune bis 2,0 m Höhe und Mauern bis 0,8 m Höhe nur zusätzlich zur Hecke möglich |
|  | offene Zäune und Hecken bis 1,2 m Höhe; Mauern bis 0,8 m Höhe |
|  | heimische Laubholzhecken bis 1,8 m Höhe; offene Zäune bis 1,8 m Höhe und Mauern bis 0,8 m Höhe nur zusätzlich zur Hecke möglich |
|  | heimische Laubholzhecken bis 2,0 m Höhe; offene Zäune bis 1,8 m Höhe nur zusätzlich zur Hecke möglich |
|  | Zäune und Hecken bis 2,0m Höhe; Trennwände/Mauern bis 2,0 m Höhe |

Straßenseitige Grundstückseinfriedung (Vorgarten):

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung max. 1,2 m hohe heimische Laubholzhecken zulässig. Die max. zulässige Höhe der straßenseitigen Einfriedungen bezieht sich auf die Höhe der Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche (Grenze zwischen fertiger öffentlicher Verkehrsfläche - Gehweg/Straße - und dem jeweiligen Baugrundstück), zu der sich der Haupteingang des Gebäudes orientiert.

Zäune sind nur als offener (Doppel-) Stabmattenzaun in Anthrazit oder als offener Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Das Einfädeln von Sichtschutzstreifen ist unzulässig.

Mauern aus Naturstein, Klinker oder in verputzter und gestrichener Form sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Mauersäulen zur Befestigung von Zäunen sind in einem Abstand von 4 m mit einer max. Höhe von 1,2 m erlaubt.

Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich (insgesamt max. 1,2 m hoch)

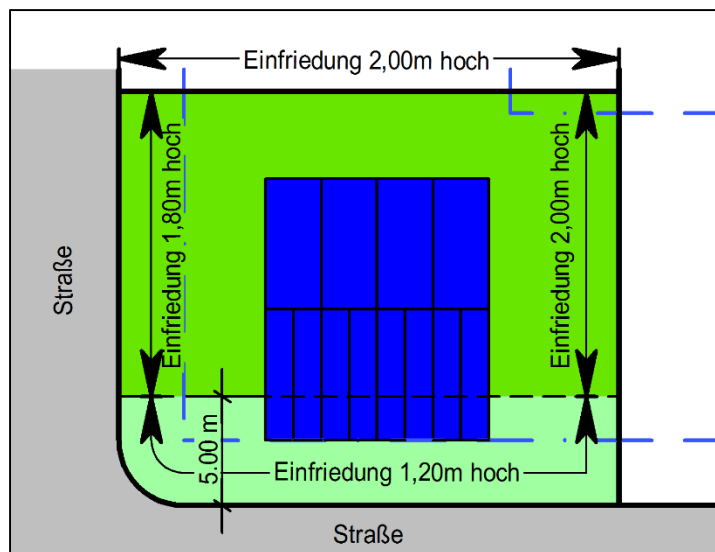
Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedung:

Sofern die rückwärtigen bzw. seitlichen Grundstücksbereiche an die öffentliche Verkehrsfläche oder an Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- bzw. Wirtschaftsweg angrenzen, sind nur max. 1,8 m hohe heimische Laubholzhecken zulässig. Ausnahmsweise sind Zäune nur zusätzlich zu einer Hecke und als offene Doppelstabmattenzäune in Anthrazit bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Zusätzlich zu einer Hecke sind ausnahmsweise Mauern bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Mauersäulen zur Befestigung von Zäunen sind in einem Abstand von 4 m mit einer max. Höhe von 1,2 m erlaubt. Eine Kombination von Mauer und Zaun ist zusätzlich zu einer Hecke möglich (insgesamt max. 1,8 m hoch). Die Hecke muss spätestens 1 Jahr nach Errichtung des Zauns bzw. der Mauer gepflanzt sein.

Zum Abschluss der gartenseitigen, seitlichen Grenzen sind im WA 2, WA 4 und im MU in einem 5 m breiten Bereich und im WA 1, WA 3, WA 5, WA 6 und WA 7 in einem 7 m breiten Bereich parallel zur Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) als Einfriedung max. 1,2 m hohe heimische Laubholzhecken zulässig. Zäune sind nur als offener (Doppel-) Stabmattenzaun in Anthrazit oder als offener Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Das Einfädeln von Sichtschutzstreifen ist unzulässig.

Mauern aus Naturstein, Klinker oder in verputzter und gestrichener Form sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Mauersäulen zur Befestigung von Zäunen sind in einem Abstand von 4 m mit einer max. Höhe von 1,2 m erlaubt.

Eine Kombination von Mauer und Zaun ist zusätzlich zu einer Hecke möglich (insgesamt max. 1,2 m hoch).



Grafik: Bsp. Einfriedungshöhen – Eckgrundstück

Ab dem Vorgarten (im WA 2, WA 4 und im MU in einem 5 m breiten Bereich und im WA 1, WA 3, WA 5, WA 6 und WA 7 in einem 7 m breiten Bereich parallel zur Straßenbegrenzungslinie) sind entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sowie entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen max. 2,0 m hohe heimische Laubholzhecken zulässig. Ausnahmsweise sind Zäune nur zusätzlich zu einer beidseitigen Hecke bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Zusätzlich zu einer Hecke sind ausnahmsweise Mauern bis zu einer Höhe von 0,8 m mit einer beidseitigen Hecke zulässig. Mauersäulen zur Befestigung von Zäunen sind in einem Abstand von 4 m mit einer max. Höhe von 2,0 m erlaubt. Eine Kombination von Mauer und Zaun ist zusätzlich zu einer Hecke möglich (insgesamt max. 2,0 m hoch). Die Hecke muss spätestens 1 Jahr nach Errichtung des Zauns bzw. der Mauer gepflanzt sein. Bei Doppel- und Kettenhäusern sind Trennwände zur Abschirmung und Sicherung im Bereich der gartenseitigen Terrassen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze bis zu 2,0 m Höhe und einer Tiefe von 4,5 m ab rückwärtiger Hausfront beginnend auch als Mauern zulässig.

Entlang der festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ sind nur max. 2,0 m hohe heimische Laubholzhecken zulässig. Ausnahmsweise sind in Ergänzung der Laubholzhecke Zäune bis 1,8 m Höhe als offene Doppelstabmattenzäune in Anthrazit zulässig. Die Hecke muss spätestens 1 Jahr nach Errichtung des Zauns gepflanzt sein.

Einfriedung von Abfallbehältern:

Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen oder mit Zaunanlagen bis 1,2 m Höhe bzw. mit bepflanzten Boxen einzufassen, sodass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

3. Hinweise

3.1 Kampfmittel

Die Fläche wurde im Vorfeld bereits abschließend auf Kampfmittel überprüft. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass sich Kampfmittel im Boden befinden.

Daher kann keine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln erteilt werden.

Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

Sollten Kampfmittel oder Verdachtspunkte gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Im direkten Anschluss ist die Polizei, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die örtliche Ordnungsbehörde zu informieren.

3.2 Stellplatzsatzung

Bei Bauvorhaben sind die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Zülrich hinsichtlich PKW- und Fahrradabstellplätzen einzuhalten.

3.3 Anfallendes Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von befestigten Flächen (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, etc.) ist gem. städtischer Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die Abwasseranlage in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu entwässern. Punkt 2.4 der Textlichen Festsetzungen ist hierbei zu beachten.

3.4 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. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3.5 Bodenbewegungen durch Braunkohlentagebau

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungsmaßnahmen 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

3.6 Erdbebengefährdung

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone/geologische Untergrundklasse 2/T zugeordnet. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungsklassen für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile der DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen

3.7 Verfüllte Abgrabungen / Bodenuntersuchung

Im Nordosten des Plangebietes (siehe Grafik) befindet sich eine verfüllte Abgrabung. Aufgrund der unterschiedlichen Abraummächtigkeiten ist mit unterschiedlichen Setzungen zu rechnen.

Im Geotechnischen Bericht zur Erschließung des Neubaugebietes wies eine Mischprobe Überschreitungen der Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für die Parameter Zink und Blei auf (siehe Anlage 1 des Geotechnischen Berichtes). Gutachterseits wird diese Überschreitung als bodenschädigende Veränderung bewertet, wobei diese auf die vorgefundenen Bauschuttbeimengungen zurückgeführt werden. Unter Heranziehung der Prüfwerte der BBodSchV ist zu konstatieren, dass aus dem festgestellten Bleigehalt von 290 mg/kg eine Überschreitung des Prüfwertes für Kinderspielflächen gegeben ist. Dieser Prüfwert ist heranzuziehen, da zum einen in dem Bereich, wo die Belastungen festgestellt worden sind, im Teilbereich MU 2 Kindertagesstätten errichtet werden sollen. Zum anderen ist davon auszugehen, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet auch Wohngärten angelegt werden, in dem Kinderspiel erfolgen wird. Dementsprechend sind Maßnahmen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung bei der Umsetzung des Planvorhabens erforderlich. Grundsätzlich könnte das Planvorhaben unter der Voraussetzung einer entsprechenden Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB fortgeführt werden.

In der Planzeichnung ist eine entsprechende Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB („Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“) erfolgt.

Die konkreten Festlegungen zum Umgang mit anfallendem Bodenaushub bei der Durchführung von Bodenaushubarbeiten zur Umsetzung des Planvorhabens sowohl auf den Wohnbauflächen als auch Verkehrsflächen sowie zu den Maßnahmen bei der späteren Nutzung der Wohnbauflächen des Plangebietes erfolgen auf der Grundlage von grundstücksbezogenen Bodenuntersuchungen im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren. Die Untere Bodenschutzbehörde ist daher bei allen weiteren Verfahrensschritten bis hin zu den Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Die Baugenehmigungsverfahren können in diesem Bereich deshalb nicht im Freistellungsverfahren gemäß § 63 BauONRW durchgeführt werden.



Grafik: Umring der Fläche gem. §9 Abs. 5 Nr. BauGB

3.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind innerhalb der Werbeverbotszone und mit Wirkung zur B 56 ausgeschlossen. Werbeanlagen dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m zum äußeren Fahrbahnrand nicht errichtet werden.

3.9 Anbauverbotszone

Bei verfahrensfreien Bauvorhaben gem. § 62 BauO NRW 2018, welche innerhalb der Anbauverbotszone errichtet werden ist die Zustimmung des Straßenbulasträgers einzuholen.

3.10 Schutz des Mutterbodens

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Ziel ist eine Sicherung des Mutterbodens und eine Unterbringung auf den Feldern im Gemeindegebiet Zülpich.

3.11 Luftwärmepumpen

Luftwärmepumpen müssen in der TA Lärm geregelten Immissionswerte für die jeweilige Gebietsqualität einhalten.

Der "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) vom 28.08.2013 aktualisiert durch Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020 der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz ist zu berücksichtigen.

https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf

Homepage MULNV: <https://www.umwelt.nrw.de/umwelt/umwelt-und-gesundheit/laerm/geraete-und-maschinenlaerm>

Verlinkung unter: "weitere Informationen"