

Bebauungsplan 61/4 Füssenich „Alderikusgraben“ 2. Änderung

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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

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

Höhe der baulichen Anlagen

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 maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen, nicht jedoch unter dem Bezugspunkt.

Diese Bezugshöhe ist auch für die Bemessung der Abstandsflächen sowie Aufschüttungen des Geländes heranzuziehen.

Die Firsthöhe darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 max. 9,0 m über dem Bezugspunkt (Straßenoberkante) liegen.

Die Traufhöhe darf im WA 1 max. 4,5 m über dem Bezugspunkt liegen.

Im WA 2 darf die Traufhöhe maximal auf einer Höhe von 160,50 m ü NHN liegen.

Bezugspunkt

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

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

1.4 Nebenanlagen und 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.

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

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.

Als Bezugspunkt Garage wird die Höhe der Oberkannte 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.

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.

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

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Im WA 2 sind nur Einzelhäuser mit mind. 2 und max. 5 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.6 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. Terrassenüberdachungen und Balkone müssen von der Rückwärtigen bzw. seitlichen Grundstücksgrenze mind. 3 m Abstand halten.

1.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

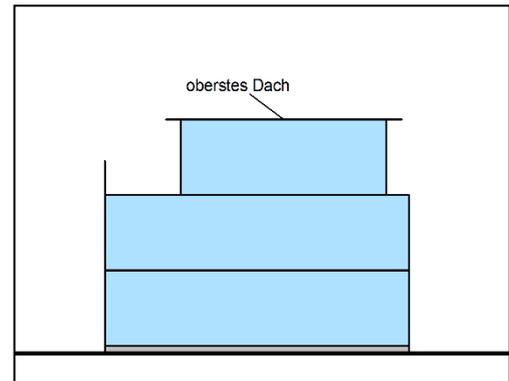
Straßenbäume

Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte mit der Bindung zur Anpflanzung geeigneter Straßenbäume sind einzuhalten. Die Straßenbäume sind mittig in einem mindestens 6 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 12 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.



Grafik: oberstes Dach

1.8 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.

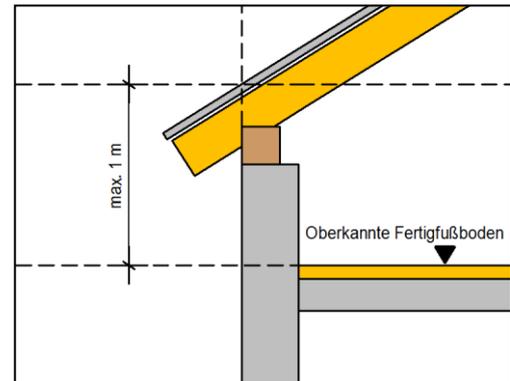
2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften § 9 (4) BauGB i.V. mit § 89 (1) BauO NRW 2018

2.1 Dächer

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-45° und Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 10-35° zulässig.

Der First des Hauptdaches muss mind. 2,0 m hinter der Außenwandebene der Längsseite des Gebäudes liegen

Der Dremmel (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 Festsetzungen gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen.

Grafik: Berechnung Dremmelhöhe

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, wobei die Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen (siehe Punkt 1.7) zu berücksichtigen sind.

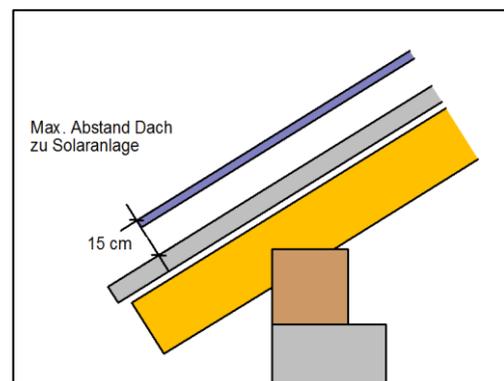
Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, müssen mindestens 1,0 m gegenüber der Außenwand zurückgesetzt werden. Treppenträume sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Bei Staffelgeschossen entfällt die Regelung zur Dremmelhöhe.

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

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.

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

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 geneigte Dächern in gleicher Neigung wie das Dach auszuführen und dürfen max. 15 cm über die Dachfläche vorstehen.



Grafik: Abstand Solaranlage zu Dachhaut

2.2 Fassadengestaltung

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

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 dieser 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

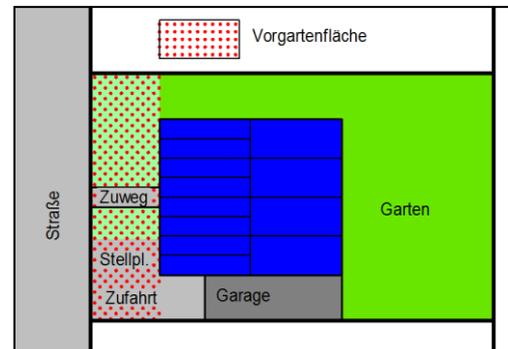
Niederschlagswasser von befestigten Flächen (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen) ist mittels Entwässerungsrinnen, Hofeinfahrten etc. leitungsgebunden und unterirdisch und ohne technischen Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken in den entsprechenden Kanal einzuleiten.

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.

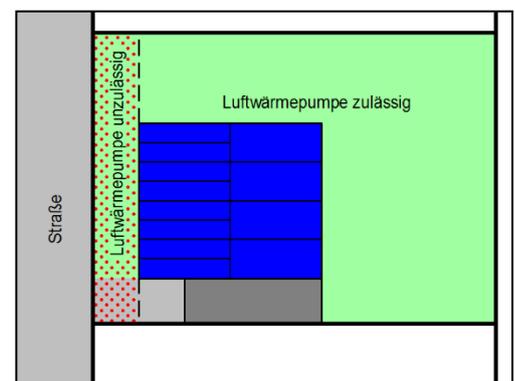
Ausnahmsweise kann von den Regelungen abgewichen werden, wenn die räumlichen Kapazitäten für eine Zisterne auf dem Grundstück nicht gegeben sind oder aufgrund von bautechnischen Gegebenheiten (z.B. Höhenlage von Tiefgaragen) Zisternen nicht bzw. nicht mit dem geforderten Volumen eingebaut werden können.

2.5 Luftwärmepumpen

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



Grafik: Vorgarten



2.6 Wasserbecken und Poolanlagen

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

2.7 Einfriedungen

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 öffentlichen Verkehrsflächen (z.B. Brüsseler Straße bzw. K 82) an die rückwärtigen und seitlichen Grundstücksbereiche angrenzen, sind nur max. 1,80 m hohe heimische Laubholzhecken zulässig. Ausnahmsweise sind Zäune nur zusätzlich zu einer heimischen Laubholzhecke und als offene Doppelstabmattenzäune in Anthrazit bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig.

Mauern bis 0,8 m Höhe (z.B. zur Abstützung des Geländes) sind nur hinter einer Laubholzhecke auf dem Grundstück zulässig. Die Hecke muss die Mauer so verdecken, dass sie von der Straße aus (K 82) nicht eingesehen werden kann.

Entlang von Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Wirtschafts-, Geh- und Radweg sind nur max. 1,80 m hohe heimische Laubholzhecken zulässig. Ausnahmsweise sind Zäune nur zusätzlich zu einer heimischen Laubholzhecke und als offene Doppelstabmattenzäune in Anthrazit bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig.

Zum Abschluss der gartenseitigen, seitlichen Grenzen sind in einem 5 m breiten Bereich parallel zur Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) als Einfriedung nur max. 1,20 m hohe heimische Laubholzhecken zulässig.

Zäune sind nur als offener (Doppel-) Stabmattenzaun in Anthrazit oder als offener Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

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 1,20 m erlaubt.

Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich.

In allen o.g. Fällen, in denen Zäune allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, ist das Einfädeln von Sichtschutzstreifen unzulässig.

Ab dem Vorgarten (5 m breiter Bereich parallel zur Straßenbegrenzungslinie) sowie entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen zwischen privaten Grundstücken sind nur max. 2,0 m hohe Hecken sowie Zäune als Einfriedung zulässig.

Einfriedung von Abfallbehältern:

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

3. Hinweise

3.1 Stellplatzsatzung

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

3.2 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.

3.3 Luftwärmepumpen

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

3.4 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.

3.5 Grundwasserstand

Der Erftverband weist darauf hin, dass im Plangebiet mit flurnahen Grundwasserständen zu rechnen ist.

3.6 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.

3.7 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.

3.8 Bodenbewegungen durch Braunkohlenbergbau

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.