

Bebauungsplan 31/6 Sinzenich „Kita Sinzenich“

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 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.

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

Die Firshöhe darf max. auf einer Höhe von 182.20 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.

1.6 Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen, offene Treppenanlagen

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.

Offene Treppenanlagen dürfen die Baugrenzen überschreiten, müssen aber von rückwärtigen bzw. seitlichen Grundstücksgrenzen mind. 3 m Abstand halten.

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

2.1 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung von Baukörpern ist mit der zuständigen Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

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 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.

3.4 Luftwärmepumpen

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