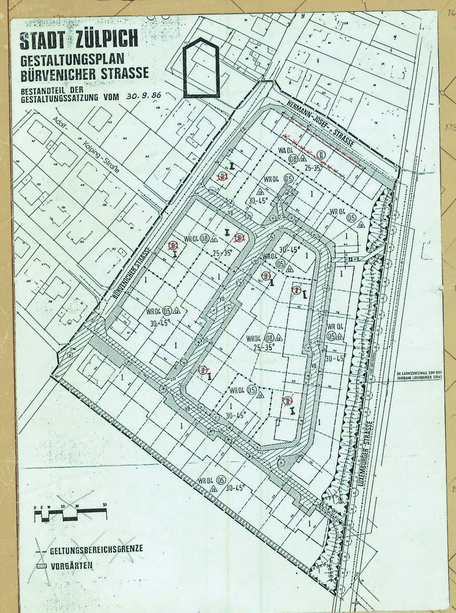
STADT ZÜLPICH M. 1:500
BEBAUUNGSPLAN NR. 11/17
BÜRVENICHER STRASSE 1. AUSFERTIGUNG



Auszug aus der Gestaltungssatzung v. 30.9.86

§ 3 – Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen einschl. Einfriedigungen sowie Vorgärten

1. Außenwandmaterialien

Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien sind unzulässig.

2. Dachformen (II. PA v. 20.4.93 auch Walmdächer zulässig)

Zulässig sind nur Sattel- und Pultdächer.

Ausgenommen von der Festsetzung der Ziff. 2 sind die Dachneigungen von Garagen, sofern sie nicht im Hauptbaukörper integriert sind.

3. Dachneigungen

Als Dachneigungen werden in Abhängigkeit von den Geschoßzahlen folgende Neigungen festgesetzt:

bei eingeschossiger Bebauung 30 - 45°
bei zweigeschossiger Bebauung 25 - 35°.

4. Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und -einschnitte sind in der Gesamtlänge bis zu 1/2 der zugehörigen Traufenlänge zulässig. Eine Kombination von Dachgauben und Dacheinschnitten ist innerhalb einer Dachfläche nicht zulässig. Die Abstände von den Ortgängen dürfen jeweils 1,25 m nicht unterschreiten.

5. Drempel

Bei eingeschossiger Bebauung ist eine maximale Drempelhöhe von ~~0,30 m~~ *1 Höhe zulässig. Bei zweigeschossiger Bebauung sind Drempel nicht zulässig. Als Drempelhöhe gilt das Maß von Oberkante Rohdecke der letzten Geschoßdecke bis zum gedachten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

6. Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenoberkanten baulicher Anlagen dürfen die Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche nur bis max. 0,50 m übersteigen.

7. Vorgärten und Einfriedigungen

Als Vorgärten gelten die mit ▨ gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Diese Flächen sind als untereinander zusammenhängende Rasenflächen mit Einzelbepflanzungen auszubilden und zu unterhalten. Abgrabungen sind unzulässig, wobei Kellerlichtschächte und abgesenkte Abfallbehälter ausgenommen sind. Garagenzufahrten sowie sonstige erforderliche Zuglinge können in notwendiger Breite befestigt werden.

*2 → Soweit in Vorgärten Stellplätze für Abfallbehälter angelegt werden, sind diese in die gärtnerische Gestaltung sichtgeschützt einzubeziehen.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerfläche benutzt werden.

Einfriedigungen

Für die Abgrenzung zwischen Vorgarten und der öffentlichen und privaten Erschließungsanlage sind Rasenpflastersteine zu verwenden.
Darüber hinaus ist zu den Verkehrsflächen hin eine Abgrenzung nur mit lebenden Hecken wie folgt zulässig:

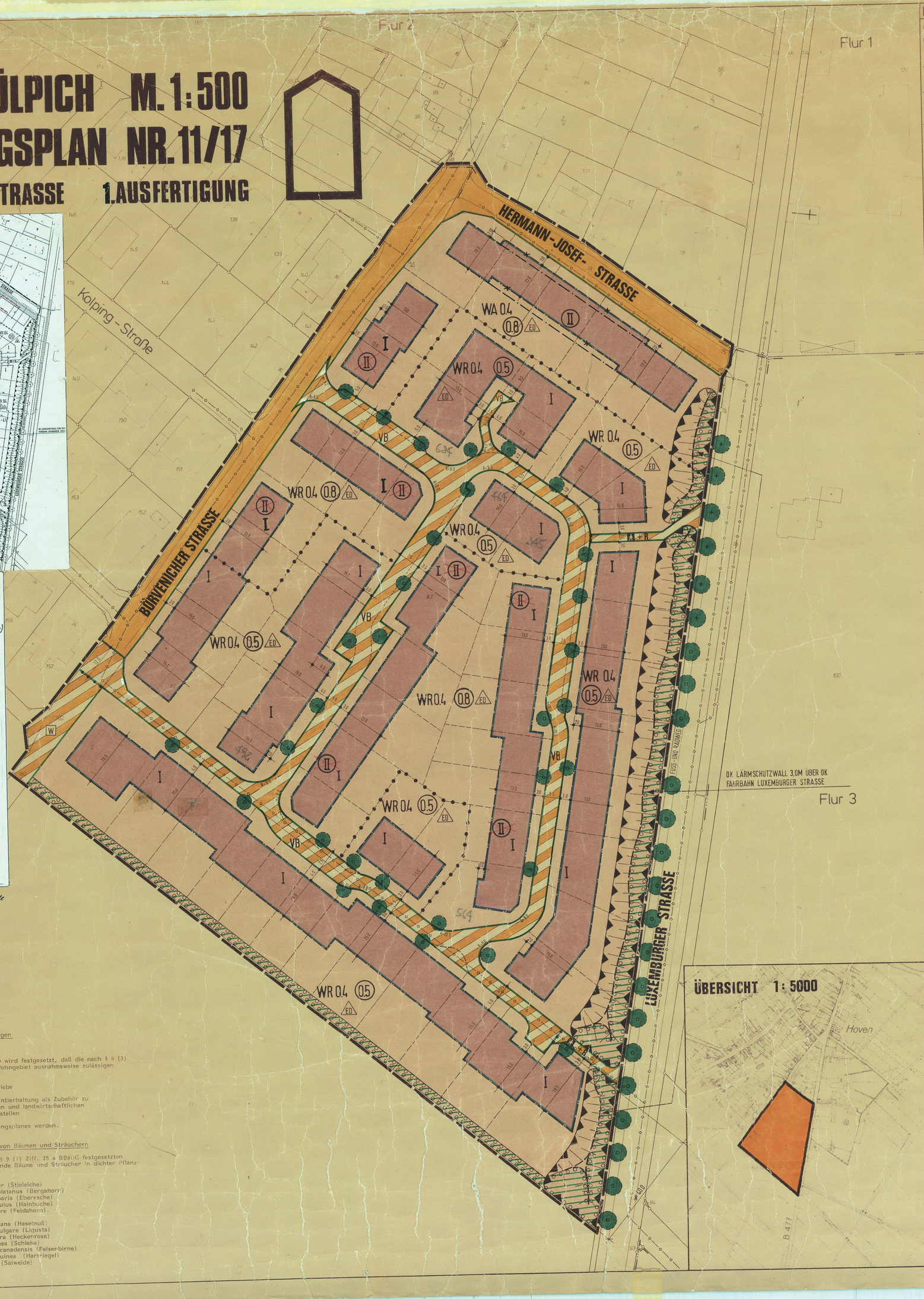
Bei Verkehrsflächen, die als Mischflächen ausgebaut werden sowie Fußwegen, die der Erschließung der Gebäude dienen, bis max. 0,5 m Höhe über angrenzende Verkehrsfläche, jedoch mind. 0,50 m gegenüber der Verkehrsfläche zurückversetzt.

Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen der Grundstücke dürfen nicht als massive Einfriedigungen ausgebildet werden.

Innerhalb der festgesetzten Lärmschutzwälle sind Einfriedigungen nur außerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bis zu einer max. Höhe von 1,5 m über Oberkante Wallkrone zulässig.

*1 gem. Beschluß des PA v. 19.9.91 wurde die Drempelhöhe für eingeschossige Bebauung von 0,30 m auf 0,60 m angehoben.
Dies gilt jedoch nicht für die Baureihe feldseitig entlang der Pastor-Kremer-Straße. Hier verbleibt es bei 0,30 m.

*3 Ergänzung:
"Hiervon können in begründeten Einzelfällen insbesondere im Bereich der als zwingend zweigeschossig festgesetzten Baugebiete Ausnahmen gestattet werden, soweit diese mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind."



PLANUNTERLAGE

DIE VORLIEGENDE PLANUNTERLAGE IST ~~A~~ EINE ~~ABZEICHNUNG~~ -VERGRÖSSERUNG- DER KATASTERFLURKARTE
DIE FLURKARTE IST ENTSTANDEN
IM JAHRE 1959 IM MASSTAB 1:2000
DURCH
~~GRAF. RAUME VEREINFACHTE~~ NEUVERMESSUNG
DIE PLANUNTERLAGE ENTHALT AUSSERDEM DIE ERGEBNISSE VON ERGÄNZUNGSVERMESSUNGEN (Z.B. GEBÄUDE).

~~DIE VORLIEGENDE PLANUNTERLAGE WURDE AUS NEU ERSTELLT~~
NACH EINWANDFREIEN FORTF. VERMESSUNGEN (NW.SG.PA 11)
NACH EINER TEILNEUVERMESSUNG ~~UNTER~~ UNTER VERWENDUNG VON FORTF. VERMESSUNGEN (VEREINFACHTE NEUVERMESSUNG)
- NACH ~~EIGE~~ NEUVERMESSUNG GEMASS ERGÄNZUNGSBESTIMMUNG
~~DER VERMESSUNGSANWEISUNG~~
DIE DARSTELLUNG ENTSPRICHT DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND.

ZÜLPICH DEN 20.10.1986 Verm. Techn.

DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS überein

ZÜLPICH DEN 20.10.1986 Verm. Techn.

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

ZÜLPICH DEN 20.10.1986 Verm. Techn.

VERFAHREN

ENTWURF UND BEARBEITUNG
KÖLN, DEN
STADTPLANUNG ZIMMERMANN KÖLN
Tel. 0221/41 10 11 + 41 10 12
19.12.1985

DIESER PLAN STIMMT MIT DEM URKUNDSPLAN UND DEN DARAUF VERZEICHNETEN VERMERKEN ÜBEREIN
DIESER PLAN IST URKUNDSPLAN
..... DEN 198

DIESER PLAN IST GEMASS § 2(1) DES BUNDESBAUGESETZES IN DER FASSUNG VOM 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, BER. BGBl. I S. 3617) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) DURCH BESCHLUSS DES RATES VOM 5.9.1985 AUFGESTELLT WORDEN.

ZÜLPICH DEN 20.10.1986
BÜRGERMEISTER / ~~RATSMITGLIED~~

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMASS §2(1) BBauG AM 27.9.1985 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

ZÜLPICH DEN 20.10.1986
STADT / ~~GEMEINDE~~ DIREKTOR

VERFAHREN

DIE ÖFFENTLICHE DARLEGUNG UND ANHÖRUNG HAT GEMÄSS § 2a(2) DES BUNDESBAUGESETZES IN DER FASSUNG VOM 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, BER. BGBl. I S. 3617) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) AM 1.10.1985 ~~VOM 198 BIS 198~~ STATTGEFUNDEN.

ZÜLPICH DEN 20.10.1986
STADT / ~~GEMEINDE~~ DIREKTOR

DIESER PLAN IST GEM. § 10 DES BUNDESBAUGESETZES IN DER FASSUNG VOM 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, BER. BGBl. I S. 3617) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) VOM RAT AM 30.9.1986 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN ~~VOM 198 BIS 198~~ WORDEN.

ZÜLPICH DEN 20.10.1986
BÜRGERMEISTER / ~~RATSMITGLIED~~

DIESER PLAN HAT GEMÄSS § 2a(6) DES BUNDESBAUGESETZES IN DER FASSUNG VOM 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, BER. BGBl. I S. 3617) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) DEM RATSBESCHLUSS VOM 21.1.1986 IN DER ZEIT VOM 12.2.1986 BIS 12.3.1986 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE OFFENLEGUNG WURDE AM 31.1.1986 GEMÄSS § 2a(6) BBauG ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

ZÜLPICH DEN 20.10.1986
STADT / ~~GEMEINDE~~ DIREKTOR

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 11 DES BUNDESBAUGESETZES IN DER FASSUNG VOM 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, BER. BGBl. I S. 3617) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) MIT VERFÜGUNG VOM 21.1.1987 GENEHMIGT WORDEN.

KÖLN DEN 198 87
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IM AUFTRAGE

ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN ERFOLGTEN AUF GRUND STATTGEGEBENER ANREGUNGEN UND BEDENKEN GEMÄSS § 2a(6) DES BUNDESBAUGESETZES IN DER FASSUNG VOM 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, BER. BGBl. I S. 3617) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) GEMÄSS BESCHLUSSFASSUNG(EN) DES RATES VOM 198
..... DEN 198
BÜRGERMEISTER / RATSMITGLIED
STADT / GEMEINDEDIREKTOR

EINE EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG GEMÄSS § 2a(7) DES BUNDESBAUGESETZES IN DER FASSUNG VOM 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, BER. BGBl. I S. 3617) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) ZU DER(DEN) ÄNDERUNG(EN) BZW. ERGÄNZUNGEN(N) NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 2a(6) BBauG ERFOLGTE VOM 198 BIS 198
..... DEN 198
STADT / GEMEINDEDIREKTOR

DIE BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG DES REGIERUNGS-PRÄSIDENTEN SOWIE ORT UND ZEIT ZUR EINSICHTNAHME GEMÄSS § 12 DES BUNDESBAUGESETZES IN DER FASSUNG VOM 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, BER. BGBl. I S. 3617) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) IST AM 8.02.1987 ERFOLGT.

ZÜLPICH DEN 11.02.1987
STADT / ~~GEMEINDE~~ DIREKTOR / BÜRGERMEISTER

ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNGSINHALTE

INHALT

§ 9(1) NR. 1, 2, ~~3, 4, 5, 6, 7, 8, 9~~, 10, 11, ~~12~~, 13, ~~14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25a, 25b, 26~~ UND § 9(2) SOWIE § 9Bb BUNDESBAUGESETZ (BBauG) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, BER. BGBl. I S. 3617) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 6.7.1979 (BGBl. I S. 949)

§ 81(1) NR. 1, 2, 3, 4 UND 5 SOWIE (2) NR. 1 UND 2 GEMÄSS DER BAUORDNUNG NORDRHEIN-WESTFALEN (BAuO NW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 31.7.1984

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 30.7.1981 (BGBl. I S. 833)
BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES SIND "TEXTLICHE FESTSETZUNGEN"

DEM BEBAUUNGSPLAN IST EINE BEGRÜNDUNG BEIGEFÜGT.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1 ÜBERBAUBARE FLÄCHE, 2 NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE } GEM. § 9(1)2 BBauG

1	2		1	2	
WR	WR	REINES WOHNGEBIET	~~MI~~	~~MI~~	~~MISCHGEBIET~~
WA	WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	~~MK~~	~~MK~~	~~KERNGEBIET~~
~~MD~~	~~MD~~	~~DORFGEBIET~~	~~GE~~	~~GE~~	~~GEWERBEGEBIET~~
			~~S-TEIL (§15(1)2)~~		

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
~~II III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST- UND HÖCHSTGRENZE~~
(II) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
(0.8) GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
~~ÜBERSCHREITUNG DER GRZ UND GFZ~~

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

E EINZELHÄUSER
D DOPPELHÄUSER
~~H HAUSGRUPPEN~~
ED EINZEL- UND DOPPELHÄUSER
~~BAULINIE~~
BAUGRENZE
~~O OFFENE BAUWEISE~~
~~E GESCHLOSSENE BAUWEISE~~

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

1 ÜBERBAUBARE FLÄCHE, 2 NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE } GEM. § 9(1)12 BBauG
Ö ÖFFENTL. VERWALTUNGEN
K KIRCHE
B BÜRGERZENTRUM
KI KINDERGARTEN
S SCHULE
A ALTENZENTRUM

VERSORGUNGS-, VERWERTUNGS- UND BESEITIGUNGSFLÄCHEN

T TRAFOSTATION
B BRUNNEN
P PUMPSTATION
KLÄRANLAGE

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTS-ANLAGEN
ZUORDNUNG FÜR GST UND GGa
St STELLPLÄTZE
Ga GARAGEN
GSt GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
GGa GEMEINSCHAFTSGARAGEN

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
~~BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT~~

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
VERKEHRSBERUHIGTE BEREICHE
+R FUSS- UND RADWEG
WIRTSCHAFTSWEG
Ö ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
~~P VERKEHRSGRÜN~~

GRÜNFLÄCHEN

Ö ÖFFENTLICH, P PRIVAT
W BOLZPLATZ
FRIEDHOF
T SPIELPLATZ
SPORTPLATZ
PARKANLAGE
DAUERKLEINGÄRTEN

ANPFLANZUNGEN U. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
~~ANPFLANZEN VON BÄUMEN~~
~~FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN~~
~~ERHALTUNG VON BÄUMEN~~

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND DIE FORSTWIRTSCHAFT

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

20m BAUVERBOTSZONE GEM. § 9(6) BBauG
ZUGANG- UND ZUFAHRTSVERBOT MIT LÜCKENLOSER, DAUERHAFTER EINFRIEDIGUNG GEM. § 9(6) BBauG
W WASSERSCHUTZZONE
R HOCHWASSERRÜCKHALTEBECKEN
Ü ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
L LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
UMGR. DER FLÄCHEN GEM. § 9(5,6) BBauG
FLÄCHEN FÜR BAHNANLAGEN
D UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN (ENSEMBLES), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN
EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

~~AUFSCHÜTTUNG GEM. § 9(1)26 BBauG~~
~~ABGRABUNG GEM. § 9(1)26 BBauG~~
~~HOTEL FLÄCHEN MIT BESONDEREM NUTZUNGSZWECK~~
~~NUT GEH (G) FAHR (F) UND LEITUNGSRECHT(L) ZU BELASTENDE FLÄCHEN~~
VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
~~DURCHGANG, DURCHFAHRT, UNTERFÜHRUNG~~
~~L.H. 3.50m LICHTE HÖHE MINDESTENS 3.50m~~
VORGESCHLAGENE BAUMPFLANZUNGEN
SICHTDREIECKE
~~WASSERFLÄCHE~~
~~S, STR, V, FL ÜBERBAUBARE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE~~
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN GEM. § 9(1)24 BBauG
KANAL

FESTSETZUNGEN GEM. § 81 BauO NW '84

z.B. 35/45° DACHNEIGUNG — FIRSTRICHTUNG
XXXX ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FIRSTRICHTUNGEN
(I)-(II) ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER DACHNEIGUNGEN

ÄNDERUNG NACH OFFENLEGUNG

XXXX STREICHUNG
ERGÄNZUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 (3) BauNVO im WA-Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe
Nr. 5 BauNVO Tankstellen
Nr. 6 BauNVO Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bei Bepflanzung der gemäß § 9 (1) Ziff. 25 a BBauG festgesetzten Flächen sind wahlweise folgende Bäume und Sträucher in dichter Pflanzweise zu verwenden:

Bäume: Quercus robur (Stieleiche)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer campestre (Feldahorn)

Sträucher: Corylus avellana (Haselnuß)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rosa multiflora (Heckenrose)
Prunus spinosa (Schlehe)
Amelanchier canadensis (Felsenbirne)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Salix caprea (Salweide)
Holunder.