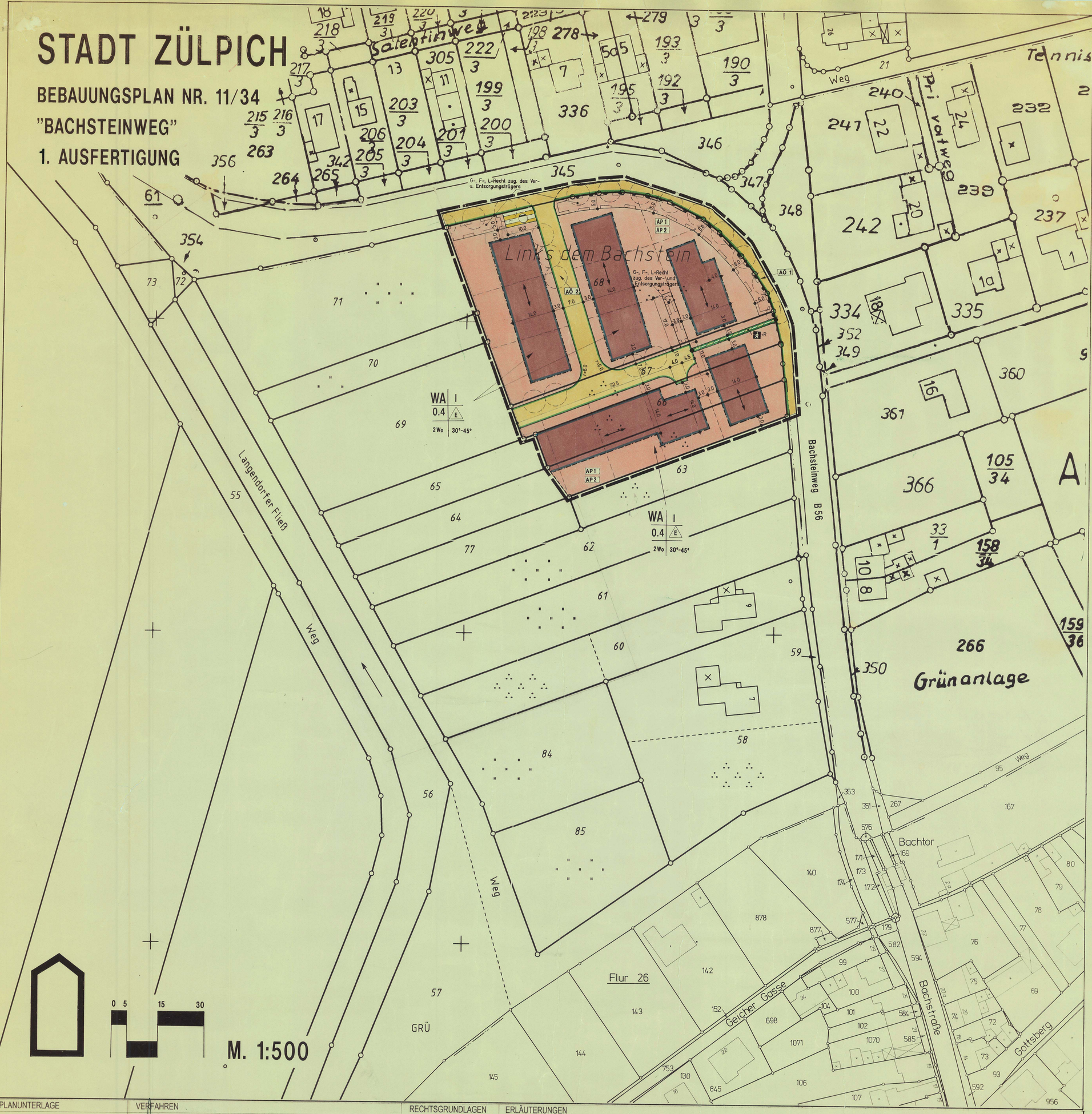
STADT ZÜLPICH

BEBAUUNGSPLAN NR. 11/34
"BACHSTEINWEG"
1. AUSFERTIGUNG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet - WA

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig sind.

2. Grundflächenzahl - GRZ

Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ nicht für die in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen überschritten werden.

3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

3.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

3.2 Ausgleichsmaßnahmen im öffentlichen Bereich

AÖ 1 Anpflanzung von Straßenbäumen 1. Ordnung

Anpflanzung von 12 Solitärbäumen – Winterlinde (Tilia cordata) als Hochstamm mit Stammumfang (StU) 18-20 am Bachsteinweg und an der Geicher Straße. Der Pflanzabstand beträgt 10 m. Im Bereich der erforderlichen Einfahrten sind die Baumstandorte entsprechend zu verschieben. Die Baumstandorte sind als offene Vegetationsfläche von mindestens 4 qm Größe herzurichten.

AÖ 2 Anpflanzung von Straßenbäumen 2. Ordnung

Anpflanzung von 10 Solitärbäumen – Rotdorn (Crataegus laevigata ssp.) als Hochstamm mit Stammumfang (StU) 18-20 entlang der Erschließungsstraßen. Der Pflanzabstand beträgt 7 m. Im Bereich der erforderlichen Grundstückszufahrten sind die Baumstandorte entsprechend zu verschieben. Die Baumstandorte sind als offene Vegetationsfläche von mindestens 4 qm Größe herzurichten.

3.3 Ausgleichsmaßnahmen im privaten Bereich

AP 1 Begrünung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen - Strauchpflanzung

Je 100 qm überbaubare Grundstücksfläche sind 25 qm Strauchpflanzung der Gehölzliste 1 und 2 anzulegen. Der Anteil der Sträucher der Gehölzliste 2 darf 30 % nicht überschreiten. Zu verwenden sind insgesamt 7 verschiedene Gehölze in Gruppen zu 3-7 je Art, wobei keine Art einen Anteil von 20 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf.

AP 2 Begrünung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen – Obstbäume

Anpflanzung von Obsthochstämmen, StU 8-10 cm auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen; je Grundstück ein Baum.

Gehölzlisten

Gehölzliste 1 (Bodenständige Gehölze)

Bäume:

Stieleiche (Quercus robur), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Feldulme (Ulmus carpinifolia), Flatterulme (Ulmus laevis).

Qualität: Hei, 1 x v, H 80-125

Pflanzabstand: 1 x 1 m

Sträucher:

Salweide (Salix caprea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundsrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Faulbaum (Rhamnus frangula), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus).

Qualität: Str, 2 x v, H 60-100

Pflanzabstand: 1 x 1 m

Gehölzliste 2 (Standortgerechte Sträucher)

Sträucher:

Blut-Johannisbeere (Ribes sanguineum), Maiblumenstrauch (Deutzia sp.), Kolkwitzie (Kolkwitzia amabilis), Forsythie (Forsythia intermedia), Flieder (Syringa vulgaris), Weigelie (Weigela sp.), Felsenbirne (Amelanchier sp.), Hartriegel (Cornus sp.), Liguster (Ligustrum sp.), Pfeifenstrauch (Philadelphus sp.), Strauchrosen (Rosa sp.), Schneeball (Viburnum sp.).

Qualität: 2 x v. Str. H. 60-100

Pflanzabstand im Verband: 1 x 1 m

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform, Firstrichtungen und Dachneigung

Als Dachformen ist das Satteldach zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile.

Die in der Plandarstellung festgesetzte Firstrichtung gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile. Von der Hauptfirstrichtung kann ausnahmsweise, z. B. bei Eckgebäuden, abgewichen werden.

2. Dacheinschnitte und Dacheindeckungsmaterialien

Zwerchgiebel, Dachaufbauten und Dachausschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von ⅓ der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Von den Gebäudeabschlusswänden ist ein Abstand von mindestens 1,25m einzuhalten. Die Dachaufbauten sind so auszubilden, dass ihr oberer Abschluss mindestens 0,75m, senkrecht gemessen, unterhalb des Firstes einbindet.

Die Dachflächen sind mit Dachdeckungsmaterial wie dunkle Dachziegel (braun-, anthrazit- oder schwarzfarbene) oder naturbelassene oder engobierte Ziegel auszuführen.

Dachziegel mit stark glänzenden Glasuren sind nicht zulässig.

3. Außenwandmaterialien

Die Außenwandflächen der Gebäude sind in Verblendmauerwerk mit rotem oder rotbraunem Ziegel oder in hellen, pastellfarbenen Putz herzustellen. Einzelne kleinere Bauteile wie Fensterbrüstungen, Erker u. ä. und Giebeldreiecke können in anderen Materialien ausgeführt werden.

4. Kniestöcke (Drempel)

Es ist eine max. Drempelhöhe von 0,75 m Höhe zulässig.

5. Erdgeschoßfußbodenoberkante

Die Erdgeschoßfußbodenoberkanten baulicher Anlagen dürfen die Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche nur bis max. 0,5 m überschreiten.

III. Hinweise

Grundwasser

Der Grundwasserstand im Planbereich liegt bei < 3 m unter Flur. Es wird darauf hingewiesen, daß im Einzelfall zu prüfen ist, ob geeignete technische Vorkehrungen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen sind. Weiter wird darauf hingewiesen, daß keine Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen, auch kein zeitweiliges Abpumpen, erfolgen kann und daß keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten dürfen.

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag liegt der Begründung als Anlage bei.

Hydrogeologisches Gutachten

Ein hydrogeologisches Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

PLANUNTERLAGE

Die vorliegende Planunterlage ist z.T. eine Abzeichnung -Vergrößerung der Katasterflurkarte.
Die Flurkarte ist entstanden
im Jahre .....im Maßstab .....
durch
.....
Uraufnahme - vereinfachte - Teil - Neuvermessung
Die Planunterlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen. (z.B. Gebäude)

Die vorliegende Planungsunterlagen wurde z.T neu kartiert nach einwandfreien Fortführungsvermessungen (Nr. 55 FA II) - nach einer Teilneuvermessung - und unter Verwendung von Fortführungsvermessungen (vereinfachte Neuvermessung) nach einer Neuvermessung gemäß Ergänzungsbestimmung und Vermessungspunktanweisung. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.

.....den.....

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

.....den.....

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

.....den.....

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Dieser Plan ist Urkundsplan.

.....den.....

VERFAHREN

Der Rat hat am 23.06.2000 die Aufstellung/Änderung/Ergänzung des Planes gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen.

Zülpich den 26.01.2004
Bürgermeister

Die öffentliche Unterrichtung gemäß §3 (1) des Baugesetzbuches hat vom ... 23.08.1999 bis 04.09.1999 stattgefunden.

Zülpich den 26.01.2004
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches auf Grund des Beschlusses vom 23.06.2000 in der Zeit vom 28.08.2000 bis 27.09.2000 öffentlich ausgelegt worden. Die Offenlegung wurde am 17.08.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.08.2000 von der Auslegung benachrichtigt.

Zülpich den 26.01.2004
Bürgermeister

Änderungen bzw. Ergänzungen erfolgen auf Grund stattgegebener Anregungen gemäß § 3(2) in Verbindung mit § 3 (3) des Baugesetzbuches durch Beschlußfassung des Rates vom .....

.....den.....

.....den.....

Eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 13 in Verbindung mit § 3 (3) des Baugesetzbuches zu den Änderungen und Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom.....bis.....

.....den.....

Eine erneute Offenlage gemäß § 3 (2) in Verbindung mit § 3 (3) des Baugesetzbuches zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom .....bis .....

.....den.....

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat in seiner Sitzung am 07.11.2000 beschlossen worden.

Zülpich den 26.01.2004
Bürgermeister

Der Beschluß des Bebauungsplanes, sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme wurden gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches am 26.01.2001 öffentlich bekannt gemacht. Damit ist dieser Bebauungsplan am 26.01.2001 rechtsverbindlich geworden.

Zülpich den 26.01.2004
Bürgermeister

Entwurf und Berarbeitung
Köln, den 26.06.2000

Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Straße 31 · 50939 Köln
Tel.: 0221/411011-0 · Fax: 411011-22

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBL. I S.2141)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBL: I S.1763) geändert durch Änderungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBL. I S.133)

Bauordnung NRW in der Fassung vom 07.03.1995 (GV NRW S.218), geändert durch Gesetz vom 24.10.1996 (GV NRW S.687), geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV NRW S.622)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBL. I S.58)

ERLÄUTERUNGEN

Art der Nutzung

1	2	
WR	WR	Reines Wohngebiet
WA	WA	Allgemeines Wohngebiet
MD	MD	Dorfgebiet
MK	MK	Kerngebiet
MI	MI	Mischgebiet
GE	GE	Gewerbegebiet
GI	GI	Industriegebiet
SO	SO	Sondergebiet

1. überbaubare Fläche
2. nicht überbaubare Fläche

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)
- 3,0 — Baumassenzahl (BMZ)

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

- E — Einzelhäuser
- D — Doppelhäuser
- H — Hausgruppen
- ED — Einzel- und Doppelhäuser
- Baulinie
- Baugrenze
- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- a — abweichende Bauweise

Flächen für Gemeinbedarf

1. überbaubare Fläche
2. nicht überbaubare Fläche

- Öffentliche Verwaltung
- Post
- Schule
- Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- F — Feuerwehr

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- P — Öffentliche Parkfläche
- FR — Fußgängerbereich (+R = und Radfahrbereich)
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- W — Wirtschaftsweg
- VG — Verkehrsgrün

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

- St — Stellplätze
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- Ga — Garagen
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- Zuordnung für GSt + GGa

Grünflächen

- ö öffentlich | p privat
- Badeplatz, Freibad
- Spielplatz
- Parkanlage
- Friedhof
- Dauerkleingärten
- Sportplatz

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Wasserfläche
- Wasserschutzzone
- Landschaftsschutzgebiet
- Hochwasserrückhaltebecken
- Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Fläche für die Bahnanlage
- Umgrenzung der Flächen gemäß § 9 (5) BauGB

Flächen für die Landwirtschaft und den Wald

- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für den Wald

Versorgungs-, Verwertungs- und Beseitigungsfläche

- Elektrizität — Fernwärme
- Gas — Wasser
- Abwasser — Ablagerung
- Abfall

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- oberirdisch — unterirdisch

Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

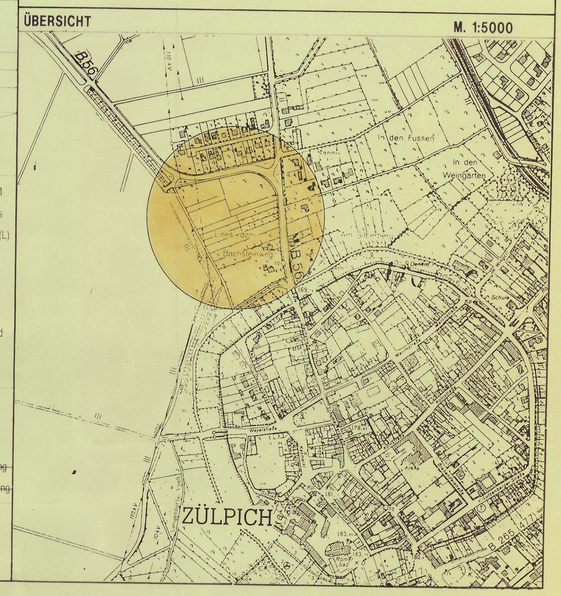
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrecht (L) zu belastende Fläche
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Baumpflanzungen
- 2 Wo — höchstzulässige Zahl der Wohnungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Abgrenzung des Masses der Nutzung
- z.B. AÖ 1 — siehe textl. Festsetzungen 3.

Festsetzungen gem. § 86 BauO NW '95

- z.B. 30°/45° — Dachneigung
- Firstrichtung
- X X X X — Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtung
- Abgrenzung unterschiedlicher Dachneigung

Änderung nach Offenlage

- X X X X — Streichung
- Ergänzung

ÜBERSICHT

M. 1:5000