



ZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV90)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG <small>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</small>	
	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG <small>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</small>	
GRZ 0,4	Grundflächenzahl § 16 BauNVO
GFZ 0,8	Geschossflächenzahl § 16 BauNVO
①	Zahl der Vollgeschosse zwingend
∕∕	Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze
BAUGRENZEN, BAULINIEN, BAUWEISE <small>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</small>	
	Baugrenze § 23 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig
	Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
	Hausgruppen zulässig
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSN. ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	
	Anpflanzung von Bäumen
	Erhaltung von Bäumen
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
VERKEHRSELÄCHEN <small>nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB</small>	
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN <small>nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 18 LBO NW</small>	
SD/WD	Satteldach/Walmdach zulässig
PD/ZD	Pultdach/Zeltdach zulässig
DN 30-45°	Dachneigung
↔	Firstrichtungen
FH 9,5	Firsthöhe
BESTANDSANGABEN UND KARTENSIGNATUREN	
	Bestehende Wohngebäude
	Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
FL 2	Flurnummer
453	Flurstücknummer
	Flurstücksgrenze geplant
GEODÄTISCHE ZEICHEN	
	Rechter Winkel 90 Grad
	Winkelangabe, z.B. 45 Grad
	Gerätezeichen
	Parallelzeichen
	Radiusangabe, z.B. 6,00m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung I gem. § 9 Abs. 1 BauGB**
Innerhalb des Plangebietes wird allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind unzulässig. In Abweichung zum § 4 BauNVO sind freiberufliche Nutzungen auch in ganzen Gebäuden zulässig.
 - Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Auf den Baugrundstücken sind pro Wohneinheit zwei FKW-Stellplätze vorzusehen. Die Garagenvorfahrt muss mindestens 5,0m betragen.
 - Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Die maximale Firsthöhe im allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt bei 1-geschossigen Häusern 9,5m und bei 2-geschossigen 10,0m. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Erschließungsfläche, an die das Grundstück grenzt.
 - Einfriedung**
Die Vorgarteneinfriedung ist nur mit lebenden Hecken bis 1,0m Höhe, gerechnet ab Oberkante mittleres Straßenniveau der zugehörigen Erschließungsfläche, zulässig. Zum Abschluß der Gartenseitigen Grenzen sind Einfriedungen mit lebenden Hecken und offenen Zäunen bis 1,80m Höhe ab Hinterfront des Gebäudes zulässig. An Eckgrundstücken sind lebende Hecken und offene Zäune bis 1,80m Höhe entlang der Straßenseitigen Grenzlinie - beginnend ab Vorderfront des Hauses - zulässig. Mauern sind unzulässig, ausgenommen sind Mauern zur Abschirmung im Bereich der Gartenseitigen Terrassen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze bei Doppelhäusern bis zu 2,00m Höhe und einer Tiefe von 3,50m ab rückwärtiger Hausfront.
- Empfehlungen und Hinweise**
 - Niederschlagswasser**
Obwohl das Oberflächenwasser in den Mischwasserkanal abgeleitet werden kann, wird empfohlen, dieses Wasser zur Gartenbewässerung u.ä. zu sammeln. Eine Versickerung oder Versickerung ist bei entsprechendem Einzelnachweis zulässig.
 - Reduzierung der versiegelten Flächen**
Garagenzufahrten, Stellplätze, Zuwegungen zu Gebäuden, sowie Terrassen sollten versickerungsfähig angelegt werden. Geeignete Beläge sind zum Beispiel wasserdurchlässige Verbundsteine, breittufig in Sand verlegtes Pflaster, Rasengittersteine, etc.
 - Kampfmittel**
Obwohl eine Überprüfung der Fläche stattgefunden hat, kann keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit gegeben werden. Bei Kampfmittelfunden ist die nächste Polizeibehörde oder die Bezirksregierung zu benachrichtigen.
 - Bodendenkmäler**
Aus der Umgebung des Plangebietes sind zahlreiche archaische Funde/Befunde bekannt. Danach ist nicht auszuschließen, dass auch im Plangebiet Bodendenkmäler erhalten sind.
Beim Auftreten archaischer Bodenlunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Niedlagen, Zenthofstr. 45, 52385 Niedagen, Tel.: 02425/7684 oder 7491, Fax: 02425/7584 unverzüglich zu informieren.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 - Dachform**
Als Dachform sind Sattel-, Wal-, Krüppelwal-, Pult- und Zeltächer zulässig. Als Dachneigung werden im WA 30-45 Grad festgesetzt. Pult- und Zeltächer müssen eine Mindestdachneigung von 25 Grad aufweisen. Die Festsetzungen gelten nicht für Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile.
Zwerggiebel, Dachaufbauten und Dachaufsätze sind bis zu einer Länge von 1/2 der Traufenlänge zulässig. Von den Gebäudeabschlußwänden ist ein Abstand von mindestens 1,25m einzuhalten. Die Dachaufbauten sind so auszubilden, dass ihr oberer Abschluß mind. 0,75m (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes des Hauptdaches einbindet. Einrichtungen für Solartechnik sind in dunkler Farbgebung (Anstrich oder Dachdeckung) allgemein zulässig.
Die Dachflächen sind mit Dachdeckungsmaterial aus dunkelgrünen Betondachsteinen (braun-, dunkelrot-, anthrazit- oder schwarzfarbene) oder gleichfarbige Ton (auch engobierte) Ziegel auszuführen. Dachziegel mit stark glänzenden Glasuren sind nicht zulässig.
 - Drempel (Kniestock)**
Oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind Drempel unzulässig.
 - Erdgeschossfußbodenoberkante**
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens baulicher Anlagen dürfen die Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsflächen im Mittel nur bis maximal 0,30m überschreiten.
 - Werbeanlagen**
Das Anbringen und Ändern von Werbeanlagen bedarf der Genehmigung. Im WA sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung zulässig. Ihre Größe pro Betriebsstätte ist auf maximal 0,5qm begrenzt. Werbeanlagen vor der straßenseitigen Baugrenze sind unzulässig.
 - Warenautomaten**
Das Anbringen und Aufstellen von Warenautomaten im Bebauungsplangebiet ist unzulässig.

Es wird beschneidnet, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Zülich, den 27.03.2003

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.
Zülich, den 27.03.2003

Planung
Entwurfsbearbeitung:
Euskirchen, den
ausgefertigt:
Euskirchen, den

Kopie
Dieser Plan stimmt mit dem Original-Bebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerkern überein.
Zülich, den 27.03.2003

Beschluss zur Aufstellung
Dieser Plan ist gemäß § 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Planung, Umwelt und Stadtentwicklung vom 14.02.2002 aufgestellt worden.
Zülich, den 27.03.2003

Der Bürgermeister *Lückenbach*
J.V. *Beigendörmer*

Bekanntmachung
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 27.03.2003 ortsüblich bekannt gemacht.
Zülich, den 27.03.2003

Der Bürgermeister *Lückenbach*
J.V. *Beigendörmer*

Bürgerbeteiligung
Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am 02.04.2002 bis 03.05.2002 stattgefunden.
Zülich, den 27.03.2003

Der Bürgermeister *Lückenbach*
J.V. *Beigendörmer*

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom 25.03.2002 beteiligt.
Zülich, den 27.03.2003

Der Bürgermeister *Lückenbach*
J.V. *Beigendörmer*

Beschluss des Entwurfs und Auslegung
Dieser Plan hat aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Planung, Umwelt und Stadtentwicklung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2002 bis 16.05.2002 öffentlich ausgelegt.
Zülich, den 27.03.2003

Der Bürgermeister *Lückenbach*
J.V. *Beigendörmer*

Beschluss als Satzung
Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Zülich am 30.07.2003 als Satzung beschlossen worden.
Zülich, den 27.03.2003

Der Bürgermeister *Lückenbach*
J.V. *Beigendörmer*

Bekanntmachung
Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB vom 30.07.2003 tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Zülich, den 27.03.2003

Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 214), ber. BGBl. 1998 I S. 577
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (IGBl. NW S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (IGBl. NW S. 439)
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (IGBl. NW S. 926)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 5889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.08.1998 (BGBl. I S. 248)
Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.07.2000 (IGBl. NW S. 558)

DIPL. ING. HORST BELTER
ARCHITEKT BOB
STADT- UND REGIONALPLANUNG
HOCHBAUPLANUNG, BAULEITUNG
JAHNSTRASSE 56, 53879 ELBRICHEN TEL.: 02251 / 9550-0, FAX: 9550-19 E-MAIL: HorstBelter@t-online.de ANW 1982

STADT ZÜLPICH, ORTSTEIL ZÜLPICH
"BAUGEBIET AM ADENAUER PLATZ"

BEBAUUNGSPLAN NR. 11/44
ENTWURF gem. § 3 (2) BauGB

Stand: 28.01.2003 **M. 1 : 500**