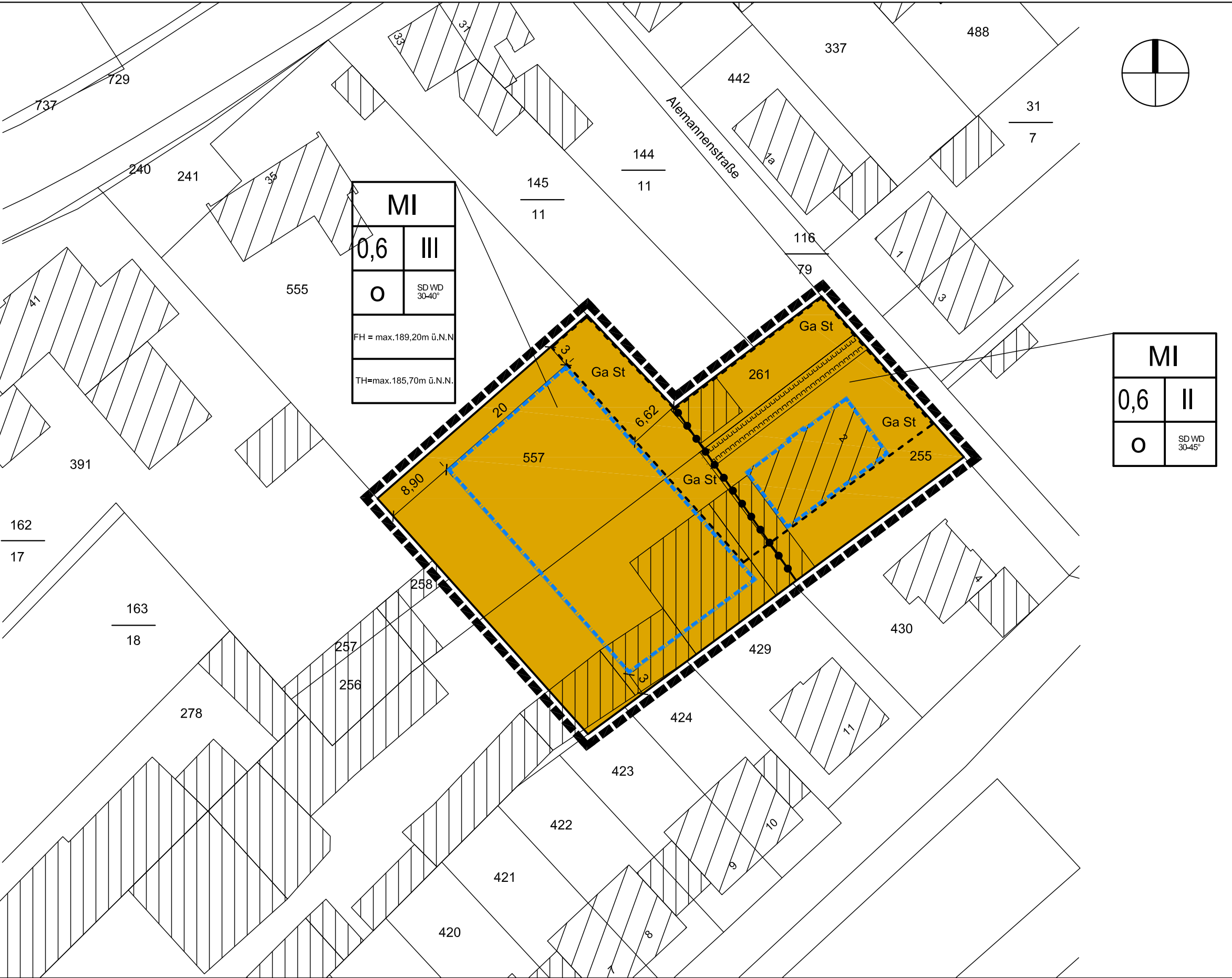


Stadt Zülpich Bebauungsplan Nr. 11/63

"HPH Alemannenstraße"



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004 Nr. 52, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), Insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie DIN 18003;
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666).
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NRW. S. 926 / SGV.NRW. S. 77), in der geänderten Fassung vom 11.05.2005 (GV.NRW. S. 463/ SGV.NRW. S. 77)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) vom 11.03.1980, (GV. NW. S. 226) zuletzt geändert am 20.06.1989 (GV. NW. S. 377)

Die Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS		BEKANNTMACHTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES	
Dieser Plan wurde gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung der Stadt Zülpich vom aufgestellt.		Der Aufstellungsbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung vom wurde gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.	
Zülpich, den		Zülpich, den	
Der Bürgermeister	Siegel	Der Bürgermeister	Siegel

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICH-KEITSBETEILUNG	
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Darlegung und Anhörung gem. § 3 (1) BauGB hat vom bis einschl. durch Auslegung stattgefunden.	
Zülpich, den	
Der Bürgermeister	Siegel

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	
Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am die öffentliche Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB dieses Planes nebst Begründung wurde am ortsüblich bekanntgemacht und erfolgte in der Zeit vom bis einschl. Die Behörden wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom benachrichtigt.	
Zülpich, den	
Der Bürgermeister	Siegel

SATZUNGSBESCHLUSS	
Der Rat der Stadt Zülpich hat am den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	
Zülpich, den	
Der Bürgermeister	Siegel

AUSFERTIGUNG	
Dieser Plan ist hiermit ausgefertigt.	
Zülpich, den	
Der Bürgermeister	Siegel

BEKANNTMACHUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES	
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses dieses Bebauungsplans ist gemäß § 10 BauGB am erfolgt. Mit der Bekanntmachung tritt dieser Plan in Kraft.	
Zülpich, den	
Der Bürgermeister	Siegel

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Gem. § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO in den Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6 „Gartenbaubetriebe,“Nr. 7 „Tankstellen und Nr. 8 „Vergnügungsstätten“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, weil sie sich aufgrund ihres Platzbedarfs störend auf die angrenzende Wohnbebauung auswirken würden.
Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahms- weise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 6 (3) BauNVO ebenfalls unzulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ),die Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Firsthöhe und Traufhöhe bestimmt.

3. Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

Zulässig ist eine Firsthöhe von maximal 189,20 m über N.N. und eine Traufhöhe von max. 185,70 m über N.N.

4. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

5. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

6. Garagen

Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Grenzen errichtet werden.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform

Damit die Bebauung sich bzgl. der Höhe in das Erscheinungsbild der Umgebung integriert, wird festgesetzt, dass im Falle der Realisierung eines zulässigen III-geschossigen Gebäudes mit Sattel- oder Walmdach sich das 3. Geschoss im Dachgeschoss befinden muss.

2. Dacheindeckung

Die Dachflächen sind mit dunklen, nicht glänzenden Dacheindeckungsmaterialien zu decken (anthrazit, schwarz, dunkelbraun, dunkelgrau).
Folgende Materialien sind zulässig: Tonziegel, Betonpfanne, Natur- u. Kunst-schiefer, Zink- und begrünte Dächer).

3. Dachaufbauten und - einschnitte

Bei der Errichtung von Zwerchgiebeln, Dachaufbauten und Dachausschnitten ist von den Gebäudeabschlusswänden ein Abstand von mindestens 1,25 m einzuhalten.
Die Dachaufbauten sind so auszubilden, dass ihr oberer Abschluss mindestens 0,75 m senkrecht gemessen, unterhalb des Firstes anbindet.
Mit Ausnahme des Treppenhauses dürfen die Dachaufbauten nicht unmittelbar an die Fassade anschließen.
An der südöstlichen Stirnseite des Gebäudes dürfen keine Dachaufbauten errichtet werden.

4. Einfriedungen

Auf den Parzellengrenzen dürfen Grenzmauern errichtet, bzw. bestehende Gebäudewände erhalten werden, die die ortsübliche Höhe von 2 m überschreiten.

C. Hinweise

1. Kampfmittelräumdienst

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.

2. 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

NUTZUNGSSCHABLONE (EINTRAGUNGEN IN DIE NUTZUNGSSCHABLONE BEISPIELHAFT)

MI	WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
	0,6	Max. zulässige Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
0,6	III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
	o	Offene Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
O	SD WD 30-40°	Zulässige Dachform und Dachneigung (SD/WD = Sattel- und Walmdachdach)
	FH = max. 190 m ü.00	Max. zulässige Firsthöhe (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
TH=max.186,50m ü.00		Max. zulässige Traufhöhe (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
--	--------------------------

BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
--	-----------------------------

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Ga St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§9 (1) Nr.4 und 22 BauGB)
		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 (1) Nr. 21 und (7) BauGB)
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
		Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§1 (4) §16 (5) Bau NVO)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

	Vorhandene Katastergrenze
--	---------------------------

ERGÄNZENDE PLANZEICHEN

	Vermaßung
--	-----------

STADT ZÜLPICH

Bebauungsplan Nr.11/63 "HPH Alemannenstraße"

M. 1 : 500 Stand: 27.08.2012

