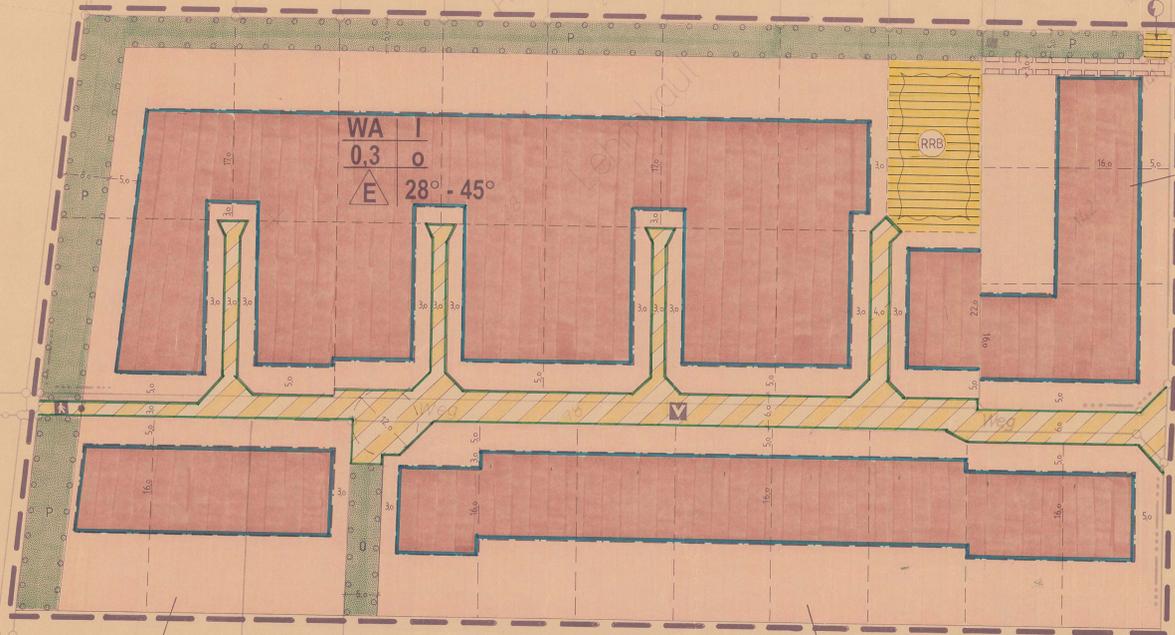


Bürvenich Bebauungsplan Nr. 34/2 „Am Kopmann“

Maßstab 1:500



WA I
0,3 o
E 28° - 45°

WA I
0,3 o
E 28° - 45°

WA I
0,3 o
E 28° - 45°

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Als besondere Art der baulichen Nutzung wird allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNutzungsverordnung festgesetzt.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig sind.

1.2 Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (5) BauNutzungsverordnung Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNutzungsverordnung nicht zulässig.

1.3 Ausgleichsflächen

1.3.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsfläche herzurichten, gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten als Zier- und Nutzgarten (strukturarm mit einem Grundwert von 2 Punkten).

1.3.2 Ausgleichsflächen (private Grünflächen)

Die im Bebauungsplan als private Grünflächen festgesetzten Ausgleichsflächen sind als strukturreiche Zier- und Nutzgärten (Grundwert 4 Punkte) anzulegen, in denen die folgenden Elemente insgesamt mehr als 30% der Fläche ausmachen:

- einheimische Laubbäume
- Hecke aus Laubgehölzen, freiwachsend (ohne Formschnitt)
- Wiese (bis 3-malige Mahd/Jahr)

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Vorgärten und Einfriedungen

Auf den Baugrundstücken sind zur Verkehrsfläche hin gelegen nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,5 m über Oberkante angrenzender Verkehrsfläche zulässig.

2.2 Dachform

Als Dachform wird das Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach festgesetzt. Eine Abwalmung ist nur bis zu einem Drittel der Giebelhöhe zulässig. Als Dachneigung werden 28 bis 45° festgesetzt.

2.3 Drempe

Es sind Drempe bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig.

3. Festsetzungen nach Landeswassergesetz NW

Lt. hydrogeologischem Gutachten lassen die Bodenverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht zu.

Die Kanalisation erfolgt daher im Trennsystem.

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

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein

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

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

VERFAHREN

Der Rat hat am 15.02.99 die Aufstellung / Änderung / Ergänzung des Planes gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen.

Zulpich den 30.8.99
Bürgermeister

Die öffentliche Unterrichtung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches hat vom 23.8.99 bis 24.8.99 stattgefunden.

Zulpich den 30.8.99
Stadtdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches auf Grund des Beschlusses vom 15.02.99 in der Zeit vom 23.8.99 bis 24.8.99 öffentlich ausgeteilt worden. Die Offenlegung wurde am 6.3.99 ortsbekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 9.2.99 von der Auslegung in Kenntnis gesetzt.

Zulpich den 30.8.99
Stadtdirektor

Änderungen bzw. Ergänzungen erfolgten auf Grund städtischer Anregungen und Bedenken gemäß § 3 (2) in Verbindung mit § 3 (3) des Baugesetzbuches durch Beschlußfassung des Rates vom 5.2.99 rechtsverbindlich worden.

Zulpich den 30.8.99
Stadtdirektor

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

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253)

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßG) vom 28.04.1993 (BGBl. I S.622)

Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl. I S.1763) geändert durch Änderungsverordnung vom 27.01.1990 (BGBl. I S.133)

Bauordnung NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.4.1995 (GV. NW S.218)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens vom Ort und Zeit zur Einsichtnahme wurden gemäß § 12 des Baugesetzbuches am 5.2.99 öffentlich bekannt gemacht. Damit ist dieser Bebauungsplan am 5.2.99 rechtsverbindlich worden.

Zulpich den 30.8.99
Stadtdirektor

ERLÄUTERUNG DER PLANUNGSINHALTE

Art der Nutzung

- WR WR Reines Wohngebiet
- WA WA Allgemeines Wohngebiet
- MD MD Dorfgebiet
- MK MK Kerngebiet
- MI MI Mischgebiet
- GE GE Gewerbegebiet

Flächen für Gemeinbedarf

- Öffentliche Verwaltung
- Bürgerzentrum
- Schule
- Kirche
- Kindergarten
- Altenzentrum

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich (+R = und Radfahrbereich)
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Wirtschaftsweg
- Verkehrsweg

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

- E Einzeihäuser
- D Doppelhäuser
- H Hausgruppen
- ED Einzel- und Doppelhäuser
- B Baulinie
- Baugrenze
- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- ab abweichende Bauweise - siehe Textliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- III-III-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- II-II Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,0 Geschosflächenzahl (GFZ)

Flächen für die Landwirtschaft und den Wald

- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für den Wald

Versorgungs-, Verwertungs- und Beseitigungsflächen

- Trafostation
- Regenrückhaltebecken

Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- mit Geh- (G), Fahr- (F), und Leitungsrecht (L) zu belastende Fläche
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Baumpflanzungen
- Sichtdreiecke
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- Durchgang, Durchfahrt, Unterführung

Festsetzungen gem. § 86 BauO NW '95

- z.B. 30°/45° Dachneigung
- Flurrichtung
- Abgrenzung unterschiedlicher Flurrichtungen
- siehe Textliche Festsetzungen Nr.

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Wasserrfläche
- Wasserschutzzone
- Landschaftschutzgebiet
- Hochwasserrückhaltebecken
- Überschwemmungsgebiet
- Übergrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Flächen für Bahnanlagen
- Übergrenzung der Flächen gemäß § 9 (5) BauGB

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

- St Stellplätze
- GSi Gemeinschaftsstellplätze
- Ga Gasagen
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- Zuordnung für GSi + GGa

Änderung nach Offenlage

- XXXXXXX Streichung
- Erklärung