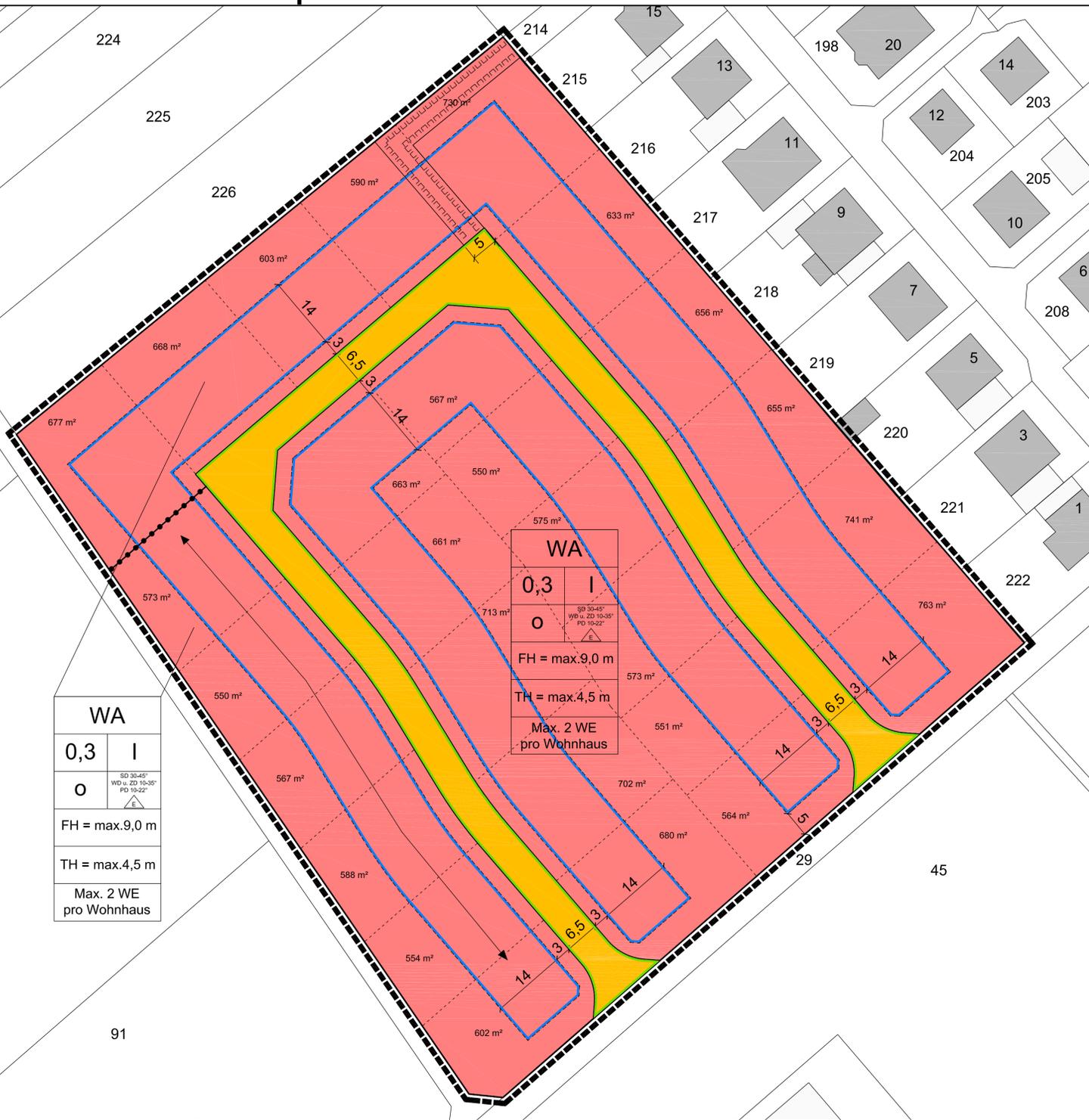


Stadt Zülpich Bebauungsplan Nr. 34/3

Bürvenich "Am Kopmann II"



WA	
0,3	I
O	SD 30-45° WD u. ZD 10-35° PD 10-22°
FH = max. 9,0 m	
TH = max. 4,5 m	
Max. 2 WE pro Wohnhaus	

WA	
0,3	I
O	SB 30-45° WB u. ZD 10-35° PD 10-22°
FH = max. 9,0 m	
TH = max. 4,5 m	
Max. 2 WE pro Wohnhaus	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Die gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 1 (6) BauNVO unzulässig.
- Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.2 Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Ist die Stellung der baulichen Anlagen zeichnerisch nicht festgesetzt, ist die Hauptfirstrichtung der Gebäude entweder parallel oder in einem Winkel von 90° zur Erschließungsstraße herzustellen. Eine Abweichung von dieser Vorgabe von bis zu 5° ist zulässig.
- 1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB) i.V. mit § 86 (1) BauO NRW
Die max. Höhe der Fußbodenoberkante (FOK EG) bezieht sich auf die Höhe der Straßenoberkante am Rand der dem Baugrundstück zugeordneten Verkehrsfläche. Gemessen wird in der auf die Gesamtbreite des Gebäudes bezogenen Mittelachse. Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf bis zu 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen, nicht jedoch unter dem Bezugspunkt.
- Die Firsthöhe darf max. 9,0 m über dem Bezugspunkt (Straßenoberkante) liegen. Die Traufhöhe darf max. 4,5 m über dem Bezugspunkt (Straßenoberkante) liegen.
- 1.4 Nebenanlagen und Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (2) BauNVO)
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den als Garagen/ Carports festgesetzten Flächen zulässig.
- Garagen und Carports müssen - ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie um mind. 5,0 m zurückgesetzt werden.
- Stellplätze vor der vorderen Baugrenze sind nur senkrecht zur Straße zulässig.
- Garagen/ Carports dürfen die rückwärtige Baugrenze um max. 2,0 m überschreiten.
- Pro Wohngebäude sind für die 1. Wohneinheit mind. zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze zu realisieren. Für die 2. Wohneinheit eines Wohngebäudes (z.B. Einliegerwohnung) ist mind. ein Stellplatz zu realisieren.
- Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO über 30 m³ umbautem Raum sind gem. § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Garagen.
- Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 (1) BauO NRW

- 2.1 Dächer
Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 45° zulässig, sowie Walm- und Zeltedächer mit einer Dachneigung von 10 - 35° und Pultdächer mit einer Neigung von 10-22°. Bei Pultdächern muss der First des Hauptdaches mind. 2,0 m hinter der Außenwandebene der Längsseiten des Gebäudes liegen.

Der Dremel (Kniestock) darf max. 1,0 m betragen (senkrechte Höhendifferenz zwischen Fußbodenoberkante Dachgeschoss und Dachtraufe). Als Traufe wird die Schnittlinie zwischen Dachhaut und Fassadenebene festgesetzt.

Die Dächer sind in dunkelgrauem bis schwarzem bzw. braun bis rotbraunem mattem Material zu decken. Ausgenommen sind die Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

Gauben oder ähnliche Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel-/ häuser) dürfen in der Summe max. die Hälfte der Traufänge der zugehörigen Dachfläche betragen und sind ab einer Dachneigung von 25° zulässig. Der Abstand von Gauben oder ähnlichen Dachaufbauten untereinander, zu Firsten und Orgängen muss mindestens 1,0 m betragen. Bei Orgängen zählt als Messpunkt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut. Dachgauben im Bereich des Spitzbodens sind ausgeschlossen.

Solkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in gleicher Neigung wie das Dach auszuführen und dürfen max. 10 cm über die Dachfläche vorstehen.

2.2 Fassadengestaltung
Grelle, bunte und glänzende Farben sowie Fassadenplatten sind nicht zulässig.

2.3 Einfriedungen
Straßenseitige Grundstückseinfriedung: Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung nur max. 1,20 m hohe lebende Laubholzhecken zulässig. Die max. zulässige Höhe der straßenseitigen Hecken bezieht sich auf die Höhe der Straßenoberkante am Rand der dem Baugrundstück zugeordneten Verkehrsfläche. Zäune sind nur hinter oder innerhalb der lebenden Hecken zulässig. Sie dürfen die lebende Hecke nicht überragen. Als seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedung sind ausschließlich lebende Hecken und Zäune zulässig.

Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedung: Zum Abschluss der gartenseitigen, seitlichen Grenzen sind von der Straßenbegrenzungslinie bis zur Vorderkante des Gebäudes (Vorgarten) als Einfriedung nur max. 1,20 m hohe Hecken zulässig; Ab Hinterkante des Gebäudes sowie entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur max. 2,0 m hohe Hecken sowie Zäune als Einfriedung zulässig. Trennwände sind zur Abschirmung und Sicherung im Bereich der gartenseitigen Terrassen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze bei Doppelhäusern bis zu 2,0 m Höhe und einer Tiefe von 3,50 m ab rückwärtiger Hausfront beginnend auch als Mauern zulässig.

Einfriedung von Abfallbehältern: Stellplätze für Abfallbehälter sind so mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

NUTZUNGSSCHABLONE (EINTRAGUNGEN IN DIE NUTZUNGSSCHABLONE BEISPIELHAFT)

WA	WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
0,3	I	Max. zulässige Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
		Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
O		o Offene Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
		Zulässige Dachform und Dachneigung (SD/PD/ZD/WD = Sattel, Pult-, Zelt- und Walmdachdach)
		Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
FH = max. 9,0 m		Max. zulässige Firsthöhe (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
TH = max. 4,5 m		Max. zulässige Traufhöhe (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
		Max. 2 WE Max. zulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
		Max. 2 WE pro Wohnhaus

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 1 (4) § 16 (5) Bau NVO)
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. (§ 9 (1) Nr. 21 und (7) BauGB) zugunsten des Versorgungsträgers

- NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN
- Vorhandene Katastergrenze
- ERGÄNZENDE PLANZEICHEN
- Vermaßung
 - z.B. R=6 Radius = 6 m
 - Zwingend festgesetzte Hauptgebäudeausrichtung (Firstrichtung) (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 86 LBauO)
- HINWEISE
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze (keine Festsetzung)

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)
- Flurzeichenerverordnung (FlurZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie DN 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. 306/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 Dieser Plan wurde gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung der Stadt Zülpich vom aufgestellt. Zülpich, den Der Bürgermeister	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES Der Aufstellungsbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung vom wurde gem. § 2 (1) BauGB am öffentlich bekannt gemacht. Zülpich, den Der Bürgermeister	FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILUNG Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde am öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Darlegung und Anhörung gem. § 3 (1) BauGB hat vom bis einschließl. durch Auslegung stattgefunden. Zülpich, den Der Bürgermeister	FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILUNG Die in Betracht kommenden Behörden wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom in der Zeit vom bis einschließl. an der Aufstellung dieses Planes beteiligt. Zülpich, den Der Bürgermeister	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 öffentlich bekannt gemacht und erfolgte in der Zeit vom bis einschließl. Die Behörden wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom benachrichtigt. Zülpich, den Der Bürgermeister	SATZUNGSBESCHLUSS Der Rat der Stadt Zülpich hat am dieses Bebauungsplans gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Zülpich, den Der Bürgermeister	AUSFERTIGUNG Dieser Plan ist hiermit ausfertigt. Zülpich, den Der Bürgermeister	BEKANNTMACHUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses dieses Bebauungsplans ist gem. § 10 BauGB am erfolgt. Mit der Bekanntmachung tritt dieser Plan in Kraft. Zülpich, den Der Bürgermeister
---	--	---	---	---	--	---	--

STADT ZÜLPICH
Bebauungsplan Nr.34/3
Bürvenich, "Am Kopmann II"

M. 1 : 500 Stand: 27.08.2012