



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Nr. 1 der Anlage zur PlanVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (siehe textl. Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO und Nr. 2 der Anlage zur PlanVO 90)

II Zahl der Vollgeschosse, 0,4 Grundflächenzahl, TH max. Höhe der baulichen Anlagen zulässige Traufhöhe als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzungen)

Bauweise, Baulinien, Baugenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO und Nr. 3 der Anlage zur PlanVO 90)

o offene Bauweise, B nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig, B Baugenze

Verkehrsflächen (öffentlich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 6 der Anlage zur PlanVO 90)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Straßenverkehrsflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 21 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (außerhalb des Plangebietes), Anpflanzung von Bäumen (siehe textliche Festsetzungen), Anpflanzung von Schnitthecken (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen (Nr. 15 der PlanVO 90)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Übersicht



A Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Sie sind damit unzulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt.

3.0 Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO: Zulässige Traufhöhen und Firsthöhen

Zulässig ist eine Traufhöhe von max. 2,50 m und eine Firsthöhe von max. 9,00 m über dem Bezugsniveau für Hausgärten, die mit einem Satteldach errichtet werden.

Hauptgebäude, die mit einem Putz- oder Zellschiff errichtet werden dürfen eine Traufhöhe von 5,80 m und eine Firsthöhe von 9,00 m erreichen. Als Traufhöhe wird die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dach im Sinne von § 4 BauNVO definiert.

3.2 Ausgenommen von dieser Höhenfestsetzung sind Garagen, Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen, Schornsteine und Belüftungsanlagen sowie sonstige untergeordnete Dachbauten.

3.3 Bezugspunkt: Die Bezugshöhe für das jeweilige Bauvorhaben ist die Oberkante der Erschließungstrasse, gemessen auf der Straßenseite in der Mitte der straßenseitigen Fassade, bzw. bei Doppelhäusern der Schnittpunkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit der Baugrenze im betreffenden Abschnitt.

4.0 Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB: Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (1) BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser im Innenbereich des Gebietes. An den Gebietsrändern sind nur Einzelhäuser zulässig.

6.0 Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in Wohngebäuden maximal 2 Wohnungen zulässig.

6.0 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB: Baugrundstücke

Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbäum 2. Ordnung aus der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Davon ist ein Baum zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche zu pflanzen.

6.1.1 Innerhalb der auf den privaten Grundstückflächen festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung (M1) ist eine einreihige Schnitthecke mit mindestens 4 Gehölzen je laufenden Meter je Reihe aus heimischen Gehölzen als Randpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

6.1.2 Innerhalb der auf den privaten Grundstückflächen festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung (M2) ist eine zweireihige Schnitthecke mit mindestens 4 Gehölzen je laufenden Meter je Reihe aus heimischen Gehölzen als Randpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser Gehölzpflanzung sind in einem Abstand von ca. 10 m klein-kronige Einzelbäume in einem Abstand von mindestens 3,0 zur Grundstücksgrenze unterzubringen.

6.1.3 Innerhalb der auf den privaten Grundstückflächen festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung (M3) ist eine zweireihige Schnitthecke mit mindestens 4 Gehölzen je laufenden Meter je Reihe aus heimischen Gehölzen als Randpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser Gehölzpflanzung sind in einem Abstand von ca. 15 m klein-kronige Einzelbäume in einem Abstand von mindestens 3,0 zur Grundstücksgrenze unterzubringen.

6.2 Anpflanzung von großkronigen Straßenbäumen: Innerhalb des festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind entsprechend den Festsetzungen in der Flanzzeichnung standortgerechte Bäume (Bäume erster Ordnung) gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind Abweichungen im Rahmen der technischen Ausbauplanung zulässig. Die Baumstämme dürfen eine Größe von 6,0 cm nicht überschreiten.

6.3 Stellplätze, Zufahrten und Zugänge: Stellplätze, Zufahrten und Zugänge auf den privaten Grundstücken innerhalb des Plangebietes sind so anzulegen, dass die Wasserfurchbarkeit des Bodens gewährleistet ist (z.B. Befestigung mit Schotterrasen, wassergebundener Tragschicht, Drainpfaster, Rasengittersteine).

Ergänzung nach der Offenlage: Auf den Baugrundstücken sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze vorzusehen. Die Garagenzufahrt muss mindestens 5,0 m betragen.

6.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen: Über die im Plangebiet gemäß den Festsetzungen getroffenen Vermeidung und Minderungsmaßnahmen hinaus ist als Ersatzmaßnahme auf der externen städtischen Ausgleichsfläche in der Gemarkung Bürenich, Flur 10, Flurstück 1 eine 3.760 qm große Fläche von Ackerland in Trockenrasen umzuwandeln (Aufwertung 5 Punkte).

Hinweise / Empfehlungen

1.0 Bodendenkmalpflege: Beim Auftreten archaischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nieddogen, Zentrotstraße 45, 52285 Nieddogen (Tel. 02425 / 0303-0; Fax 02425 / 0303-199) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmäl und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2.0 Grundwasser: Der Grundwasserstand im Plangebiet ist bei ca. +3 m unter Flur zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung von tieferliegenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen sind. Eingriffe in die Beschaffenheit des Grundwassers, Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen (auch kein zeitweiliges Abpumpen) dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen erfolgen.

3.0 Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses: Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln und zu speichern und daselbst als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Die Zisterne sollte eine Größe von mindestens 10 l je qm überdachter Grundfläche aufweisen und ist durch einen Überlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen.

B. Gestalterische Festsetzungen

1.0 Dächer: Dachform und Dachneigungen

Es sind zulässig: Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 28° und 42°, Zeltedächer mit Dachneigungen von 20° und 42°, Putzdächer mit Dachneigungen zwischen 8° und 20°.

Für Garagen und bauliche Nebenanlagen sind die Vorschriften hinsichtlich der Dachneigung nicht anzuwenden.

Die Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten.

Für die Dachdeckung sind bei geneigten Dächern folgende Materialien zulässig: Tonziegel, Betonplatten, Natur- und Kunstschiefer, begrünete Dächer.

Andere Materialien sind ausgeschlossen. Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.

Die Dachdeckung der Gebäude hat, mit Ausnahme der begrüneten Dächer und der Solaranlagen, in dunkelfarbigem Material zu erfolgen (anthrazit, schwarz, dunkelbraun, dunkelgrau).

1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte: Gauben und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als zwei Drittel der Länge der betroffenen Dachseite beträgt und wenn sie nicht in das obere Viertel der Dachfläche reichen. Der Mindestabstand zu den Gebäudevänden beträgt 1,50 m.

Zu den Dachaufbauten zählen auch Zwerchhäuser, deren Vorderseite die Traufe unterbricht. Die Breite der Zwerchhäuser darf max. 25 % der Traufhöhe des Gebäudes entsprechen.

2.0 Standplätze für Abfallbehälter: Im Vorgarten sind Standorte für Abfallbehälter mit heimischen Pflanzen und Sträuchern zu umpflanzen, so dass sie nicht einsehbar sind oder in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.

3.0 Einfriedungen, Vorgartengestaltung, Hausgärten: Der Vorgartenbereich zwischen Straßenrand und Gebäude ist gärtnerisch zu gestalten, mit Ausnahme der benötigten Flächen für Zufahrten und Zugänge. Als Bepflanzung sollten möglichst nur standortgerechte heimische Pflanzen verwendet werden. Garagenzufahrten bzw. Stellplatzflächen sind mit einem wasserdruckstabilen Material (Rasengittersteine, Pflaster mit Sickerfolie, Schotter etc.) zu befestigen.

Vorgärten sind ohne Einfriedung anzulegen bzw. in Form von lebenden Hecken bis 0,6 m über der Verkehrsfläche Trockenmauern bis zu 0,50 m über der Verkehrsfläche Sockelmauern bis 0,15 m Höhe.

4.0 Antennen und Satellitenempfänger: Bei jedem Gebäude darf nur eine Außenantenne bzw. ein Satellitenempfänger als Sammelanlage angebracht werden. Satellitenanlagen sind nur in der Farbe der Dachdeckung zulässig.

Artenliste

Standortgerechte und heimische Laubbäume wie z.B. Bäume I. Ordnung (Wuchshöhe über 20m): Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Fagus sylvatica, Fraxinus excelsior, Quercus petraea, Quercus robur, Tilia cordata.

Bäume II. Ordnung (Wuchshöhe bis zu 20m): Acer campestre, Carpinus betulus, Crataegus monogyna, Prunus padus, Sorbus aucuparia, Sorbus aria.

Standortgerechte und heimische Sträucher wie z.B. Acer campestre, Carpinus betulus, Fagus sylvatica, Crataegus monogyna, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Fraxinus siliqua, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rhamnus cathartica, Rosa canina, Sambucus nigra, Viburnum opulus.

Obstbäume / Wildobstbäume: Juglans regia, Castanea sativa, Cydonia oblonga sowie Apfel, Birne, Kirsche, Zwetsche, Pflaume und anderes Obst.

Die Artenliste kann durch einheimische, standortgerechte Gehölze erweitert werden.

PLANUNTERLAGE: Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Kataster-nachweis und dem gegenwärtigen Zustand übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

VERFAHREN 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS: Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Stadtentwicklung der Stadt Züllich hat am 25.11.05 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 25.11.05 öffentlich bekanntgemacht. Bürgermeister Bergmann

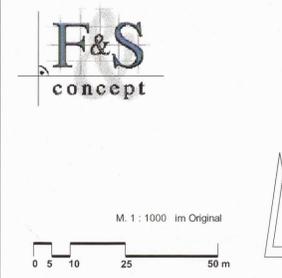
2. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG: Über die Ziele und Zwecke dieser Planung sind die Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach frühzeitiger Bekanntmachung am 20.11.05 in der Zeit vom 01.12.05 bis 01.02.06 informiert worden. Dabei wurden ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.03.05 bis 01.04.05. Bürgermeister Bergmann

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG: Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Stadtentwicklung der Stadt Züllich hat am 25.11.05 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.11.05 den Bebauungsplan beschlossen. Züllich, den 25.11.05. Bürgermeister Bergmann

4. OFFENLAGE: Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 25.11.05 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 25.11.05 bis einschließlich 03.02.06 öffentlich ausgelegen. Züllich, den 25.11.05. Bürgermeister Bergmann

5. SATZUNGSBESCHLUSS: Der Rat der Stadt Züllich hat in Abwägung der festgelegten Vorarbeiten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.03.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB beschlossen. Züllich, den 29.03.2006. Bürgermeister Bergmann

RECHTSGRUNDLAGEN BAUGESETZBUCH (BauGB) i.d. Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d. Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Einordnung von Baupflichten und der Ausweisung und Bestimmung von Wohnbaubereichen vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 406), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planleitungsverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 (i.F.d. Bekanntmachung vom 22.01.1990) (BGBl. I S. 98) vom 18.12.1990 (i.F.d. Bekanntmachung der Neufassung vom 13.04.2000 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2000 (BGBl. I S. 466) und 06.08.93 (BGBl. I S. 1458), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN i. d. F. d. Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NRW S. 245), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.



STADT ZÜLPCH BEBAUUNGSPLAN Nr. 21/3 Nemmenich "Lüssemer Straße" Gemarkung Nemmenich Flur 4 Ausfertigung