Stadt Zülpich
Bebauungsplan Nr. 21/4 Nemmenich II "Lüssemer Straße"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

3.1 Zulässige Traufhöhen und Firsthöhen

Zulässig ist eine Traufhöhe von max. 4,40 m und eine Firsthöhe von max. 9,00 m über Bezugspunkt für Hauptgebäude, die mit einem Satteldach errichtet werden.

Hauptgebäude, die mit einem Pult- oder Zeltdach errichtet werden dürfen eine Traufhöhe von 5,80 m und eine Firsthöhe von 9,0 m erreichen.
Als Traufhöhe wird die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dach im Sinne von § 6 Abs. 4 BauONW definiert.

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

3.3 Bezugspunkt
Die Bezugshöhe für das jeweilige Bauvorhaben ist die Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen auf der Straßenachse 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 nur Einzelhäuser zulässig.

5.0 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 und Nr. 20 BauGB

6.1 Baugrundstücke

Je Baugrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter, kleinkroniger Baum 2. Ordnung aus der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.1.1 Innerhalb der auf den privaten Grundstücksflächen 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 aus heimischen Gehölzen (vgl. Artenliste) als Randpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

6.1.2 Innerhalb der auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M2) ist eine ist eine Gehölzpflanzung aus standortheimischen Sträuchern und einzelnen Bäumen 2. Ordnung (vgl. Artenliste) vorzunehmen.

Bauliche Anlagen, mit Ausnahmen von Einfriedungen, sind innerhalb der privaten Grünflächen nicht zulässig.

6.3 Stellplätze, Zufahrten und Zugänge

Auf den privaten Baugrundstücken sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze vorzusehen. Die Garagenvorfahrt muss mindestens 5,0 m betragen.

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

6.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Der externe Ausgleich erfolgt im Bereich des geplanten Seeparks zur Landesgartenschau (LAGA) am Wassersportsee, Gemarkung Zülpich, Flur 10, Teil aus Flurstück 19, durch die Anlage einer Gehölzpflanzung (PV 1x1m, standortgerechte Sträucher) auf 2.200 qm Fläche.

7.0 Regelungen der Unzulässigkeit von baulichen Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Das Plangebiet wird als Konfliktbereich „Bodendenkmal" festgesetzt. Eine bauliche Nutzung ist erst zulässig, wenn nach Durchführung einer archäologischen Prospektion und ggf. weiterer Untersuchungen die Freigabe durch das Rheinische Amt für Denkmalpflege erklärt wird.

Aufschiebende Bedingung
Vor der Realisierung der Planung muss geklärt sein, in welchem Umfang Bodendenkmäler erhalten sind und welche Sicherungsmaßnahmen zum Schutz der Bodendenkmäler - bei Einhaltung der planerischen Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung - erforderlich werden.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21/4 darf mit den Erdarbeiten zur Realisierung der Vorhaben sowie mit der Errichtung von Erschließungsanlagen erst dann begonnen werden, wenn durch Sachverhaltsermittlung die Betroffenheit von Bodendenkmälern ermittelt wurde. Dies hat durch eine archäologische Fachfirma nach Maßgabe einer Erlaubnis gemäß § 13 DSchG NW zu erfolgen.

Dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wird das Recht eingeräumt, die Flächen im Rahmen der Sachverhaltsermittlung zu begutachten und ausgehend von der denkmalrechtlichen Bedeutung der aufgedeckten Bodendenkmäler in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Zülpich denkmalrechtliche Sicherungsmaßnahmen vorzugeben.

B. Hinweise / Empfehlungen

1.0 Grundwasser
Der Grundwasserstand im Plangebiet ist bei ca. < 3 m unter Flur zu erwarten.
Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung von tiefgründenden 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.

2.0 Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses
Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln und zu speichern und dasselbe als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Die Zisterne sollte eine Größe von mindestens 50 l je m² überdachter Grundfläche aufweisen und ist durch einen Überlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Das Waschen von Fahrzeugen ist im Plangebiet nicht erlaubt.

3.0 Bodenbeschaffenheit
Das Gebiet liegt im Bereich braunkohlenbedingter, großflächiger Grundwasserbeeinflussung.
Im Gebiet sind ferner Aueböden des Rotbaches anzutreffen. Es handelt sich um eine in den oberen Schichtmetern anzutreffende Bodenschicht mit zum Teil inhomogener Zusammensetzung, die besondere Überlegungen hinsichtlich der Bauwerksgründung erforderlich machen kann.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich einer tektonischen Störungszone.

4.0 Erdbebenzonen
Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse T. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

5.0 Kampfmittelbeseitigungsdienst
Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle / Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

Änderungen nach der öffentlichen Auslegung sind grau unterlegt.

Anhang:

Artenliste

Bäume II. Ordnung (Wuchshöhe bis zu 20m)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Pyrus communis	Wildbirne
Malus sylvestris	Wildapfel

Standortgerechte und heimische Sträucher wie z.B.

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Frangula ainus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster, Rainweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

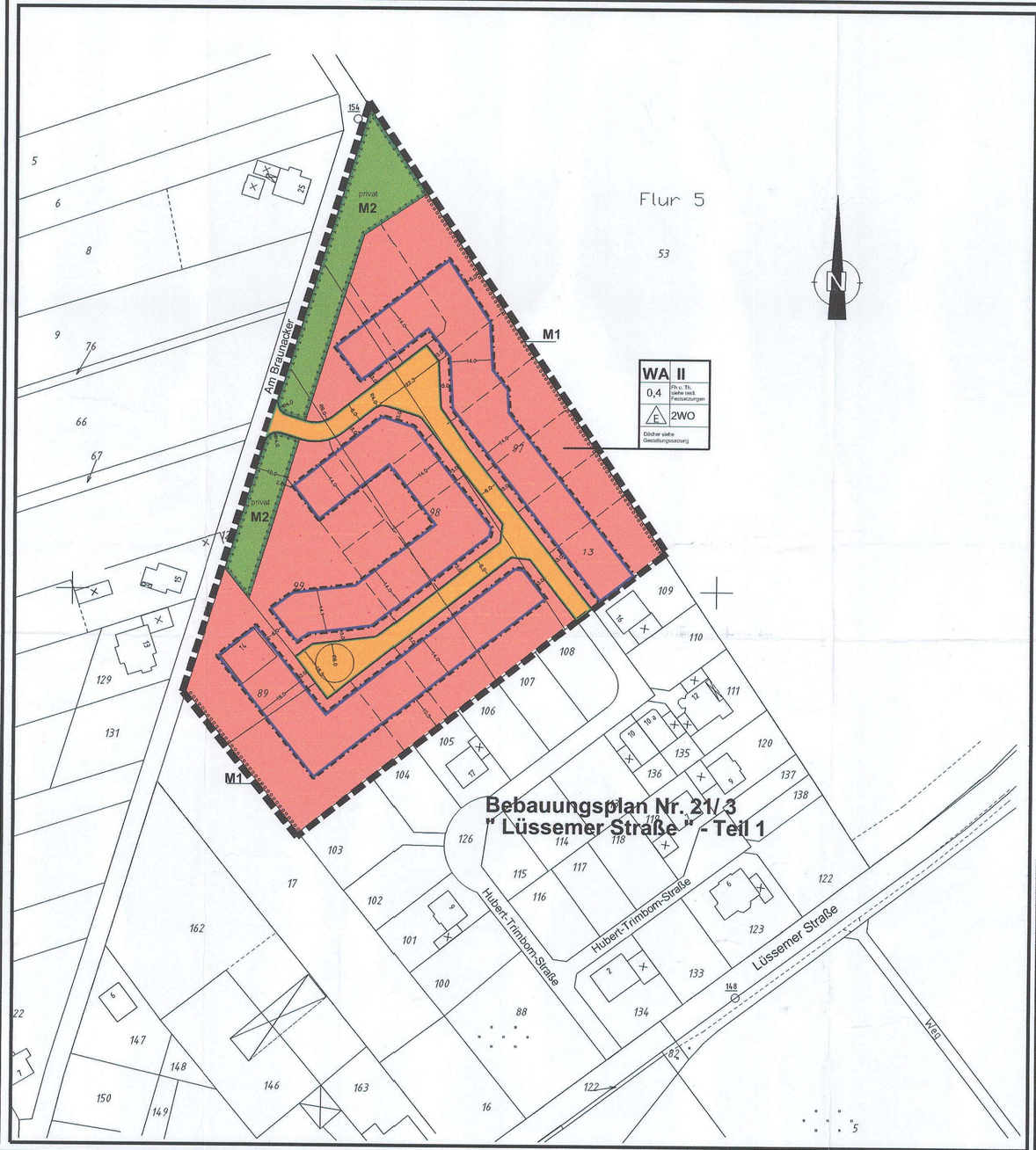
Obstbäume / Wildobstbäume

Juglans regia	Walnuß
Castanea sativa	Eßkastanie
Cydonia oblonga	Quitte

sowie Apfel, Birne, Kirsche, Zwetsche, Pflaume und anderes Obst

Die Artenliste kann durch einheimische, standortgerechte Gehölze erweitert werden.

+ Gestalterische Festsetzungen



ZEICHENERKLÄRUNG

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

WA — Allgemeines Wohngebiet

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

II — Zahl der Vollgeschosse
0,4 — Grundflächenzahl
Fh u. Th. — Höhe der baulichen Anlagen: zulässige Trauf- und Firsthöhe als Höchstmass (siehe textliche Festsetzungen)

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

offene Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenverkehrsflächen

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 9 der Anlage zur PlanzV 90)

private Grünfläche

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 25 BauGB)

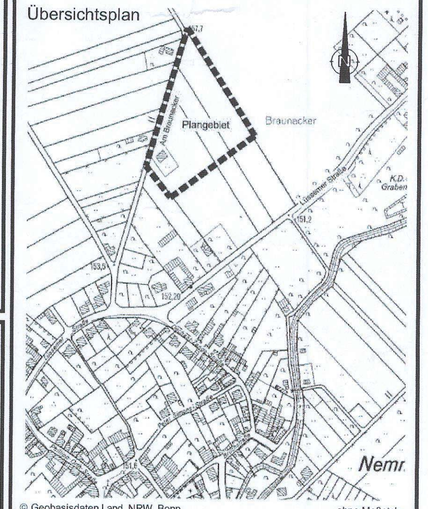
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzung von Schnitthecken (siehe textliche Festsetzungen)

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Bebauungsplan Nr. 21 / 4
Nemmenich II "Lüssemer Straße"

Übersichtsplan



© Geobasisdaten Land NRW, Bonn — ohne Maßstab

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), **zuletzt** geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. 12.2008 (BGBL. I S. 3018 ff.) in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256) **zuletzt** geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 28. Oktober 2008 (GV. NRW. S. 644) in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NRW. S. 926) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Dezember 2007 (GV. NRW. S. 708) in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 22.12.2008 (BGBl. I S 2986) in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LGNW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568 / SGV NRW 791) zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 19. Juni 2007 (GV. NRW. S. 226, 316) in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11.03.1980, zuletzt geändert durch Art. 259 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV.NRW. S. 274) in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

PLANUNTERLAGE

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis und dem gegenwärtigen Zustand übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

_____ , den _____

_____
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

AUSFERTIGUNG

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

Zülpich, den _____

_____

ENTWURF

Planungsbüro Ursula Lanzerath
Veynauer Weg 22, 53881 Euskirchen

Euskirchen, den _____

_____

VERFAHREN

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Stadtentwicklung des Rates der Stadt Zülpich hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Zülpich, den _____

_____
Bürgermeister

2. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Über die Ziele und Zwecke dieser Planung sind die Bürger gemäß § 3 Abs.1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ in der Zeit vom _____ bis _____ unterrichtet worden.
Dabei wurde ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom _____, auch zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, beteiligt.

Zülpich, den _____

_____
Bürgermeister

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Ausschuß für Planung, Umwelt und Stadtentwicklung des Rates der Stadt Zülpich hat am _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Offenlage des Bebauungsplanes beschlossen.

Zülpich, den _____

_____
Bürgermeister

4. OFFENLAGE

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung mit Umweltbericht sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegen.

Zülpich, den _____

_____
Bürgermeister

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Zülpich hat in Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGG in seiner Sitzung am _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Zülpich, den _____

_____
Bürgermeister

6. BEKANNTMACHUNG

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom _____ im amtlichen Mitteilungsblatt ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Zülpich, den _____

_____
Bürgermeister

. Ausfertigung

Ortsteil : Nemmenich
Bereich : Lüssemer Straße
Gemarkung : Nemmenich

Stand : Satzung Juli 2010
Maßstab : ~~1: 500~~ 1: 1000
Flur : 4