

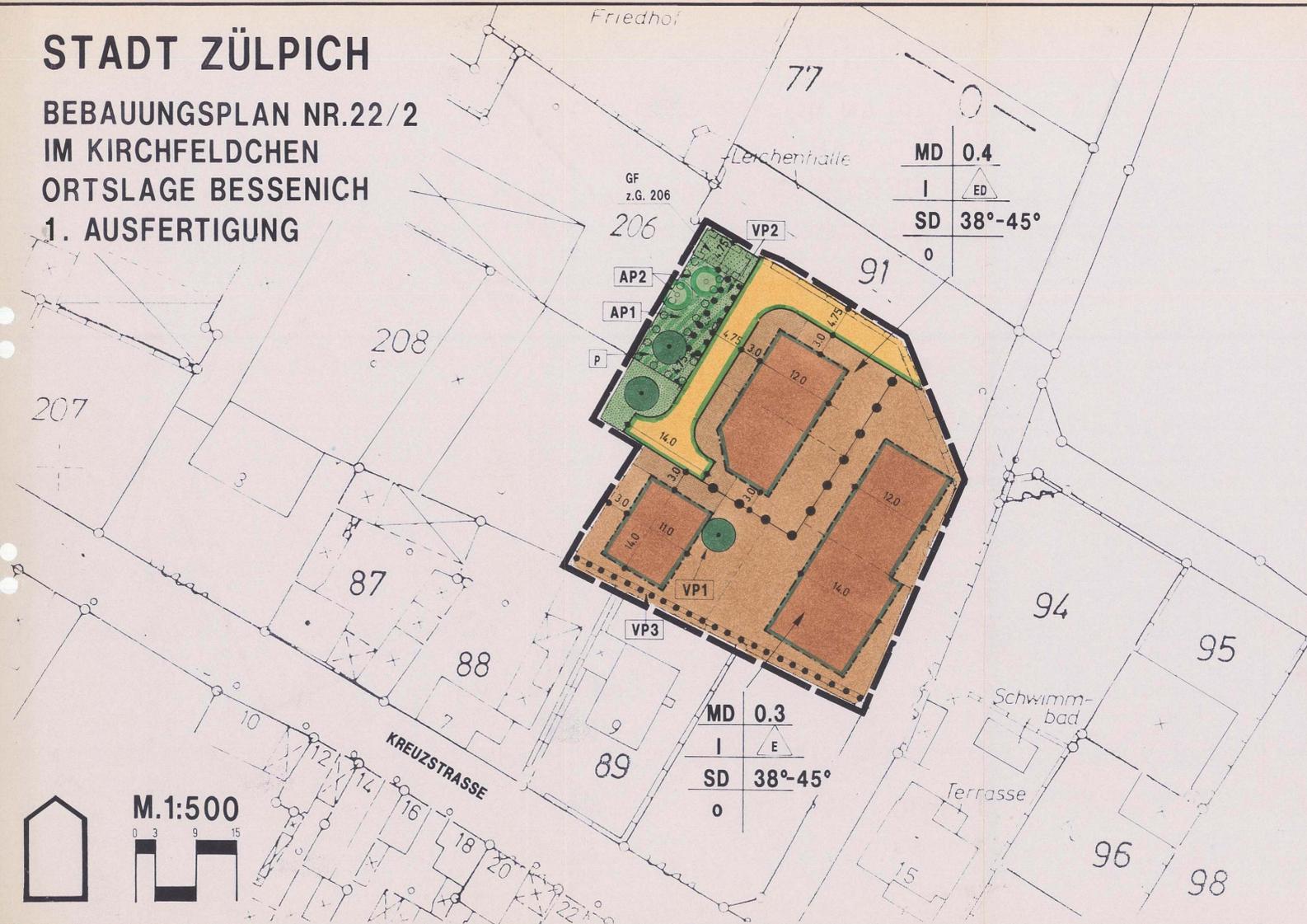
# STADT ZÜLPICH

## BEBAUUNGSPLAN NR.22/2

### IM KIRCHFELDCHEN

#### ORTSLAGE BESSENICH

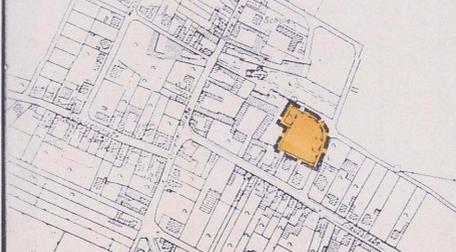
##### 1. AUSFERTIGUNG



### ERLÄUTERUNG

- MD 0.3** DURFGEBIETE
- I** GRUNDFLÄCHENZAHL
- ED** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- E** EINZELHÄUSER
- o** OFFENE BAUWEISE
- SD** SATTELDACH
- 38°-45°** DACHNEIGUNG
- BAUGRENZE** BAUGRENZE
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE** VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORGÄRTEN** VORGÄRTEN
- P** PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- FLÄCHE MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNG** FLÄCHE MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNG
- ERHALTUNG VON BÄUMEN** ERHALTUNG VON BÄUMEN
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN** ANPFLANZUNG VON BÄUMEN
- VP** VERMEIDUNGS-UND MINDERUNGSMASSNAHMEN IM PRIVATEN BEREICH (SIEHE TEXTL. FESTS. 1.3)
- AP** AUSGLEICHSMASSNAHMEN IM PRIVATEN BEREICH (SIEHE TEXTL. FESTS. 1.3)
- ABFALLSAMMELBEHÄLTER** ABFALLSAMMELBEHÄLTER
- MIT GEH(G)-FAHR(F) ZU BELASTENDE FLÄCHE** MIT GEH(G)-FAHR(F) ZU BELASTENDE FLÄCHE
- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES** GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES

### ÜBERSICHT M. 1:5000



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
  - 1.1 Dorfgebiet - MD**  
Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V. mit § 1 (6) BauNVO wird für das Dorfgebiet festgesetzt, daß folgende Nutzungen des § 5 (2) BauNVO nicht zulässig sind:  
Nr. 1 Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude  
Nr. 4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse  
Nr. 8 Gartenbaubetriebe  
Nr. 9 Tankstellen.  
Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 5 (3) BauNVO  
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig sind.
  - 1.2 Stellplätze und Garagen**  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 (5) bzw. § 12 (6) BauNVO Stellplätze und Garagen nur in den seitlichen Abstandsflächen bzw. seitlich der Gebäude zwischen Verkehrsflächen und den festgesetzten seitlichen Baugrenzen außerhalb der mit festgesetzten Flächen zulässig.  
Ausnahmsweise können Stellplätze innerhalb der mit festgesetzten Flächen zugelassen werden, wenn  
- die Stellplätze notwendig sind und an anderer Stelle nicht errichtet werden können und  
- die Stellplätze in wasserdurchlässigem Material (z.B. Rasengittersteine, Kies etc.) befestigt werden.
  - 1.3 Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern**  
Gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB wird festgesetzt, daß auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen angegebene Maßnahmen und Bepflanzungen durchzuführen sind.  
Bepflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist.  
Die Gehölzlisten sind im Anschluß an die Festsetzung AP 3 aufgeführt.  
**Ausgleich Privat - AP 1**  
Art der Maßnahme:  
Pflanzung von standortgerechten Sträuchern der Gehölzliste 1. Verwendet werden mindestens 5 verschiedene Gehölzarten in Gruppen zu 3-7 je Art, wobei keine einen Anteil von 30 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf.  
Pflege:  
Auslichten und auf den Stock setzen der Sträucher alle 7-12 Jahre.  
**Ausgleich Privat - AP 2**  
Art der Maßnahme:  
Pflanzung von 2 Bäumen II. Ordnung (Feldahorn - Acer Campestre) als Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, gemäß Kartendarstellung  
Pflege:  
Kronerziehungs- und Auslichtungsschnitte bei Bedarf.  
**Ausgleich Privat - AP 3 Begründung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**  
Je angefangene 100 qm überbaute Fläche sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein Baum II. Ordnung und auf 30 qm Sträucher der Gehölzlisten 1 und 2 zu pflanzen.  
Befinden sich auf dem Grundstück ausgewiesene Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern oder Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, werden diese flächenmäßig auf oben genannte Festsetzungen angerechnet.  
Es werden mindestens 7 verschiedene Gehölzarten der Gehölzlisten 1 und 2 verwendet, wobei keine einen Anteil von 20 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf.
- 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
  - 2.1 Vorgärten und Einfriedungen**  
Auf den mit gekennzeichneten Grundstücksflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,5 m über Oberkante angrenzender Verkehrsfläche zulässig. Auf diesen Flächen sind Nebenanlagen und Garagen nicht zulässig. Die Vorgärten sind gärtnerisch als Grundfläche zu gestalten. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind Hauseingänge sowie Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen.
  - 2.2 Dachform**  
Als Dachform wird das Sattel- und Krüppelwalmdach festgesetzt. Eine Abwalmung ist nur bis zu einem Drittel der Giebelhöhe zulässig. Die Dachneigung wird mit 38° bis 45° festgesetzt.  
Garagen bleiben von dieser Festsetzung unberührt.
  - 2.3 Kniestöcke (Drempel)**  
Es ist eine maximale Drempelhöhe von 0,75 m Höhe zulässig.
  - 2.4 Erdgeschoßfußbodenhöhe**  
Die Erdgeschoßfußbodenoberkanten baulicher Anlagen dürfen die Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche nur bis maximal 0,50 m übersteigen.
- 3. HINWEISE**
  - 3.1 Eteubewachsene Mauern**  
Es wird empfohlen, die durch den B-Plan nicht gesicherten und mit Eteu bewachsenen Mauern zu erhalten.
  - 3.2 Grundwasser**  
Eingeordnete Bauteile sind gegen aufsteigendes -drückendes Grundwasser/Regenwasser zu schützen. Es ist sinnvoll, die Grundwasserstände aus einem evtl. in der Nähe liegenden Pegel über die letzten Jahre abzulesen, um eine richtige risikolose Gründungssohle / Kellersohle festlegen zu können.

### PLANUNTERLAGE

Die vorliegende Planunterlage ist z.T. eine Abzeichnung -Vergrößerung- der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre ... im Masstab ... durch ...

Die vorliegende Planunterlage wurde z.T. neu kartiert nach einwandfreien Fortführungsvermessungen (Nr. 55 FA II) - 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 Kataster-nachweis 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 PA. hat am 16.3.95 die Aufstellung/Änderung/ Ergänzung des Planes gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen.

Zülpich den 30.6.97

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

Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches auf Grund des Planungsausschusses vom 16.3.95 in der Zeit vom 13.11. bis 24.11.95 öffentlich ausgelegt worden. Die Offenlegung wurde am 27.10.95 ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.10.95 von der Auslegung benachrichtigt.

Änderungen bzw. Ergänzungen erfolgten auf Grund stattgegebener Anregungen und Bedenken gemäß § 3 (2) in Verbindung mit § 3 (3) des Baugesetzbuches durch Beschlussfassung des PA. vom 27.6.97

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 Wohnbauland-gesetz 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)

Entwurf und Bearbeitung Köln, den

Stadtplanung Zimmermann GmbH  
Linzer Str. 31 50939 Köln Tel. 02 21/41 10 11-12