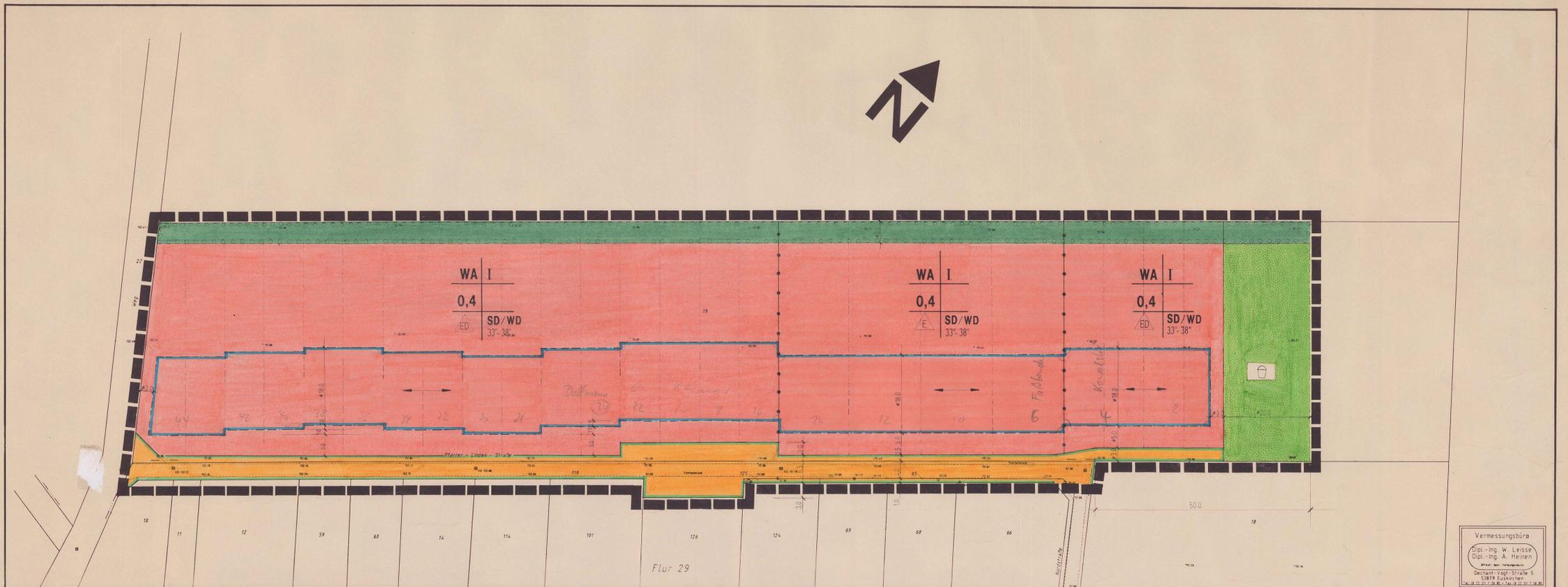


STADT ZÜLPICH

BEBAUUNGSPLAN NIEDERELVENICH NR. 26/7

" PFARRER - LINDEN - STRASSE "

M. 1:500



Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. W. Leissa
Dipl.-Ing. A. Heinen
Dietrich-Vogel-Strasse 5
53879 Euskirchen
Tel. 0225 227 24 00, Fax 22 71 43 00

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs 1 Nr 1 BauGB) WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)	Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1) 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§16 BauNVO) I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB) E nur Einzelhäuser zulässig ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze (§23 BauNVO)	Verkehrsflächen (§9 Abs 1 Nr 11) Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie	Grünflächen (§9 Abs 1 Nr 15) Grünfläche Zweckbestimmung öffentlicher Spielplatz	Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (§9 Abs 1 Nr 25a BauGB) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Sonstige Planzeichen geplante Grundstücksgrenzen Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs 7 BauGB)	Gestalterische Festsetzungen SD / WD 33-38° Satteldach / Dachneigung Walmdach Firstrichtung zwingend
---	--	---	---	---	--	--	--

Plangrundlage Die vorliegende Plangrundlage ist zum Teil eine Abzeichnung - Vergrößerung der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre Im Maßstab 1 durch Uraufnahme - vereinfachte - Teil - Neuvermessung Die Plangrundlage wurde - zum Teil - neu kartiert nach einwandfreien Fortführungsvermessungen (Nr 55 FA II) nach einer Teilvermessung und unter Verwendung von Fortführungsvermessungen (vereinfachte Neuvermessung) - nach einer Neuvermessung gem. Erg. Best. und Verm. Pkt. ANW. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand - dem Zustand von Euskirchen, den	Kopie Dieser Plan stimmt mit dem Original - Bebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Zülpich, den	Beschluß des Entwurfs und Auslegung Dieser Plan hat aufgrund des Beschlusses des Planungsausschusses gem. §3 Abs 2 BauGB vom in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom von der Auslegung benachrichtigt. Zülpich, den
Rechtsgrundlage Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. IS. 2141) Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. IS. 58) Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung vom 07.03.1995 (SGV NW 232) Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 12.03.1987 in der geltenden Fassung BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132)	Beschluß zur Aufstellung Dieser Plan ist gem. §2 (1) BauGB aufgrund des Beschlusses des Planungsausschusses der Stadt Zülpich vom aufgestellt worden. Zülpich, den Bürgermeister	Anregungen und Bedenken Änderungen bzw. Ergänzungen erfolgten auf Grund stattgebender Anregungen und Bedenken gemäß §3 Abs 2 BauGB in Verbindung mit §3 Abs 3 BauGB durch Beschlussfassung des Planungsausschusses vom Zülpich, den Bürgermeister
Planung Entwurfsbearbeitung: Euskirchen, den ausgefertigt: Euskirchen, den	Darlegung und Anhörung Die Beteiligung der Bürger gem. §3 Abs 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Darlegung am und Anhörung vom Zülpich, den Stadtdirektor	Beschluß als Satzung Dieser Plan ist gem. §10 Abs 1 BauGB vom Planungsausschuß der Stadt Zülpich am als Satzung beschlossen worden. Zülpich, den Bürgermeister
		Bekanntmachung Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit zur Einsichtnahme wurden gemäß §12 BauGB am öffentlich bekannt gemacht. Damit ist dieser Bebauungsplan am rechtsverbindlich geworden. Zülpich, den Stadtdirektor

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. §9 Abs.1 BauGB)
Innerhalb des Plangebietes wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO festgesetzt.
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß §4 Abs 3 Nr 4 u. 5 werden ausgeschlossen.

1.2 Nebenanlagen
Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind zulässig, soweit sie keiner Baugenehmigung bedürfen. Nebenanlagen für die Versorgung gemäß §14 Abs 2 sind allgemein zulässig.

1.3 Pflanzgebote
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Zier- und Nutzgarten anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
Für die Baugrundstücke innerhalb des Bebauungsplanes wird ein Pflanzgebot festgesetzt. Für die ersten 200qm überbaubarer Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum und je angefangenen 10qm überbaubarer Grundstücksfläche ein Strauch zu pflanzen.

1.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(gem. §9 Abs 1 Nr.25 BauGB)
Die privaten Grünflächen im Norden zur freien Landschaft hin sind als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß §9 Abs 1 Nr.25a BauGB festgesetzt. Diese sind mit Hecken, Sträuchern und mindestens einreihigen Gehölzstreifen aus einheimischen Laubbäumen anzulegen.

1.5 Kampfmittelräumdienst
Dem Kampfmittelräumdienst liegen keine Hinweise auf Bomben, Blindgänger und sonstige Kampfmittel vor. Es wird trotzdem empfohlen, bei den Erdarbeiten mit gewisser Sorgfalt vorzugehen.

1.6 Bodendenkmäler
Im Plangebiet liegen keine Hinweise auf Bodendenkmäler vor. Dennoch sollten die Erdarbeiten mit entsprechender Sorgfalt ausgeführt werden. Sollten Bodenfunde gemacht werden, ist sofort die Untere Denkmalbehörde zu informieren.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Sockelhöhe
Die Kellergeschosdecke der Gebäude darf nicht höher als 0,50m im Mittel über der jeweiligen Erschließungsstraße liegen.

2.2 Drempe
Es ist eine Drempe bis zu einer Höhe von 0,75m zulässig, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden der Dachgeschosdecke bis Oberkante Drempe wand.

2.3 Dachform
Als Dachform wird das Sattel-, Walmdach und Kruppelwalmdach festgesetzt. Die Firsthöhe sind auf maximal 10,0m über der vorhandenen Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße zu begrenzen.
Als Dachneigung werden 33 Grad bis 38 Grad festgesetzt.
Garagen bleiben von der Festsetzung unberührt.
Dachaufbauten und Dachanschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der Traufhöhe der jeweiligen Gebäudesite zulässig. Von den Gebäudeabschlüssen ist ein Abstand von mindestens 1,25m einzuhalten. Die Dachaufbauten sind so auszubilden, daß ihr oberster Abschluß mindestens 0,75m senkrecht gemessen - unterhalb des Firstes des Hauptdaches einbindet.
Einrichtungen für Solartechnik sind allgemein zulässig.

26.10.27.99

DIPL. ING. HORST BELTER ARCHITEKT BDB
STADT- UND REGIONALPLANUNG
HOCHBAUPLANUNG
BAULEITUNG
Jahnstraße 56, 53879 Euskirchen, Tel. 02251 / 9550-0, Fax 9550-19