

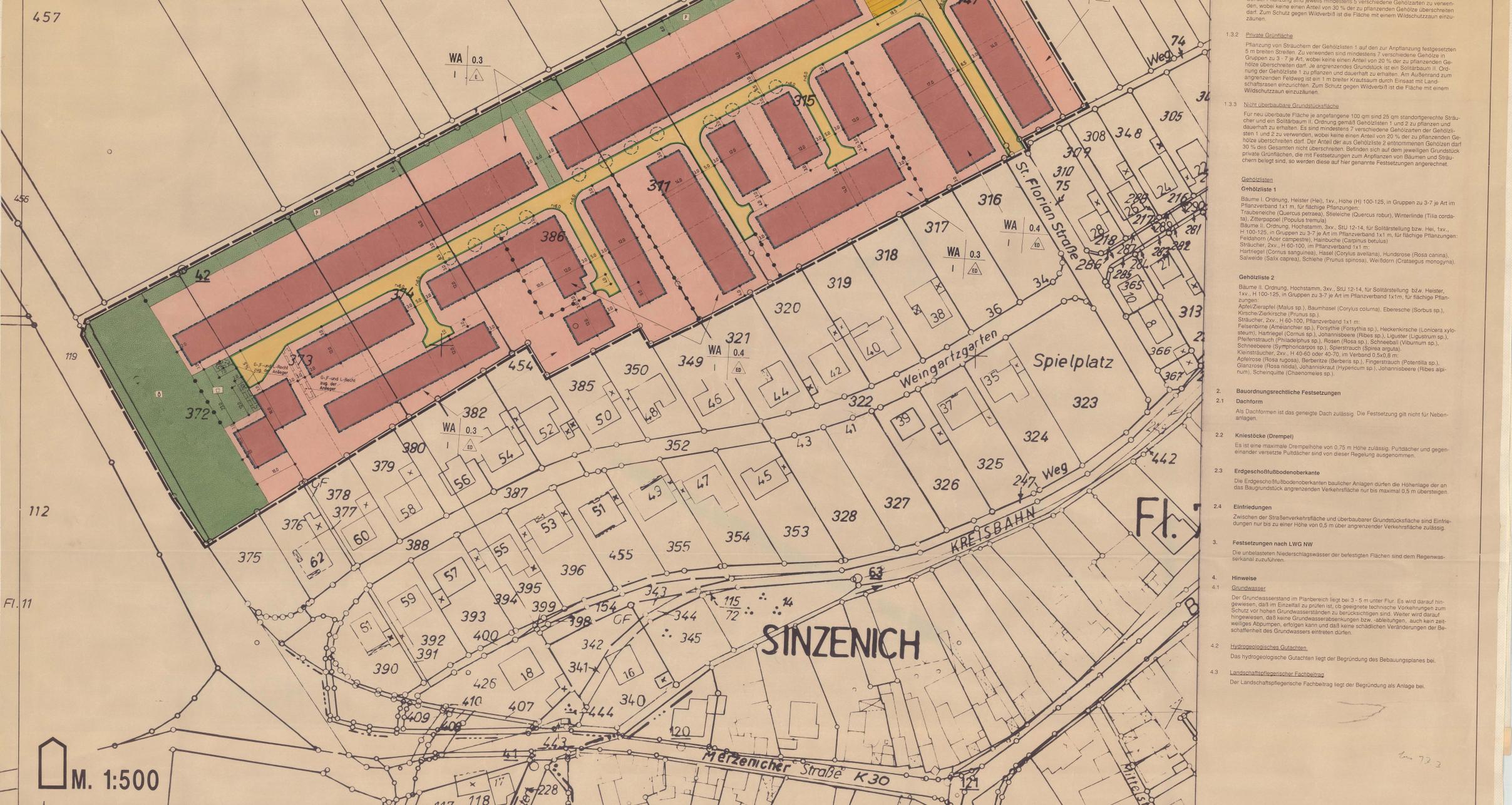
STADT ZÜLPICH

SINZENICH

BEBAUUNGSPLAN NR. 31/3

"SANKT FLORIAN STRASSE"

1. AUSFERTIGUNG



- ### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA
Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen
nicht zulässig sind.
 - 1.2 Grundflächenzahl - GRZ
Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ nicht für die in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen überschritten werden.
 - 1.3 Ausgleichsflächen
1.3.1 Öffentliche Grünfläche
Anlage einer Feldgehölzinsel durch Pflanzung von bodenständigen Bäumen I. und II. Ordnung der Gehölzliste 1 auf der festgesetzten Fläche. An den Außenrändern breite Streifen mit Landschaftsrassen einzurichten (Krautbaum). An der Südwestseite ist ein 5 m breiter Streifen (Leitungsrasse ebenfalls mit Landschaftsrassen einzurichten).
Bei der Pflanzung sind jeweils mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden, wobei keine einen Anteil von 30 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf. Zum Schutz gegen Wildverbiss ist die Fläche mit einem Wildschutzzaun einzuzäunen.
 - 1.3.2 Private Grünfläche
Pflanzung von Sträuchern der Gehölzliste 1 auf den zur Anpflanzung festgesetzten 5 m breiten Streifen. Zu verwenden sind mindestens 7 verschiedene Gehölze in Gruppen zu 3-7 je Art, wobei keine einen Anteil von 20 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf. Je angrenzendes Grundstück ist ein Solitärbaum II. Ordnung der Gehölzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Am Außenrand zum angrenzenden Feldweg ist ein 1 m breiter Krautbaum durch Einsatz mit Landschaftsrassen einzurichten. Zum Schutz gegen Wildverbiss ist die Fläche mit einem Wildschutzzaun einzuzäunen.
 - 1.3.3 Nicht überbaute Grundstücksfläche
Für neu überbaute Fläche je angefangene 100 qm sind 25 qm standortgerechte Sträucher und ein Solitärbaum II. Ordnung gemäß Gehölzliste 1 und 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 7 verschiedene Gehölzarten der Gehölzliste 1 und 2 zu verwenden, wobei keine einen Anteil von 20 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf. Der Anteil der aus Gehölzliste 2 entnommenen Gehölzarten darf 30 % des Gesamten nicht überschreiten. Befinden sich auf dem jeweiligen Grundstück private Grünflächen, die mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern belegt sind, so werden diese auf hier genannte Festsetzungen angeordnet.
- Gehölzlisten**
- Gehölzliste 1**
Bäume I. Ordnung, Heister (Hei), 1xv, Höhe H 100-125, in Gruppen zu 3-7 je Art im Pflanzverband 1x1 m, für flächige Pflanzungen:
Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Zitterpappel (Populus tremula)
Bäume II. Ordnung, Hochstamm, 3xv, StU 12-14, für Solitärstellung bzw. Hei, 1xv, H 100-125, in Gruppen zu 3-7 je Art im Pflanzverband 1x1 m, für flächige Pflanzungen:
Felsenahorn (Acer campestre), Hanbuche (Carpinus betulus)
Sträucher, 2xv, H 60-100, im Pflanzverband 1x1 m:
Felsenbirne (Amelanchier sp.), Forsythie (Forsythia sp.), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hortensie (Cornus sp.), Johannisbeere (Ribes sp.), Liguster (Ligustrum sp.), Pflehtstrauch (Philadelphus sp.), Rose (Rosa sp.), Schneeball (Viburnum sp.), Schneebere (Symphoricarpos sp.), Spierstrauch (Spiraea arguta), Schlehdorn (Prunella sp.), H 40-60 oder 40-70, im Verband 0,5x0,8 m:
Aptrose (Rosa rugosa), Berberitze (Berberis sp.), Fingerstrauch (Potentilla sp.), Glanzrose (Rosa nitida), Johanniskraut (Hypericum sp.), Johannisbeere (Ribes alpinum), Scheinquitte (Chaenomeles sp.).
- Gehölzliste 2**
Bäume II. Ordnung, Hochstamm, 3xv, StU 12-14, für Solitärstellung bzw. Heister, 1xv, H 100-125, in Gruppen zu 3-7 je Art im Pflanzverband 1x1 m, für flächige Pflanzungen:
Apfel/Zirapfel (Malus sp.), Baumhasel (Corylus colurna), Eberesche (Sorbus sp.), Kirsche/Zwetschke (Prunus sp.), Straucher, 2xv, H 60-100, Pflanzverband 1x1 m:
Felsenbirne (Amelanchier sp.), Forsythie (Forsythia sp.), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hortensie (Cornus sp.), Johannisbeere (Ribes sp.), Liguster (Ligustrum sp.), Pflehtstrauch (Philadelphus sp.), Rose (Rosa sp.), Schneeball (Viburnum sp.), Schneebere (Symphoricarpos sp.), Spierstrauch (Spiraea arguta), Schlehdorn (Prunella sp.), H 40-60 oder 40-70, im Verband 0,5x0,8 m:
Aptrose (Rosa rugosa), Berberitze (Berberis sp.), Fingerstrauch (Potentilla sp.), Glanzrose (Rosa nitida), Johanniskraut (Hypericum sp.), Johannisbeere (Ribes alpinum), Scheinquitte (Chaenomeles sp.).
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.1 Dachform
Als Dachformen ist das geneigte Dach zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen.
 - 2.2 Kniestöcke (Drempe)
Es ist eine maximale Drempehöhe von 0,75 m Höhe zulässig. Putzschür und gegenüber versetzte Putzschür sind von dieser Regelung ausgenommen.
 - 2.3 Erdgeschoßfußbodenoberkante
Die Erdgeschoßfußbodenoberkante baulicher Anlagen dürfen die Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfäche nur bis maximal 0,5 m übersteigen.
 - 2.4 Einfriedungen
Zwischen der Straßenverkehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,5 m über angrenzender Verkehrsfläche zulässig.
 - Festsetzungen nach LWG NW
 - 3.1 Die unbelasteten Niederschlagswasser der befestigten Flächen sind dem Regenwasserkanal zuzuführen.
 - Hinweise
 - 4.1 Grundwasser
Der Grundwasserstand im Planbereich liegt bei 3-5 m unter Fluor. Es wird darauf hingewiesen, daß im Einzelfall zu prüfen ist, ob geeignete technische Vorkehrungen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen sind. Weiter wird darauf hingewiesen, daß keine Grundwasserabsenkungen bzw. -abteilungen, auch kein zeitweiliges Abpumpen, erfolgen kann und daß keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten dürfen.
 - 4.2 Hydrogeologisches Gutachten
Das hydrogeologische Gutachten liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei.
 - 4.3 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag liegt der Begründung als Anlage bei.

M. 1:500

<h3>PLANUNTERLAGE</h3> <p>Die vorliegende Planunterlage ist z.T. eine Abzeichnung -Vergütung- der Katasterkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre ... im Maßstab ... durch ...</p> <p>Die vorliegende Planunterlage wurde z.T. neu kartiert nach einmündigen Fortführungsvermessungen (Nr. 55 FA II) - nach einer Teilneumessung - und unter Verwendung von Fortführungsvermessungen (vereinfachte Neumessung) - nach einer Neumessung gemäß Erläuterungsbestimmung und Vermessungunterlage. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.</p> <p>Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Kataster-nachweis überein.</p> <p>Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</p> <p>Dieser Plan stimmt mit dem Ursundplan und den darauf verzeichneten Vorzeichen überein. Dieser Plan ist Ursundplan.</p>	<h3>VERFAHREN</h3> <p>Der Plan ist gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches auf Grund des Beschlusses vom ... bis ... öffentlich ausgelegt worden. Die Öffentlichkeit wurde am ... ortsbekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... von der Auslegung benachrichtigt.</p> <p>Die Durchföhrung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit zur Einsichtnahme wurden gemäß § 12 des Baugesetzbuches am ... öffentlich bekannt gemacht. Damit ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Die Durchföhrung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit zur Einsichtnahme wurden gemäß § 12 des Baugesetzbuches am ... öffentlich bekannt gemacht. Damit ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Entwurf und Bearbeitung Köln, den ... Stadtplanung Zimmermann GmbH</p>	<h3>RECHTSGRUNDLAGEN</h3> <p>Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) Mindermaßgesetz zum Baugesetzbuch vom 28.04.1993 (BGBl. I S.622) Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466) 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) Planzonenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)</p>	<h3>ERLÄUTERUNG DER PLANUNGSINHALTE</h3> <p>Art der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> WA - Allgemeines Wohngebiet MD - Dorfgebiet MK - Mischgebiet GE - Gewerbegebiet <p>Flächen für Gemeinbedarf</p> <ul style="list-style-type: none"> Öffentliche Verwaltung Bürgerzentrum Schule Kirche Kindergarten Altenzentrum <p>Maß der baulichen Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> II - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze III - Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze H - Zahl der Vollgeschosse zwingend 0,4 - Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 - Geschosflächenzahl (GFZ) <p>Bauweise, Baulinie, Baugrenze</p> <ul style="list-style-type: none"> Einzelhäuser Doppelhäuser Hausgruppen Einzel- und Doppelhäuser Baulinie Baugrenze offene Bauweise geschlossene Bauweise abweichende Bauweise <p>Verkehrsflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie Einfahrtsbereich Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Verkehrsflächen-sonstige Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche Fußgängerbereich Verkehrsberuhigter Bereich Wirtschaftsweg Verkehrsrain <p>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> St - Stellplätze Gst - Gemeinschaftsstellplätze Ga - Garagen Gga - Gemeinschaftsgaragen Zuordnung für Gst + Gga 	<h3>Grünflächen</h3> <ul style="list-style-type: none"> Bolzplatz Spielplatz Parkanlage Friedhof Dauerkleingärten Sportplatz <p>Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Anpflanzen von Bäumen Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen Erhaltung von Bäumen Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Erhaltung von Natur und Landschaft siehe Text: Festsetzungen Nr. <p>Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> Wasserfläche Wasserschutzzone Landschaftschutzgebiet Hochwasserschutzbereich Überschwemmungsgebiet Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen Flächen für Bahnanlagen Umgrenzung der Flächen gemäß § 9 (5) BauGB 	<h3>Flächen für die Landwirtschaft und den Wald</h3> <ul style="list-style-type: none"> Fläche für die Landwirtschaft Fläche für den Wald <p>Versorgungs-, Verwertungs- und Beseitigungsflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> Trafostation Regenrückhaltebecken <p>Sonstige Festsetzungen und Darstellungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches mit Gehr-, Fahr-, Fuß- und Leitungsrecht (L) zu belastende Fläche vorgeschlagene Grundstücksgrenzen vorgeschlagene Baumpflanzungen Schilderechts Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Abgrenzung des Maßes der Nutzung Durchgang, Durchfahrt, Unterführung <p>Festsetzungen gem. § 86 BauO NW '95</p> <ul style="list-style-type: none"> z.B. 30°/45° Dachneigung → Firstrichtung ----- Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen siehe Text: Festsetzungen Nr. <p>Änderung nach Offenlage</p> <ul style="list-style-type: none"> XXXXXXX - Streichung ----- - Ergänzung
--	---	---	--	--	--