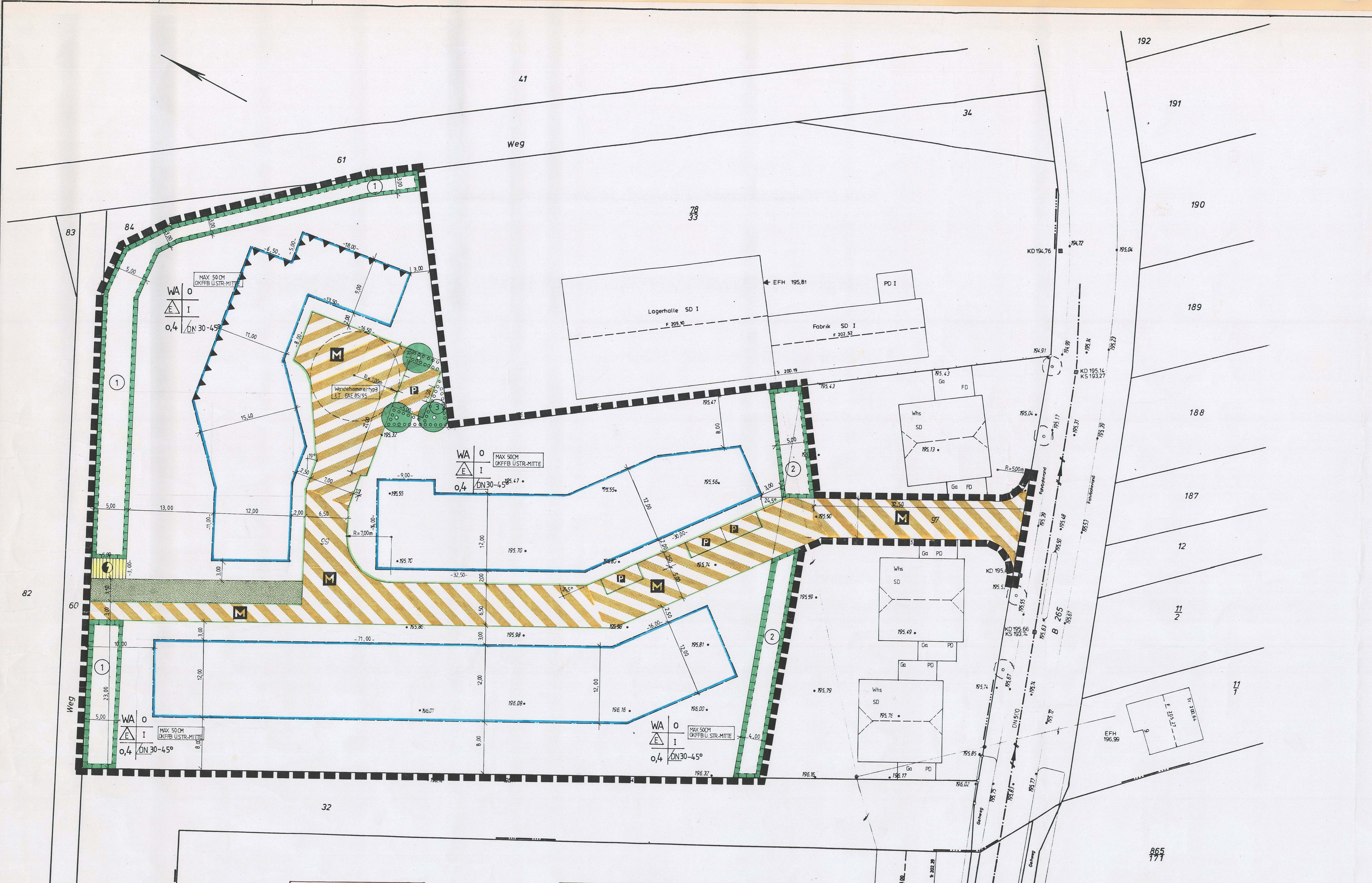


Textliche Festsetzungen

I. Festsetzungen zum WA-Gebiet

1. Gemäß § 1 (9) BauNVO sind nur folgende allgemein zulässigen Nutzungen zulässig:
    1. Wohngebäude
    2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
2. Gemäß § 1 (9) BauNVO sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig:
    1. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Gemäß § 1 (9) BauNVO werden folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen:
    1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
4. Gemäß § 1 (9) BauNVO werden folgende ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen:
    1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    2. Anlagen für Verwaltungen
    3. Gartenbaubetriebe
    4. Tankstellen
5. Nebengebäude und Garagen müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 5 m einhalten
6. Nebengebäude und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich des Grenzabstandes (Bauwich) zulässig
7. Für die Ermittlung der mittleren Garagenhöhe (Grenzwand-Grenzbebauung) wird als Fußpunkt die Oberkante des Schnittpunktes der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie mit der betreffenden Grundstücksgrenze festgesetzt
8. Jedes Grundstück ist an den Regen- u. Schmutzwasserkanal anzuschließen
9. Notwendige Abstützvorrichtungen zum Ausbau der Erschließungsstraße sind bis zu einer Tiefe von 1,50 m auf den privaten Grundstücken zulässig
10. Sämtliche der IB-K30 (Kreisstraße) zugewandten Fassaden sind in ihrer Summe der Einzelbauteile $R_{w,res}$ = 30 dB auszuführen. Nebenräume könne hierbei unberücksichtigt bleiben
11. Je Wohngebäude ist eine Wohneinheit und eine Einliegerwohnung zulässig

II. Festsetzungen zu Gestaltungsmaßnahmen gem. § 86 BauO NW

1. Als Dachformen sind nur geneigte Dächer mit den im Bebauungsplan Dachneigungen zulässig. Werden Pultdächer vorgesehen, so ist die Dachneigung nicht eingeschränkt.
2. Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung (Gebäude) angebracht werden. Werbeanlagen in Vorgärten, an Masten und Einfriedungen sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen nur bis zur Höhe der Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden. Anlagen mit mehr als 1m² Flächengröße (Abwicklung) und mehr als 0,4 m Höhe sind unzulässig.
3. Einfriedungen sind nur in Form von lebenden, einheimischen Hecken sowie als Lattenzäune und Mauern in Material und Erscheinung der Fassade des eingefriedeten Gebäudes zulässig.
4. Private Abfall- oder Recyclingbehälter sind so anzuordnen, daß sie von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind. Für Einhausungen oder Eingrünungen gelten die Materialvorschriften gemäß den vorstehenden Festsetzungen.
5. Unbebaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Für die Bepflanzung sind allgemein einheimische Pflanzen zu wählen.

III. Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9 (1) 25 BauGB

1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu begrünen.
2. Die um die PKW-Stellplätze am Wendehammer festgesetzten Bäume sind als Schmalkronige heimische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 21 cm (gemessen 1,00 m über fertiger Geländeoberkante) zu pflanzen. Es sollten nur ungiftige Gehölzarten verwandt werden.
3. Auf jedem Privatgrundstück ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, Stammumfang 12 - 14, 3 x v.
4. Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft teilen sich lt. Planzeichnung in 2 Bereiche:
   zum einen der Ortseingrünende Bereich mit Ziffer 1 und der
   im Plangebiet liegende Pflanzstreifen mit Ziffer 2
   Für die mit Ziffer 1 bezeichneten Flächen gilt Gehölzliste 1 (bodenständige Gehölze),
   für die mit Ziffer 2 bezeichneten Flächen gilt Gehölzliste 2 (standortgerechte Ziergehölze)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

▭	Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
●-●-●-●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4	Grundflächenzahl

SONSTIGE PLANZEICHEN

▲ ▲ ▲	Passive Schallschutzmaßnahme (s. textl. Festsetzung)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

o	offene Bauweise
🟦	Baugrenzen
E	nur Einzelhäuser zulässig
max 50 cm OKFFB ü. Str.-Mitte	maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens über dem Bezugspunkt fertige Straßenmitte vor Gebäude mitte

VERKEHRSFLÄCHEN

▨	Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

M	Mischfläche
P	öffentliche Parkfläche
🟩	Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

▥	Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

◐	Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN

▩	öffentliche Grünflächen : Schotterrasen

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

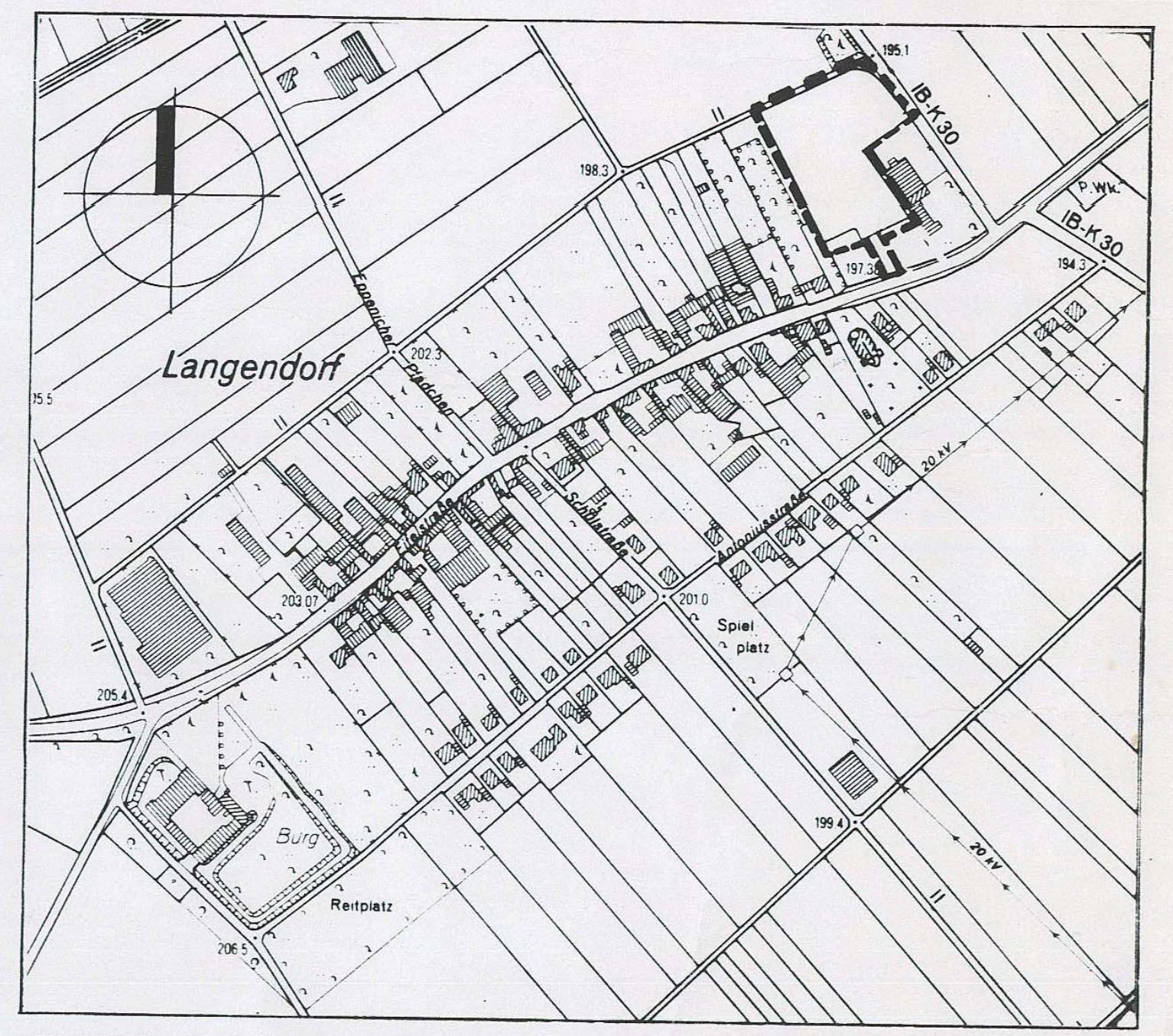
DN 30-45°	für Hauptgebäude geneigtes Dach zwingend vorgeschrieben eingeschossige Gebäude: 30° - 45 °, Drempel bis max. 70 cm von OK FFB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

🟩	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. auch textliche Festsetzungen)
○○○	Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen: ●	Baum

ÜBERSICHT ORTSLAGE LANGENDORF

M 1 : 5000



BEBAUUNGSPLAN NR. 32-1

STADT ZÜLPICH

ORTSLAGE LANGENDORF

M 1 : 250

- UNTEN IM DORF -

GEM. LANGENDORF FLUR 3 PARZ. 99 u.TEIL AUS 97 10 / 99

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG U. KRINGS
AUF DEM KAMP 11
52477 ALSDORF

Tel.: 02404/919333
FAX: 02404/919334

Eine Änderung nach der Offenlage fand nach Beschluß des Planungsausschusses vom 9.12.99 statt. Der Plan wurde vom 31.1.-11.2.2000 gem. § 3 Abs. 3 BauGB erneut offengelegt.

Zülpich, 17.8.2000

Bürgermeister
W. Ander

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluß der ~~Gemeindevertretung~~ Planungsausschusses vom 29.2.2000 aufgestellt worden.

Zülpich, 17.8.2000

Bürgermeister
W. Ander

~~Ratsmitglied~~

Der Planungsausschuss
~~Die Gemeindevertretung~~ stimmte am 9.12.1999 diesem Bebauungsplan zu und beschloß die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB.

Zülpich, 17.8.2000

Bürgermeister
W. Ander

~~Ratsmitglied~~

Dieser Bebauungsplan hat gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 19.5.1999 in der Zeit vom 20.9.1999 bis 20.10.1999 öffentlich ausgelegen.

Zülpich, 17.8.2000

Bürgermeister
W. Ander

Dieser Plan ist gem. § 4 BauGB den Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 20.9.99 bis 20.10.99 zur Stellungnahme vorgelegt worden.

Zülpich, 17.8.2000

Bürgermeister
W. Ander

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB in der Sitzung des ~~Gemeindevertretung~~ Rates am 14.3.2000 als Satzung beschlossen.

Zülpich, 17.8.2000

Bürgermeister
W. Ander

~~Ratsmitglied~~

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB mit der Bekanntmachung am 18.8.2000 in Kraft getreten.

Zülpich, 15.9.2000

Bürgermeister
W. Ander

~~Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.~~

~~Ort Datum~~

~~Es wird bescheinigt, daß die städtebauliche Planung geometrisch eindeutig festgelegt ist.~~

~~Ort Datum~~

Bearbeitung des Bebauungsplanes

12.11.99

Büro für Architektur und Stadtplanung U. Krings

STADTPLANERIN S 00697

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 8. 97 (BGBL. I S. 2142), sowie das Bau- u. Raumordnungsgesetz (BauROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. 8. 97 (BGBL. I, Nr. 59, S. 2081), §§ 8 a bis 8 c des Gesetzes über naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. 3. 1987 (BGBL. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 4. 1993 (BGBL. I S. 466), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBL. I S. 132), zuletzt geändert am 22. 4. 1993 (BGBL I S. 466), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanZV) vom 18. 12. 1990 (BGBL. I 1991 S. 58), § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. 3. 1995 (GV NW S. 218), §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 7. 1994 (GV NW S. 666), Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntMVO) vom 4. 7. 1981 (GV NW S. 224).
Dieser Bebauungsplan besteht aus dieser Planzeichnung und textl. Festsetzungen.
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.