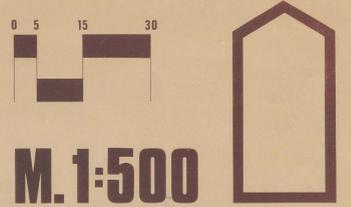


STADT ZÜLPICH

BEBAUUNGSPLAN NR. 51/1

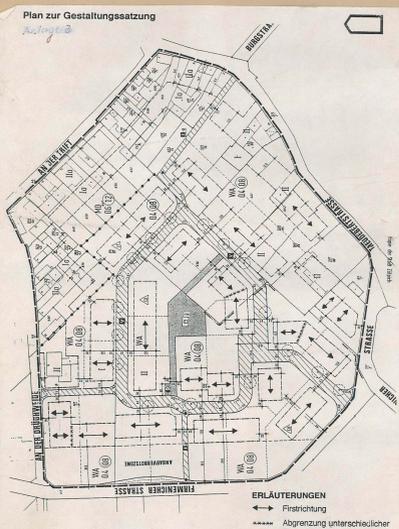
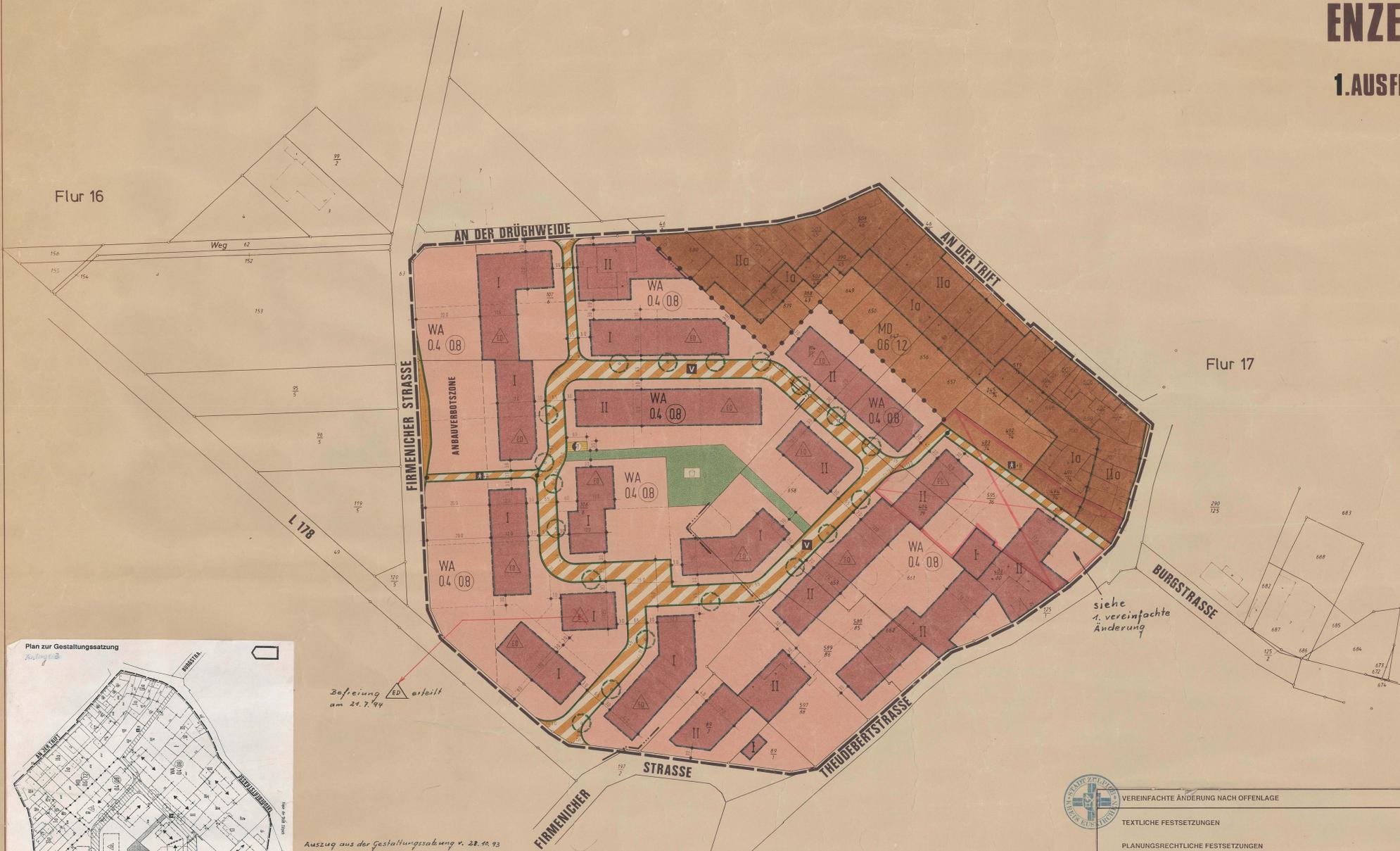
ENZEN "MITTE"

1. AUSFERTIGUNG



Flur 16

Flur 17



Befreiung ED erteilt am 24.7.94

Auszug aus der Gestaltungssatzung v. 28.10.93

- 4. Äußere Gestaltung bestehender Anlagen gemäß § 81 (1) Bauordnung NW**
 im gesamten Geltungsbereich dieser Satzung sind bauliche Anlagen in der Gestaltung bezüglich Form und Material dem vorhandenen Ortsbild anzupassen.
- Firstrichtungen**
 Die Firstrichtungen baulicher Anlagen sind, mit Ausnahme der Garagen, entsprechend den in der Anlage 3 der Satzung ausgewiesenen Darstellungen zu errichten. Diese Anlage 3 wird Bestandteil der Satzung.
 - Dachneigungen**
 Als Dachneigungen werden, in Abhängigkeit von den Geschosshöhen, folgende Neigungen festgesetzt:
 bei eingeschossiger Bebauung 30° bis 40°
 bei zweigeschossiger Bebauung 22° bis 30°
 - Kniehöhe (Dachstuhl)**
 Bei eingeschossiger Bebauung ist eine maximale Kniehöhe von 0,60 m Höhe zulässig. Bei zweigeschossiger Bebauung und Dachstuhl First zulässig.
 - Erdgeschossfußbodenhöhe**
 Die Erdgeschossfußbodenhöhe baulicher Anlagen dürfen die Höhe der an das Baugrubenaußen angeschlossen verbaulichen nur bis maximal 0,20 m übersteigen.

PLANUNTERLAGE
 DIE VORLIEGENDE PLANUNTERLAGE IST - 2:1 - EINE ABZEICHNUNG - VERGRÖßERUNG - DER KATASTERKARTE DIE FLURKARTE IST ENTSTANDEN IM JAHR 1989 IM MASSTAB 1:500
 DURCH URAUFNAHME - VEREINFACHTE - TEIL - NEUVERMESSUNG
 DIE PLANUNTERLAGE ENTHÄLT AUßERDEM DIE ERGEBNISSE VON ERGÄNZUNGSVERMESSUNGEN (Z.B. GEGÄSSE)
 DIE VORLIEGENDE PLANUNTERLAGE WURDE - 1:1 - NEU KARTIERT NACH EINWANDFREIER FORTVERMESSUNG (NR. 557A II) NACH EINER TEILNEUVERMESSUNG - UND UNTER VERWENDUNG VON FORTVERMESSUNGEN (VEREINFACHTE NEUVERMESSUNG) - NACH EINER NEUVERMESSUNG GEMÄSS ERGÄNZUNGSBESTIMMUNG UND VERMESSUNGSPUNKTANWEISUNG
 DIE DARSTELLUNG ENTSPICHT DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND

VERFAHREN
 DIESER PLAN STIMMT MIT DEM URSUNGSPLAN UND DEM DARAUFGESTELLTEN VERFAHREN ÜBEREIN
 DIESER PLAN IST URKUNDSPLAN
 DEN 1989
 ZÜLPICH
 Stadtdirektor

ENTWURF UND BEARBEITUNG
 KÖLN, DEN 11.05.1993
STADTPLANUNG ZWISCHENAM NÜRN
 ZÜLPICH
 Stadtdirektor

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 2(1) DES BAUGESETZBUCHES DURCH BESCHLUSS DES RATES VOM 21.1.93 AUFGESTELLT WORDEN
 DEN 1989
 ZÜLPICH
 Stadtdirektor

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2(1) DES BAUGESETZBUCHES ÖFFENTLICH BEKANT GEMACHT WORDEN
 AM 5.2.1993
 DEN 1989
 ZÜLPICH
 Stadtdirektor

ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNGSINHALTE

RECHTSGRUNDLAGEN
 BAUGESETZBUCH (BauGB) VOM 03.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) VOM 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), GEÄNDERT DURCH ÄNDERUNGSVERORDNUNG VOM 27.01.1990 (BGBl. I S. 103)
 BAUORDNUNG NW VOM 26.08.1984 (NW S. 149, BEI AUGUST 1984)

PLANTZEICHENVERBUNDUNG (PlanZV) VOM 18.12.1990 (BGBl. I S. 53)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 1 ÜBERBAUBARE FLÄCHE
 2 NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE
 WA WA REINES WOHNGEBIET
 WA WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
 MD MD DORFGEBIET
 S. TEXTL. FESTS. Z/FZ

BAUHÖHEN
 II ZAHL DER VOLLEGSCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
 II-III ZAHL DER VOLLEGSCHOSSE ALS MINDEST- UND HÖCHSTGRENZE
 ZAHL DER VOLLEGSCHOSSE ZWANGSMD

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 0.4 GRUNDLÄCHENZAHL (GRZ)
 0.5 GESCHÖSSLÄCHENZAHL (GZL)
 ÜBERHÖHUNG DER GRZ UND GZL

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 - BAULINIE
 - BAUGRENZE
 - HAUSGRUPPE
 - OFFENE BAUWEISE
 - EINZEL- UND DOPPELHAUSER
 - ABWICHELNDE BAUWEISE

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF
 1 ÜBERBAUBARE FLÄCHE
 2 NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE
 OFFENHALT VERWALTUNGEN
 BÜRGERZENTRUM
 SCHULE
 KIRCHE
 KINDERGARTEN
 ALTERZENTRUM

FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN
 1 SPIELANLAGEN
 2 SPIELANLAGEN
 1 TRAGSTATION
 2 BRUNNEN
 1 PUMPSTATION
 2 KLARANLAGE

ANPFLANZUNGEN U. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN
 1 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
 2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN
 3 FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN
 4 ERHALTUNG VON BÄUMEN

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND DEN WALD
 1 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
 2 FLÄCHEN FÜR DEN WALD

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTS-ANLAGEN
 1 ZUORDNUNG FÜR GSt UND GSt
 2 STELLPLATZE
 3 GARAGEN
 4 GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZE
 5 GEMEINSCHAFTSGARAGEN

VERKEHRSLÄCHEN
 1 STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
 2 STRASSENBELEGZONENLINIE AUCH GEGENÜBER
 3 VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
 4 BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
 5 VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
 6 VERKEHRSBEREICH (R- UND RAHFAHRRICH)
 7 WIRTSCHAFTSFLÄCHE
 8 ÖFFENTLICHE-PARKPLÄTZE
 9 VERKEHRSPORR

GRÜNFLÄCHEN
 1 OFFENTLICH
 2 PRIVAT
 3 FRIEDHOF
 4 SPORTPLATZ
 5 GARTENANLAGE
 6 GARTENANLAGE

ANPFLANZUNGEN U. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN
 1 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
 2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN
 3 FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN
 4 ERHALTUNG VON BÄUMEN

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND DEN WALD
 1 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
 2 FLÄCHEN FÜR DEN WALD

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
 1 WASSERFLÄCHE
 2 WASSERSCHUTZZONE
 3 HOCHWASSERBEHALTENISBEREICH
 4 ÜBERSCHNITT-MASSSTAB
 5 LANDSCHAFTS-SCHUTZGEBIET
 6 UMGEBUNG DER FLÄCHEN
 7 FLÄCHEN FÜR BANHALLANLAGEN
 8 ANDECKUNG VON BESAMENANLAGEN (ERDESMÖLLE), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN
 9 EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMÄLER), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN
 1 AUSFÜHRUNG GEM. § 91(1) 26 BauGB
 2 ABGRABUNG GEM. § 91(1) 26 BauGB
 3 FLÄCHEN MIT BESONDEREM NUTZUNGSZWECK
 4 MIT GEM. § 10, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
 5 VORGEGLICHENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
 6 ÜBERBAUBARE STRASSENVERKEHRSLÄCHE
 7 GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
 8 DURCHGANG - DURCHFART - UNTERFÜHRUNG
 9 LICHT- HOHE - MINDESTENS 3,50m
 10 VORGEGLICHENE BAUMPFLANZUNGEN
 11 SICHTBEREICH
 12 ENFWANDBEREICH
 13 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG UND ABGRENZUNG DES MASSSES DER NUTZUNG

FESTSETZUNGEN GEM. § 81 BauNVO
 1 35/45 DACHNEIGUNG
 2 FIRSTRICHTUNG
 3 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FIRSTRICHTUNGEN
 4 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER DACHNEIGUNGEN

ÄNDERUNG NACH OFFENLEGUNG
 XXXX STREICHUNG
 ERGÄNZUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VEREINFACHTE ÄNDERUNG NACH OFFENLEGUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 In einer Breite von 10 m parallel zur Firmenicher Straße sind folgende Bepflanzungen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten:
 - je 120 qm ist ein Baum (Hochstamm, 2x verschult, m.B. U 10-12) aus folgender Auswahl zu pflanzen: Traubeneiche, Winterlinde, Stilleiche und
 - je 1 qm ist ein Strauch (2x verschult, 60-100) aus folgender Auswahl zu pflanzen: Haselnuß, Weißdorn, Hundrose, Schlehe, Hartnagel, Salweide

HINWEIS
 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51/1 - Enzen Mitte - wurde eine selbstständige Gestaltungssatzung gemäß § 81 BauNVO 1984 erlassen.

1 Dorfgebiet MD
 Gemäß § 1 (6) BauNVO wird für das Dorfgebiet festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 5 (3) BauNVO Vergnügungstätten i.S. des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig sind.
 Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO wird für das Dorfgebiet festgesetzt, daß folgende Nutzungen gemäß § 5 (2) BauNVO nicht zulässig sind:
 Nr. 4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
 Nr. 5 Gartenbaubetriebe
 Tankstellen

2 Allgemeines Wohngebiet
 Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen
 Nr. 4 Gartenbaubetriebe
 Nr. 5 Tankstellen
 nicht zulässig sind.

3 Stellplätze und Garagen
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 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 zulässig.

4 Abweichende Bauweise
 Gemäß § 22 (4) BauNVO muß in den mit a gekennzeichneten Bereichen an mindestens einer seitlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

ÜBERSICHT

M. 1:5000

Der Band