STADT ZÜLPICH

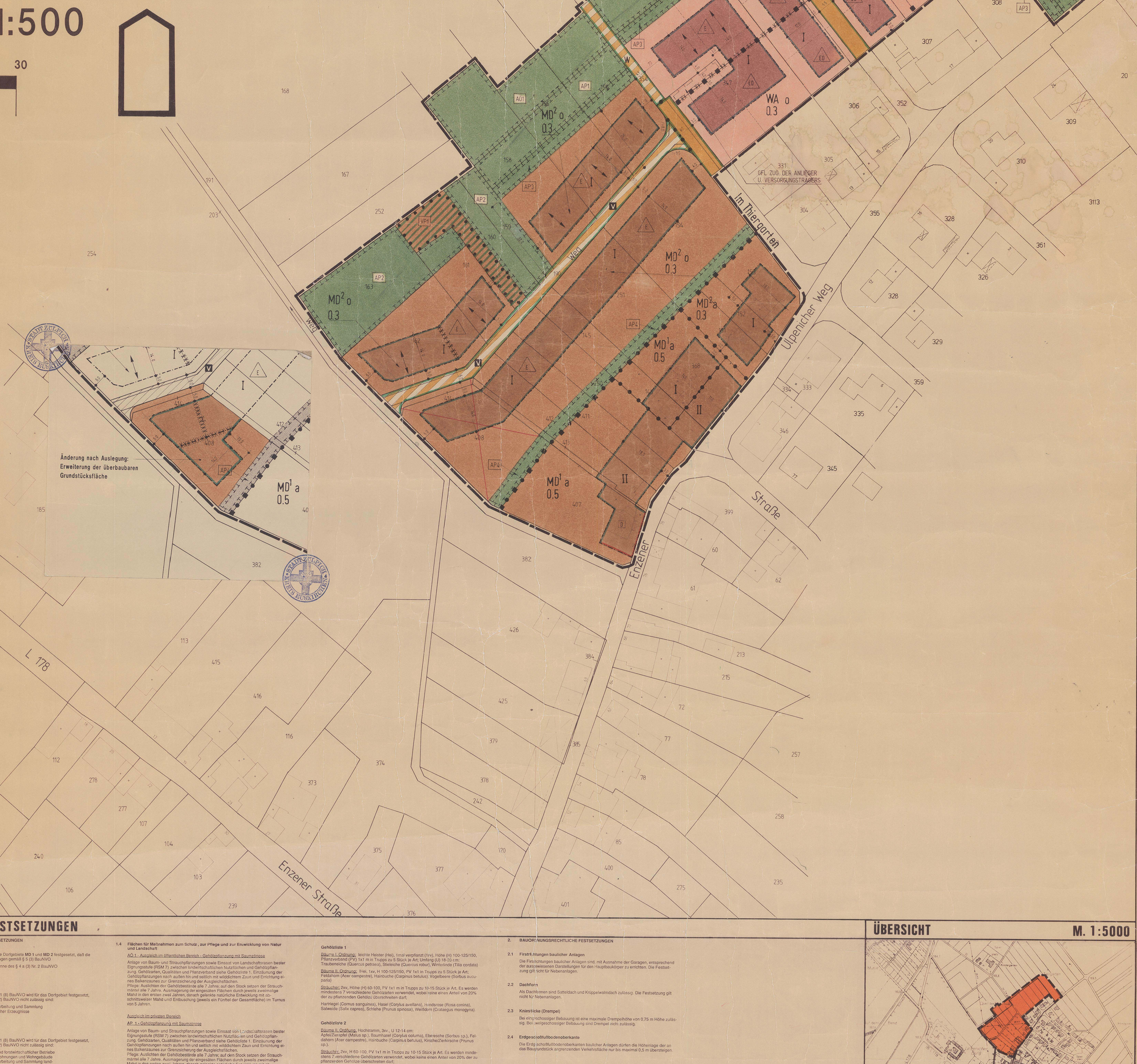
BEBAUUNGSPLAN NR. 52/2

LINZENICH "AN DER BURG"

1. AUSFERTIGUNG

M. 1:500

0 5 15 30



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Dorfgebiete MD 1, MD 2

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird für die Dorfgebiete **MD 1** und **MD 2** festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 5 (3) BauNVO

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO

nicht zulässig sind.

1.1.1 Dorfgebiet MD 1

Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V. mit § 1 (8) BauNVO wird für das Dorfgebiet festgesetzt, daß folgende Nutzungen des § 5 (2) BauNVO nicht zulässig sind:

Nr. 4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
Nr. 8 Gartenbaubetriebe
Nr. 9 Tankstellen.

1.1.2 Dorfgebiet MD 2

Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V. mit § 1 (8) 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.

1.2 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.

1.3 Abweichende Bauweise - a

Gemäß § 22 (4) BauNVO muß in den mit **a** gekennzeichneten Bereichen an mindestens eine seitliche Grundstücksgrenze angebaut werden.

1.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

AO 1 - Ausgleich im öffentlichen Bereich - Gehölzpflanzung mit Saumzonose

Anlage von Baum- und Strauchpflanzungen sowie Einsaat von Landschaftsrasen bester Eignungsstufe (RSM 7) zwischen landwirtschaftlichen Nutzflächen und Gehölzpflanzung. Gehölzarten, Qualitäten und Pflanzverband siehe Gehölzliste 1. Einzäunung der Gehölzpflanzungen nach außen hin und seitlich mit wilddichtem Zaun und Errichtung eines Balkenzaunes zur Grenzsicherung der Ausgleichsflächen.
Pflege: Ausrichten der Gehölzbestände alle 7 Jahre; auf den Stock setzen der Strauchmäntel alle 7 Jahre. Ausmagerung der eingesäten Flächen durch jeweils zweimalige Mahd in den ersten zwei Jahren, danach gelenkte natürliche Entwicklung mit abschnittsweiser Mahd und Entbuschung (jeweils ein Fünftel der Gesamtfläche) im Turnus von 5 Jahren.

Ausgleich im privaten Bereich

AP 1 - Gehölzpflanzung mit Saumzonose

Anlage von Baum- und Strauchpflanzungen sowie Einsaat von Landschaftsrasen bester Eignungsstufe (RSM 7) zwischen landwirtschaftlichen Nutzflächen und Gehölzpflanzung. Gehölzarten, Qualitäten und Pflanzverband siehe Gehölzliste 1. Einzäunung der Gehölzpflanzungen nach außen hin und seitlich mit wilddichtem Zaun und Errichtung eines Balkenzaunes zur Grenzsicherung der Ausgleichsflächen.
Pflege: Ausrichten der Gehölzbestände alle 7 Jahre; auf den Stock setzen der Strauchmäntel alle 7 Jahre. Ausmagerung der eingesäten Flächen durch jeweils zweimalige Mahd in den ersten zwei Jahren, danach gelenkte natürliche Entwicklung mit abschnittsweiser Mahd und Entbuschung (jeweils ein Fünftel der Gesamtfläche) im Turnus von 5 Jahren.

AP 2 - Obstwiese

Pflanzung von Obstbäumen (Hochstamm, Stammhöhe 160-180 cm), Pflanzverband 10x10m) mit Verbißschutz in vorhandene Fettwiese. Arten und Sorten nach Angaben der Landwirtschaftskammer.
Pflege: Mahd im Juni und vor der Obsternte; Verwendung des Mähgutes zur Mulchung der Baumscheiben, Erziehungsschnitt zwischen dem 3. und 8. Jahr je nach Art, danach Instandhaltungs- und Verjüngungsschnitt alle 2-3 Jahre, ggf. Ergänzung von Bestandslücken durch Neupflanzung.

AP 3 - Strauchpflanzung mit Solitärbäumen

Anlage von Strauchhecken mit Solitärbäumen II. Ordnung. Arten, Qualitäten und Pflanzverband siehe Gehölzliste 2.
Pflege: Ausrichten der Strauchpflanzung alle 7 Jahre, Pflegeschnitt der Bäume bei Bedarf.

AP 4 - Strauchpflanzung mit Solitärbäumen

Anlage von Strauchhecken mit Solitärbäumen II. Ordnung. Arten, Qualitäten und Pflanzverband siehe Gehölzliste 2.
Pflege: Ausrichten der Strauchpflanzung alle 7 Jahre, Pflegeschnitt der Bäume bei Bedarf.

Gehölzliste 1

Bäume I. Ordnung: leichte Heister (Hei), 1mal verpflanzt (1xv), Höhe (H) 100-125/150, Pflanzverband (PV) 1x1 m in Trupps zu 5 Stück je Art; Umfang (U) 18-20 cm:
Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata)

Bäume II. Ordnung: Hei, 1xv, H 100-125/150, PV 1x1 in Trupps zu 5 Stück je Art;
Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

Sträucher: 2xv, Höhe (H) 60-100, PV 1x1 m in Trupps zu 10-15 Stück je Art. Es werden mindestens 7 verschiedene Gehölzarten verwendet, wobei keine einen Anteil von 20% der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf:

Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea), Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna).

Gehölzliste 2

Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., U 12-14 cm:
Apfel/Ziersapfel (Malus sp.), Baumhasel (Corylus columa), Eberesche (Sorbus sp.), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Kirsche/Zierkirsche (Prunus sp.).

Sträucher: 2xv, H 60-100, PV 1x1 m in Trupps zu 10-15 Stück je Art. Es werden mindestens 7 verschiedene Gehölzarten verwendet, wobei keine einen Anteil von 20% der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf:

Felsenbirne (Amelanchier sp.), Forsythie (Forsythia sp.), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hartriegel (Cornus sp.), Johannisbeere (Ribes sp.), Liguster (Ligustrum sp.), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Pfeifenstrauch (Philadelphus sp.), Rosen (Rosa sp.), Schneeball (Viburnum sp.), Schneebeere (Symphoricarpos sp.), Spierstrauch (Spiraea arguta).

Kleinsträucher: 2xv, H 40-60 oder 40-70, PV 0,5x0,8 m in Trupps zu 10-15 Stück je Art:

Apfelrose (Rosa rugosa), Berberitze (Berberis sp.), Fingerstrauch (Potentilla sp.), Glanzrose (Rosa nitida), Johanniskraut (Hypericum sp.), Johannisbeere (Ribes alpinum), Scheinquitte (Chaenomeles sp.).

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Firstrichtungen baulicher Anlagen

Die Firstrichtungen baulicher Anlagen sind, mit Ausnahme der Garagen, entsprechend der ausgewiesenen Darstellungen für den Hauptbaukörper zu errichten. Die Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen.

2.2 Dachform

Als Dachformen sind Satteldach und Krüppelwalmdach zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen.

2.3 Kniestücke (Drempel)

Bei eingeschossiger Bebauung ist eine maximale Drempelhöhe von 0,75 m Höhe zulässig. Bei zweigeschossiger Bebauung sind Drempel nicht zulässig.

2.4 Erdgeschoßfußbodenoberkante

Die Erdgeschoßfußbodenoberkanten baulicher Anlagen dürfen die Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche nur bis maximal 0,5 m übersteigen.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Entlang der Enzener Straße liegt ein denkmalgeschütztes Gebäude.

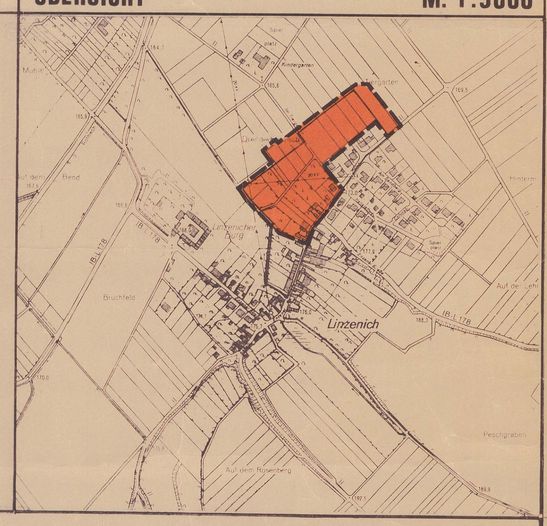
4. HINWEISE

Entwässerungssatzung

Auf der Grundlage der Entwässerungssatzung der Stadt Zülpich vom 17.12.1992 können nicht bzw. mäßig belastete Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden.

Zülpich, den 28.03.1995

ÜBERSICHT M. 1:5000



PLANUNTERLAGE

DIE VORLIEGENDE PLANUNTERLAGE IST - Z.T. - EINE ABZEICHNUNG - VERGROSSERUNG - DER KATASTERFLURKARTE
DIE FLURKARTE IST ENTSTANDEN

IM JAHRE ..... IM MASSTAB .....

DURCH .....

URAUFNAHME - VEREINFACHTE - TEIL - NEUVER - MESSUNG
DIE PLANUNTERLAGE ENTHÄLT AUSSERDEM DIE ERGEBNISSE VON ERGÄNZUNGSVERMESSUNGEN (Z.B. GEBÄUDE)

DIE VORLIEGENDE PLANUNGSUNTERLAGE WURDE Z.T. NEU KARTIERT NACH EINWANDFREIEN FORTF. VERMESSUNGEN (NR. 55 FA II) - NACH EINER TEILNEUVERMESSUNG - UND UNTER VERWENDUNG VON FORTF. VERMESSUNGEN (VEREINFACHTE NEUVERMESSUNG) - NACH EINER NEUVERMESSUNG GEMÄSS ERGÄNZUNGSBESTIMMUNG UND VERMESSUNGSPUNKTANWEISUNG
DIE DARSTELLUNG ENTSPRICHT DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND

DEN .....

DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN

DEN .....

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STADTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST

DEN .....

VERFAHREN

DIESER PLAN STIMMT MIT DEM URKUNDSPLAN UND DEM DARAUF VERZEICHNETEN VERMERKEN ÜBEREIN. DIESER PLAN IST URKUNDSPLAN.

..... DEN 199

ENTWURF UND BEARBEITUNG
KÖLN DEN 15.03.1995
Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Str. 31 · 50939 Köln · Tel. 02 21/41 10 11+12

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES DURCH BESCHLUSS DES RATES VOM 15.12.94 AUFGESTELLT WORDEN.

Zülpich DEN 5.7.1996
Bürgermeister

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. AM 31.3.95

Zülpich DEN 5.7.1996
Stadtdirektor

VERFAHREN

DIE ÖFFENTLICHE UNTERRICHTUNG GEMÄSS § 3 (1) DES BAUGESETZBUCHES HAT VOM 29.8.- BIS 9.9.94 STATTGEFUNDEN.

Zülpich DEN 5.7.1996
Stadtdirektor

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 3 (2) DES BAUGESETZBUCHES AUFGRUND DES RATSBESCHLUSSES VOM 27.4.95 IN DER ZEIT VOM 15.5. BIS 16.6.95 ÖFFENTLICH AUSGELEGT WORDEN. DIE OFFENLEGUNG WURDE AM 5.5.95 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN MIT SCHREIBEN VOM 3.5.95 VON DER OFFENLEGUNG BENACHRICHTIGT.

Zülpich DEN 5.7.1996
Stadtdirektor

ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN ERFOLGTEN AUFGRUND STATTGEGEBENER ANREGUNGEN UND BEDENKEN GEMÄSS § 3 (2) IN VERBINDUNG MIT § 3 (3) DES BAUGESETZBUCHES DURCH BESCHLUSSFASSUNG DES RATES VOM 16.12.95

Zülpich DEN 5.7.1996
Bürgermeister

EINE EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG GEMÄSS § 3 IN VERBINDUNG MIT § 3 (3) DES BAUGESETZBUCHES ZU DEN ÄNDERUNGEN + ERGÄNZUNGEN NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG ERFOLGTE VOM BIS

..... DEN 199

EINE ERNEUTE OFFENLAGE GEMÄSS § 3 (2) IN VERBINDUNG MIT § 3 (3) DES BAUGESETZBUCHES ZU DEN ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG ERFOLGTE VON BIS

..... DEN 199

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10 DES BAUGESETZBUCHES VOM RAT IN SEINER SITZUNG AM 16.12.95 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

Zülpich DEN 5.7.1996
Bürgermeister

DIESER PLAN WURDE GEMÄSS § 11 DES BAUGESETZBUCHES AM ANGEZEIGT.
ZU DIESEM PLAN GEHÖRT DIE VERFÜGUNG VOM AZ.

..... DEM 199

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IM AUFTRAG

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS SOWIE ORT UND ZEIT ZUR EINSICHTNAHME WURDE GEMÄSS § 12 DES BAUGESETZBUCHES AM 26.1.96 ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT. DAMIT IST DIESER BEBAUUNGSPLAN AM 26.1.96 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

Zülpich DEN 5.7.1996
Stadtdirektor

ERLÄUTERUNG DER PLANUNGSINHALTE

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 (BGBl I S.2253)
MASSNAHMENGESETZ ZUM BAUGESETZBUCH (BauGB-MAßNAHMENGE) VOM 28.04.1993 ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND (INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ) VOM 22.04.1993 (BGBl I S.466)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 13.01.1990 (BGBl. I S. 132)

BAUORDNUNG NW IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 26.06.1984 (GV.NW.S.419/SGV.NW.232) ZULETZT GEÄNDERT AM 24.11.1992 (GV.NW.S. 467)

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1 ÜBERBAUBARE FLÄCHE
2 NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE

1	2	
WR	WR	REINES WOHNGEBIET
WA	WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
MD	MD	DORFGEBIET
MI	MI	MISCHGEBIET
MK	MK	KERNGEBIET
GE		GEWERBEGEB.
SO	SO	SONDERGEBIET

S. TEXTL. FESTS./ZIF 1.1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
~~II III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST- U. HÖCHSTGRENZE~~
~~(II) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND~~
0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
~~0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)~~
~~■ ÜBERHÖHUNG DER GRZ UND GFZ~~

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

~~E EINZELHÄUSER~~
~~D DOPPELHÄUSER~~
~~H HAUSGRUPPEN~~
ED EINZEL- UND DOPPELHÄUSER

BAULINIE
BAUGRENZE
O OFFENE BAUWEISE
g GESCHLOSSENE BAUW.
a ABWEICHENDE BAUW.

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF

1 ÜBERBAUBARE FLÄCHE
2 NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE
} GEM. § 9 (1) 2 BauGB

ÖFF. VERWALTUNG
BÜRGERZENTRUM
SCHULE
KIRCHE
KINDERGARTEN
ALTENZENTRUM

FLÄCHE FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN

SPORTANLAGEN
SPIELANLAGEN

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
~~EINFAHRTBEREICH~~
~~BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT~~

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
~~P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE~~
~~FUSSGÄNGERBEREICH (+R= UND RADFAHRBEREICH)~~
V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
W WIRTSCHAFTSWEG
~~V VERKEHRSGRÜN~~

VERSORGUNGS-, VERWERTUNGS- UND BESEITIGUNGSFLÄCHE

T TRAFOSTATION
P PUMPSTATION
K KLÄRANLAGE
B BRUNNEN
A ABFALL

GRÜNFLÄCHEN

O ÖFFENTLICH
P PRIVAT

~~BOLZPLATZ~~
~~SPIELPLATZ~~
~~PARKANLAGE~~
~~FRIEDHOF~~
~~DAUERKLEINGÄRTEN~~
~~SPORTPLATZ~~

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND DEN WALD

FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
FLÄCHE FÜR DEN WALD

ANPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

~~FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN U. STRÄUCHERN~~
~~ANPFLANZEN VON BÄUMEN~~
~~FLÄCHE MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN~~
~~ERHALTUNG VON BÄUMEN~~

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

WASSERFLÄCHE
R HOCHWASSERRÜCKHALTEBECKEN
W WASSERSCHUTZZONE
Ü ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
LSG LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
XXXXXXX UMGR. DER FLÄCHEN GEM. § 9 (5,6) BauGB
D UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN (ENSEMBLES), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN
D EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN
~~FLÄCHEN FÜR BAHNANLAGEN~~

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE U. GEMEINSCHAFTSANLAGEN

ZUORDNUNG FÜR GSt + GGa
St STELLPLÄTZE
GSt GEMEINSCHAFTSSTELLPL.
Ga GARAGEN
GGa GEMEINSCHAFTSGARAGEN

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

MIT GEH-(G), FAHR-(F) UND LEITUNGSRECHTEN(L) ZU BELASTENDE FLÄCHE
VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
~~VORGESCHLAGENE BAUMPFLANZUNGEN~~
~~SICHTDREIECKE~~
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG UND ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER BAUWEISE
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

FESTSETZUNGEN GEM. § 81 BauO NW '84

~~z.B. 35°/45° DACHNEIGUNG~~
FIRSTRICHTUNG
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FIRSTRICHTUNG
~~ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER DACHNEIGUNG~~

ÄNDERUNG NACH OFFENLEGUNG

XXXXX STREICHUNG
ERGÄNZUNG