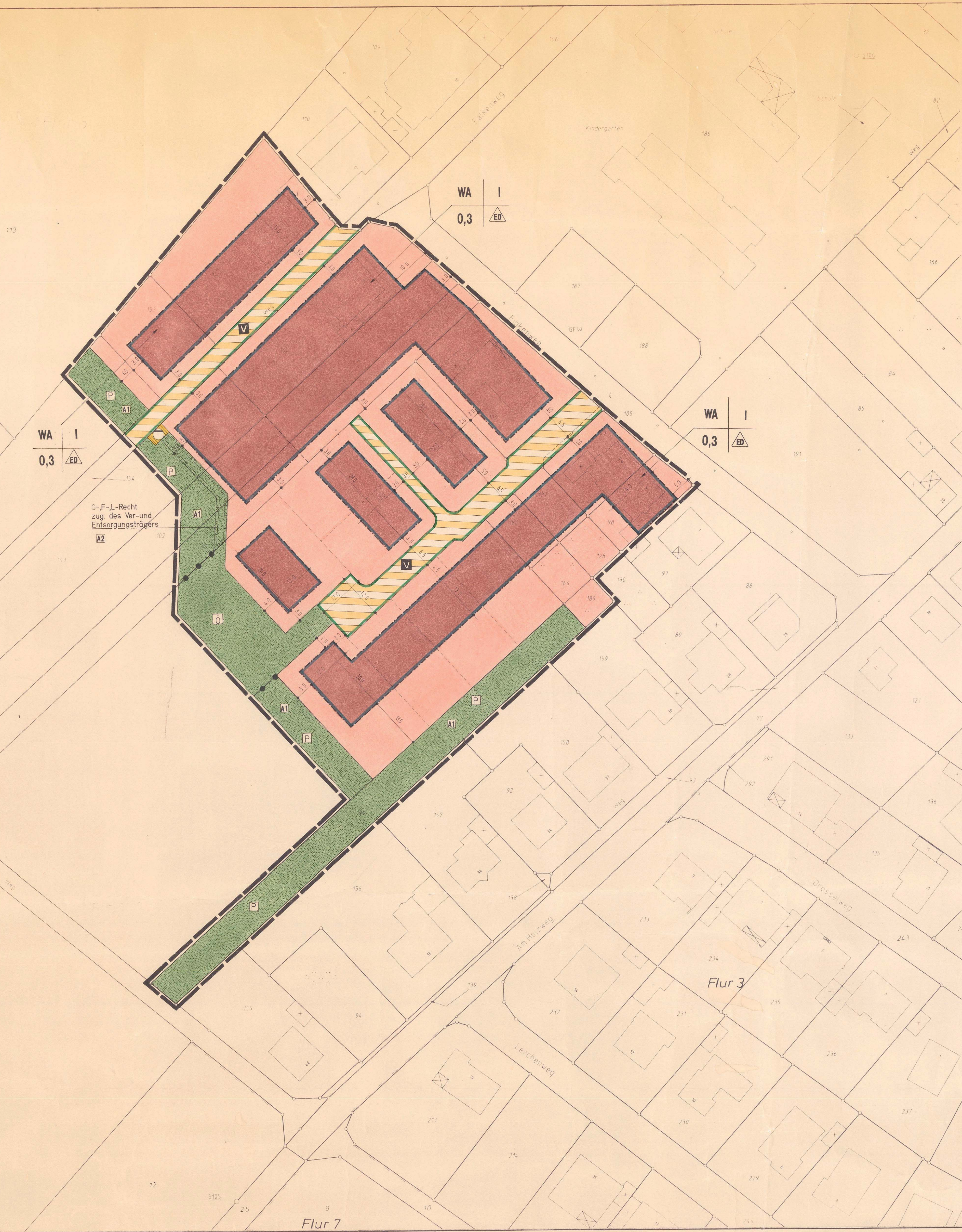


STADT ZÜLPICH
BEBAUUNGSPLAN NR. 53/5
ORTSLAGE ÜLPENICH
"SÜDL. FINKENWEG"
1. AUSFERTIGUNG



M.1:500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB, BauO NW, BauNVO sowie Festsetzungen nach § 51 a LWG NW
- Planungsrechtliche Festsetzungen
 - Allgemeines Wohngebiet - WA
Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen
Nr. 4: Garagenbautriebe
Nr. 5: Tankstellen
nicht zulässig sind.
 - Nebenanlagen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
 - Ausgleichsflächen
A 1 - Gehölzpflanzung aus Sträuchern und Bäumen II. Ordnung incl. Krautsaum Pflanzung von Sträuchern und Bäumen II. Ordnung (mit einem Anteil von 10 % am Gesamten) orientiert an Gehölzliste 1. Am Außenrand zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung sind 3 m breite Krautsäume durch Einsatz mit krautreichem Landschaftsrasen (s. Regelsaatgutmischungen) einzurichten.
A 2 - Einsatz von Landschaftsrasen
Einsatz von Landschaftsrasen (s. Regelsaatgutmischungen)
A 3 - Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden mit folgenden Festsetzungen belegt: Für neu überbaute Fläche je angefangene 100 qm sind 25 qm standortgerechte Sträucher und ein Solitärbaum II. Ordnung angelehnt an die Gehölzlisten 1 und 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Gehölzlisten
Gehölzliste 1 (bodenständige Gehölze):
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:
Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus)
Sträucher, 2xv., H 60-100, Pflanzverband 1x1 m:
Hartnagel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Hundrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea), Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna).
Gehölzliste 2 (standortgerechte Ziergehölze):
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/Zierapfel (Malus sp.), Baumhasel (Corylus colurna), Eberesche (Sorbus sp.), Kirsche/Zierkirsche (Prunus sp.).
Sträucher, 2xv., H 60-100, Pflanzverband 1x1 m:
Felsenbirne (Amelanchier sp.), Forsythie (Forsythia sp.), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hartriegel (Cornus sp.), Johannisbeere (Ribes sp.), Liguster (Ligustrum sp.), Pfeifenstrauch (Philadelphus sp.), Rosen (Rosa sp.), Schneeball (Viburnum sp.), Schneebeere (Symphoricarpos sp.), Spierstrauch (Spiraea arguta).
Kleinsträucher, 2xv., H 40-60 oder 40-70, im Verband 0,5x0,8 m:
Apfelrose (Rosa rugosa), Berberitze (Berberis sp.), Fingerstrauch (Potentilla sp.), Glanzrose (Rosa nitida), Johanniskraut (Hypericum sp.), Johannisbeere (Ribes alpinum), Scheinquitt (Chaenomeles sp.).
 - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - Dachform
Als Dachformen sind Sattel, Waln- und Krüppelwalmdach zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen.
 - Dachneigung
Als Dachneigungen werden folgende Neigungen festgesetzt: 30° bis 45°
 - Kniestöcke (Drempel)
Es ist eine maximale Drempelhöhe von 0,75 m Höhe zulässig.
 - Erdgeschoßfußbodenoberkante
Die Erdgeschoßfußbodenoberkanten baulicher Anlagen dürfen die Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche nur bis maximal 0,5 m übersteigen.
 - Festsetzungen nach LWG NW
Die Niederschlagswasser der befestigten Flächen sind dem Regenwasserkanal zuzuführen.
 - Hinweise
Das hydrogeologische Gutachten liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei. Der Landschaftspflegische Fachbeitrag liegt der Begründung bei.
Bodendenkmalpflege
Bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gem. § 16 DSchG NW wird auf die Anzeigepflicht und die weitergehenden Bestimmungen verwiesen.
Aufreihen von Kampfmitteln
Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder den Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

PLANUNTERLAGE	VERFAHREN	RECHTSGRUNDLAGEN	ERLÄUTERUNG DER PLANUNGSINHALTE
Die vorliegende Planunterlage ist z.T. eine Abzeichnung -Vergößerung- der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre ... im Maßstab ... Uraufnahme - vereinfachte - Teil - Neuvermessung (Nr. 55 FA II) - nach einer Teilneuvermessung - und unter Verwendung von Fortführungsvermessungen (vereinfachte Neuvermessung) - nach einer Neuvermessung gemäß: Ergänzungsbestimmung und Vermessungspunktwangung. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand. den Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Kataster-nachweis überein den Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städte-baulichen Planung geometrisch eindeutig ist den Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Dieser Plan ist Urkundsplan den	Der Plan ist am ... die Aufstellung/Änderung-Ergänzung des Planes gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen. den Eine erneute Offenlage gemäß § 3 (2) in Verbindung mit § 3 (3) des Baugesetzbuches zu den Änderungs- bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte von ... bis ... den Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat in seiner Sitzung am ... beschlossen worden. den Dieser Plan wurde gemäß § 11 des Baugesetzbuches am ... angezeigt. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom ... den Dieser Plan ist gemäß § 13 (2) des Baugesetzbuches auf Grund des ... Beschlusses vom ... bis ... in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgestellt worden. Die Offenlegung wurde am ... öffentlich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden schriftlich von der Auslegung benachrichtigt. den Änderungen bzw. Ergänzungen erfolgten auf Grund stadtgegebener Anregungen und Bedenken gemäß § 3 (2) in Verbindung mit § 3 (3) des Baugesetzbuches durch Beschlussfassung des Rates vom ... den Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit zur Einsichtnahme wurden gemäß § 12 des Baugesetzbuches am ... angezeigt. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom ... den Eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 13 in Verbindung mit § 3 (3) des Baugesetzbuches zu den Änderungen und Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom ... bis ... den	Baugesetzbuch (BauGB) vom 06.12.1986 (BGBl. I S.2253) Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßG) vom 23.04.1993 (BGBl. I S.622) Investitionsförderungs- und Wohnbauland-gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466) Baunutzungsverordnung (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) Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 16.12.1990 (BGBl. I S.55)	Art der Nutzung 1. überbaute Fläche 2. nicht überbaute Fläche WR-WR Reines Wohngebiet WA-WA Allgemeines Wohngebiet MD-MD Dorfgebiet MK-MK Kerngebiet MI-MI Mischgebiet GE-GE Gewerbegebiet Flächen für Gemeinbedarf 1. überbaute Fläche 2. nicht überbaute Fläche Öffentliche Verwaltung Bürgerzentrum Schule Kirche Kindergarten Altenzentrum Maß der baulichen Nutzung II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze II Zahl der Vollgeschosse zwingend 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 Geschosflächenzahl (GFZ) Verkehrsflächen Straßenverkehrsfläche Fußgängerbereich auch gegen-über Verkehrsräumen besonderer Zweckbestimmung Einfahrtbereich Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche Fußgängerbereich (v.a. und Radfahrbereich) Verkehrsberuhigter Bereich Wirtschaftsweg Verkehrsrain Bauweise, Baulinie, Baugrenze Einzelhäuser Doppelhäuser Hausgruppen Einzel- und Doppelhäuser Baulinie Baugrenze offene Bauweise geschlossene Bauweise abweichende Bauweise siehe Textliche Fests. Nr. Umgrenzung von Flächen für Neben-anlagen, Stellplätze und Gemein-schaftsanlagen St Stellplätze GSt Gemeinschaftsstellplätze Ga Garagen Gga Gemeinschaftsgaragen Zuordnung für GSt + Gga