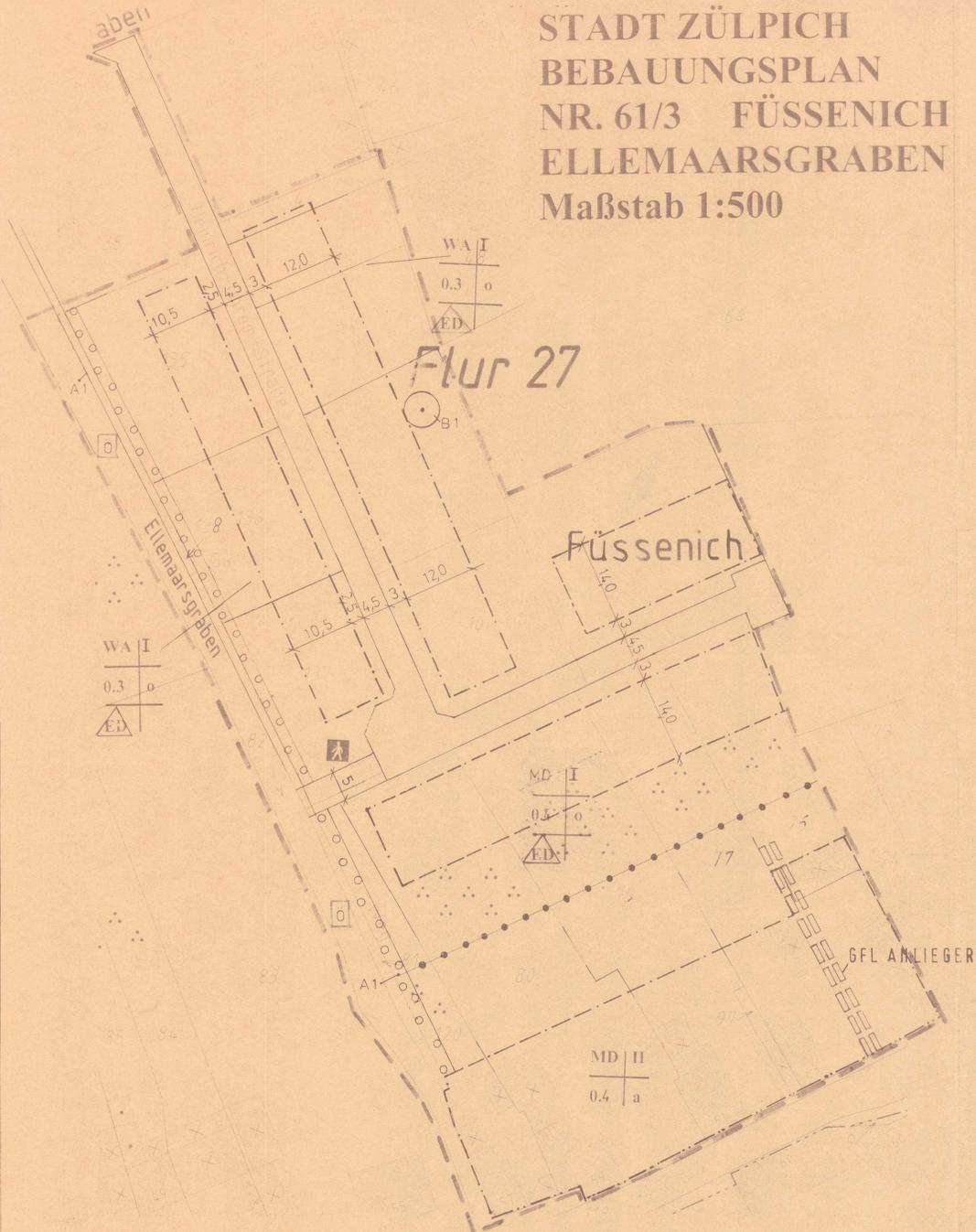


STADT ZÜLPICH BEBAUUNGSPLAN NR. 61/3 FÜSSENICH ELLEMAARSGRABEN Maßstab 1:500



STADT ZÜLPICH
ORTSLAGE FÜSSENICH
BEBAUUNGSPLAN-NR. 61/3
ELLEMAARSGRABEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt, dass die nachfolgenden zulässigen Arten der Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig sind:

- Nr. 4 Gärten/betriebe
- Nr. 5 Tankstellen

1.1.2 Dorfgebiet - MD

Gemäß § 1 (5) BauNVO i. Verb. mit § 1 (8) BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen des § 2 (2) BauNVO nicht zulässig sind:

- Nr. 4 Betriebe zur Bew. und Verwertung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Nr. 8 Gärten/betriebe
- Nr. 9 Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenze der Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,3 im Allgemeinen Wohngebiet und 0,4 im Dorfgebiet.
Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen (Neubau) maximal um 25% überschritten werden.

3. Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Firsthöhe wird mit 8,50 m über Oberkante Straßenniveau festgesetzt. Die Traufhöhe darf maximal 5,80 m über o.g. Bezugspunkt betragen.

4. Beschränkung der Wohnungsanzahl

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind.

5. Abweichende Bauweise a

Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO muss in dem mit a gekennzeichneten Bereich mindestens an einer Grundstücksgrenze einstellbar sein.

6. Flächen zum Erhalt und zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

6.1 Erhalt B1

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind folgende im Bebauungsplan gekennzeichnete Pflanzungen zu erhalten: ein großer Wallnußbaum

6.2 Pflanzung A1

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB ist entlang des Ellemaarsgrabens eine 2m breite Hecke aus bodenständigen Sträuchern anzupflanzen.
Folgende Straucharten sind zu verwenden: Hartriegel, Hasel, Hundrose, Weißdorn, Schlehe und Salweide.

7. Garagen und Stellplätze

Stellplätze und Garagen sind auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis maximal 3 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Auf den Baugrundstücken sind pro Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze vorzusehen. Die Garagenvorfahrt muss mindestens 5m betragen. Bei Garagen, welche auf Grundstücken entlang der K 82 (Brüsseler Straße) errichtet werden, ist ein Mindestabstand von 6 m zur Gehwegaußenkante einzuhalten.

8. Nebenanlagen

Gem. § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen in einer 3 m breiten Zone entlang des Ellemaarsgrabens, von der östlichen Grenze der Parzelle S2 ausgehend, keine Nebenanlagen errichtet werden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform Dachneigung u. Eindeckung

Es sind zulässig:
Satteldächer 28-45° (einschl. Krüppelwalmdächer)
Zehndächer 20-42°
Pultdächer 8-20°

Die Festsetzungen gelten nicht für Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile. Die Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und -eindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten. Die Dachneindeckung der Gebäude hat in dunkelfarbigem Material zu erfolgen (tuffbraun, dunkelbraun, schwarz, dunkelgrau).

2. Dacheinschnitte

Zwischen Dacheinschnitten und Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von 1 der Traufhöhe der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Von den Gebäudeabschlusswänden ist ein Abstand von mindestens 1,25m einzuhalten. Die Dacheinschnitte sind so auszubilden, dass ihr oberer Abschluss mindestens 0,75 m, senkrecht gemessen, unterhalb des Firstes einbindet.

3. Erdgeschoßfußbodenoberkante

Die Erdgeschoßfußbodenoberkanten baulicher Anlagen dürfen die Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche bis max. 0,5 m überschreiten.

4. Einfriedungen

Als Abgrenzung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich lebende Hecken mit 1,20 m maximaler Höhe zulässig. Zusätzlich kann ein maximal 0,3 m hoher Sockel errichtet werden.

Als Abgrenzung der Grundstücke zu den Nachbargrundstücken und zum Ellemaarsgraben sind lebende Hecken mit 2 m maximaler Höhe und oder Maschendrahtzäune mit 1,60 m maximaler Höhe zulässig.

III. Hinweise

Grundwasser

Der Grundwasserstand im Planbereich liegt bei < 3 m unter Flur. 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. -ableitungen, auch kein zeitweiliges Abpumpen, erfolgen kann und dass keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten dürfen.

Bodendenkmalpflege

Bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gem. § 16 DSchG NW wird auf die Anzeigepflicht und die weitergehenden Bestimmungen verwiesen.

Kampfmittel

Bei Auffinden von Bombenblindgängern Kampfmittel während der Erd-Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser in Zisternen nicht unter 3 m³ Fassungsvermögen je Hauseinheit zu speichern.

Übersicht Maßstab 1:5.000



VERFAHREN

Die vorliegende Planunterlage ist z.T. eine Anzeichnung -Vergrößerung der Katasterfurkarte. Die Furkarte ist entstanden im Jahre ... im Maßstab ... durch ...

Uraufnahme - vereinfachte - Teil - Neuvermessung. Die Planunterlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z.B. Gebäude).

Die vorliegende Planunterlage wurde z.T. neu kartiert nach einwandfreien Fortführungsvermessungen (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.

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der stadtbaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Dieser Plan stimmt mit dem Urkatasterplan und den darauf verzeichneten Vermessungen überein. Dieser Plan ist Urkatasterplan.

Ausschluss f. Stadtentwicklung

Der Plan ist am 13.02.03 die Aufstellung des Planes gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen.

Zulpich, den 12.02. bis 16.03.07
Zulpich, den ...

Die öffentliche Unterrichtung der Baugesetzbuches hat vom 17.03. bis 22.04.03 stattgefunden.

Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches auf Grund des Beschlusses vom 06.07.04 in der Zeit vom 14.02. bis 14.03.05 öffentlich ausgestellt worden. Die Offenlegung wurde am 04.02.05 öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Beurteilung wurde von 27.01.05 bis ...

Änderungen bzw. Ergänzungen städtebaulicher Anträge gemäß § 3 (3) des Baugesetzbuches durch Beschlussfassung des Rates vom ...

Eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 13 in Verbindung mit § 3 (3) des Baugesetzbuches zu den Änderungen und Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom ... bis ...

Eine amtliche Überlage gemäß § 3 (2) in Verbindung mit § 3 (3) des Baugesetzbuches zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom 12.02. bis 16.03.07.

Zulpich, den ...

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches vom Rat in seiner Sitzung am 06.07.2007 beschlossen worden.

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches am ... angezeigt. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom ...

der Regierungsräsident im Auftrag

Der Beschluß des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit zur Einsichtnahme wurden gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches am 20.02.07 öffentlich bekannt gemacht. Damit ist dieser Bebauungsplan am 20.02.07 rechtsverbindlich geworden.

Zulpich, den ...

ERLÄUTERUNGEN

An der Nutzung

1	überbaubare Fläche
2	nicht überbaubare Fläche
WR/WR	Reines Wohngebiet
WA/WA	Allgemeines Wohngebiet
MD/MD	Dorfgebiet
KK/KK	Kerngebiet
M/M	Mischgebiet
GE/GE	Gewerbegebiet
GI/GI	Industriegebiet
SO/SO	Sondergebiet

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)
0,8	Geschoßflächenzahl (GFZ)
3,0	Baumassenzahl (BMZ)

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

E	Einzelhäuser
D	Doppelhäuser
H	Hausgruppen
ED	Einzel- und Doppelhäuser
B	Baulinie
B	Baugrenze
o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
a	abweichende Bauweise

Flächen für Gemeinbedarf

1	überbaubare Fläche
2	nicht überbaubare Fläche
Ö	Öffentliche Verwaltung
P	Post
S	Schule
K	Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
F	Feuerwehr

Verkehrsflächen

St	Straßenverkehrsfläche
St	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
St	Einfahrtbereich
St	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

St	Öffentliche Parkfläche
St	Fußgängerbereich (+R = und Radfahrbereich)
St	Verkehrsberuhigter Bereich
St	Wirtschaftsweg
St	Verkehrsgrün

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

St	Stellplätze
GSt	Gemeinschaftsstellplätze
Ga	Garagen
GGa	Gemeinschaftsgaragen
St	Zuordnung für GSt + GGa

Grünflächen

Ö	öffentlich	Ö	privat
St	Badeplatz, Freibad	St	Spielplatz
St	Parkanlage	St	Friedhof
St	Dauerkleingärten	St	Soorplatz

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

St	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
St	Anpflanzungen von Bäumen
St	Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen
St	Erhaltung von Bäumen
St	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

St	Wasserfläche
St	Wasserschutzzone
St	Landschaftsschutzgebiet
St	Hochwasserrückhaltebecken
St	Überschwemmungsgebiet
St	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen
St	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen
St	Fläche für die Bahnanlage
St	Umgrenzung der Flächen gemäß § 9 (5) BauGB

Flächen für die Landwirtschaft und den Wald

St	Fläche für die Landwirtschaft
St	Fläche für den Wald

Versorgungs-, Verwertungs- und Besseilungsfläche

St	Elektrizität	St	Fernwärme
St	Gas	St	Wasser
St	Abwasser	St	Ablagerung
St	Abfall		

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

St	oberirdisch	St	unterirdisch
----	-------------	----	--------------

Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

St	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrecht (L) zu belastende Fläche
St	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
St	vorgeschlagene Baumpflanzungen
St	Sichtdreieck
St	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Lärmpegelbereich s. textl. Festsetzungen Nr.
St	Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW z.B. 30°/45° Dachneigung
St	Firstrichtung
St	Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtung
St	Abgrenzung unterschiedlicher Dachneigung

Änderung nach Offenlegung

St	Streichung
St	Ergänzung