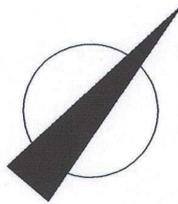
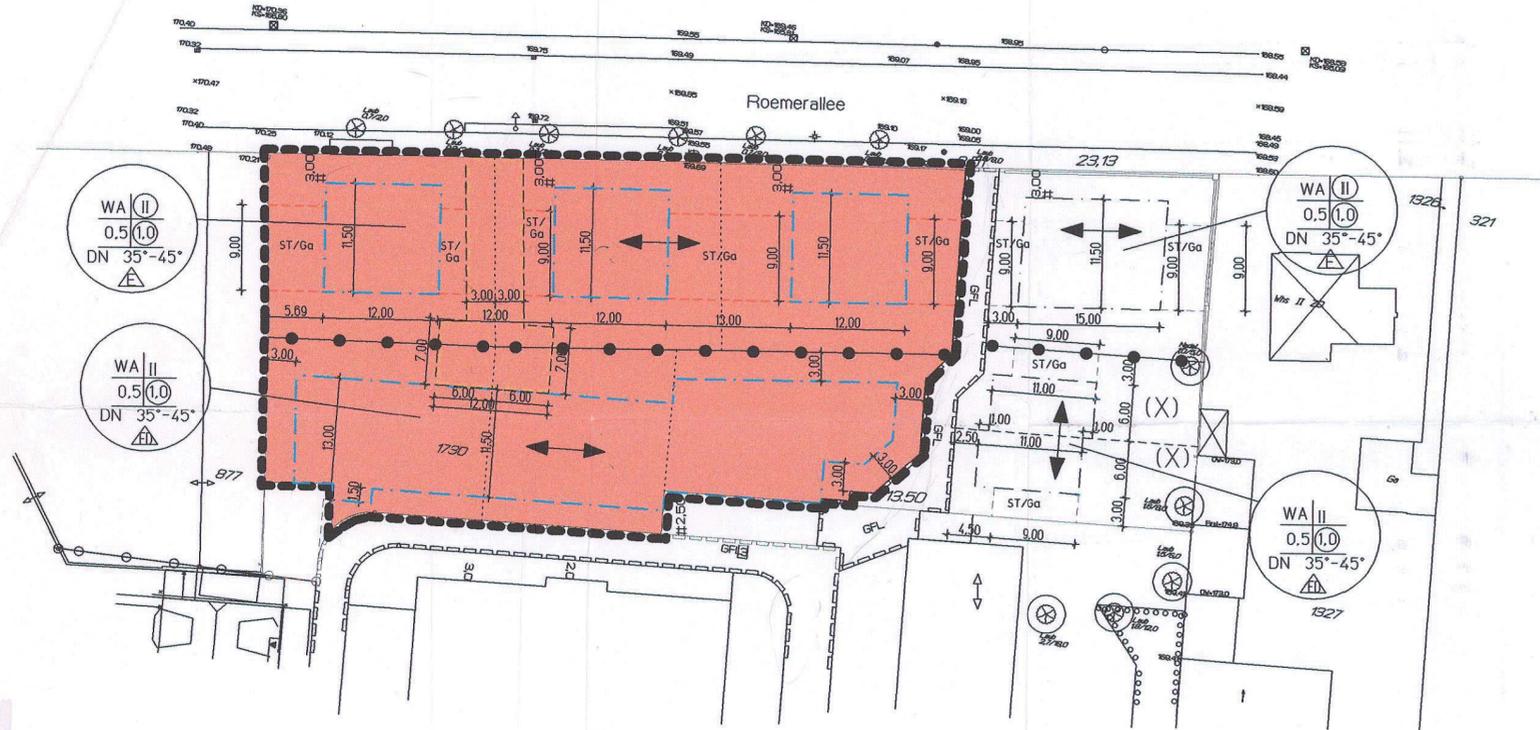


Altlasten Kreis beteiligt!



ZEICHENERKLÄRUNG

(gem. PlanzV90)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 (WA) Reines Wohngebiete § 4 BauWO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 GRZ 0,5 Grundflächenzahl § 8 BauWO
 GFZ 1,0 Geschosflächenzahl § 8 BauWO
 I Zahl der Vollgeschosse zwingend
 II Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze

BAUGRENZEN, BAULINIEN, BAUWEISE
 - - - - - Baugrenze § 22 BauWO
 Einzelhäuser zulässig
 Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

SONSTIGE PLANZEICHEN
 L Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 ST/Ga Flächen für Stellplätze und Garagen § 19 Abs. Nr. 4 und 22 BauGB
 ● - ● Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
 - - - - - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsflächen § 19 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
 nach § 19 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 30 LBO NW
 35-40° Dachneigung
 ← → Firstrichtungen

BESTANDSANGABEN UND KARTEN-SIGNATUREN
 Bestehende Wohngebäude
 Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
 FL 2 Flurnummer
 457 Flurstücksnummer
 - - - - - Flurstücksgrenze geplant

GEODATISCHE ZEICHEN
 L Rechter Winkel 90 Grad
 < > Winkelangabe, z.B. 45 Grad
 Geradenstrichen
 # Parallelzeichen
 Rodenangabe, z.B. 6,00m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)
 Innerhalb des Plangebietes der 1. Änderung der 2. Änderung wird allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauWO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. Abs. 3 Nr. 4 sind unzulässig.

1.2 Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Entlang der Römerallee nur innerhalb der ausgewiesenen Ga/St-Flächen. Garagen im Untergeschoss bzw. im Keller sind unzulässig. Pro Grundstück entlang der Römerallee sind maximal 2 Garagen oder Carports zulässig.

1.3 Nebenanlagen (gem. § 23 Abs. 5 BauGB)
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauWO Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauWO nicht zulässig.

1.4 Pflanzgebiet
 Zur Römerallee hin ist eine Ligusterhecke vorzusehen in Höhe von 1,50 m (außer Zufahrtsbereich), jedoch mindestens 2/3 Teil der jeweiligen Grundstücksbreite. Außerdem ist je Grundstück eine Stilleiche zur Römerallee zu pflanzen.

1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 Gemäß § 9 (1) Nr.21 werden Flächen für folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Die mit der Bezeichnung GFL versehene Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der rückwärtigen südlichen Bebauung auf den beiden Grundstücken zu belasten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachform
 Als Dachform sind das Sattel- und das Krüppelwalmdach zulässig. Eine Abwallung ist nur bis zu einem Drittel der Gebäudehöhe zulässig. Die Dachneigung wird mit 35° bis 45° festgesetzt. Garagen müssen mit Flachdach versehen werden.

2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
 Zwerchgiebel, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der Trauflänge zulässig. Dachaufbauten in zweiter Dachebene sind unzulässig. Von den Gebäudeabschlusswänden ist ein Abstand von mindestens 1,25m einzuhalten. Die Dachaufbauten sind so auszubilden, dass der obere Abschluss mindestens 0,75m (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes des Hauptdaches einbindet. Einrichtungen für Solartechnik sind im allgemeinen zulässig. Entlang der Römerallee sind Schleppgauben, Dacheinschnitte und Einrichtungen für Solartechnik unzulässig.

2.3 Dachflächenfenster
 Dachflächenfenster sind entlang der Römerallee/Gebäudefläche unzulässig.

2.4 Traufhöhe
 Die Traufhöhe darf 6,50m nicht überschreiten, bezogen auf Oberkante der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße.

2.5 Erdgeschosfußbodenoberkante
 Die Oberkante des Erdgeschosfußbodens baulicher Anlagen darf die Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzende Verkehrsfläche nur bis maximal 0,50m überschreiten. Abgrabungen zur Römerallee sind unzulässig.

3. Gestalterische Festsetzungen

3.1 Aus Denkmalschützerischen Gründen müssen die Gebäude entlang der Römerallee eine Putz-Fassade erhalten. Es sind Glat-, Reibe- oder Kratzputz in Pastellfarben zulässig.

3.2 Die Fenster entlang der Römerallee müssen ein stehendes Format aufweisen.

4. Hinweise

4.1 Grundwasser
 Der Grundwasserstand im Plangebiet beträgt weniger als 5m unter Flur, deshalb sind tiefergründige Bauwerke entsprechend abzudichten. Ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung, auch kein zeitweiliges abumpfen erfolgen.

4.2 Belastete Böden
 Alle Erdarbeiten müssen gemäß Gutachten Ing. Büro Kühn Geoconsulting begleitet werden. Verbleibender belasteter Bodenschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen und verbleibende belastete Böden müssen ordnungsgemäß abgedeckt werden.

DPL. ING. HORST BELTER
 ARCHITEKT BDB
 STADT- UND REGIONALPLANUNG
 HOCHBAUPLANUNG, BAULEITUNG

JANINGSTRASSE 50, 53079 EUSKIRCHEN TEL.: 0221 / 9550-0 FAX 9550-91 E-MAIL: Horst.Belting@arbit.de ANRW 7602

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
 Zülpich, den
 Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.
 Zülpich, den
Planung
 Entwurfsbearbeitung:
 Euskirchen, den
 ausgefertigt:
 Euskirchen, den
Kopie
 Dieser Plan stimmt mit dem Original-Bebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
 Zülpich, den

Beschluss zur Aufstellung
 Dieser Plan ist gemäß § 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Planung, Umwelt und Stadtentwicklung vom
 Zülpich, den
 Der Bürgermeister

Bekanntmachung
 Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am
 ortsüblich bekannt gemacht.
 Zülpich, den
 Der Bürgermeister

Bürgerbeteiligung
 Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am
 stattgefunden.
 Zülpich, den
 Der Bürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom 11.03.2002 beteiligt.
 Zülpich, den
 Der Bürgermeister

Beschluss des Entwurfs und Auslegung
 Dieser Plan hat aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Planung, Umwelt und Stadtentwicklung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom
 bis
 öffentlich ausgesetzt.
 Zülpich, den
 Der Bürgermeister

Beschluss als Satzung
 Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Zülpich am
 als Satzung beschlossen worden.
 Zülpich, den
 Der Bürgermeister

Bekanntmachung
 Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB vom
 tritt der Bebauungsplan in Kraft.
 Zülpich, den
 Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141 ber. BGBl. 1998 I. S. 137)
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 120), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes v. 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 I. S. 58)
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (IGVB. NW S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (IGVB. NW S. 430)
 Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (IGVB. NW S. 926)
 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I. S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.08.1998 (BGBl. I. S. 2481)
 Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.07.2000 (IGVB. NW S. 368)

STADT ZÜLPICH "RÖMERALLEE"
1. Änderung der 2. Änderung

BEBAUUNGSPLAN NR.11/27
ENTWURF

Stand: 20.01.04 **M. 1 : 500**