

Stadt Zülpich  
Der Bürgermeister  
Dez. A / 601  
Az.: Mo/Fe.-  
-----

Zülpich, 18.10.1999

**Bebauungsplanentwurf 26/9 Nordstraße Niederelvenich  
( in textl. Form )**

**Textl. Festsetzungen**

**1. Geltungsbereich**  
-----

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht aus beiliegendem Lageplan im Maßstab 1:1000 hervor und hat eine Tiefe von insgesamt 38 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Nordstraße.

**2 Erschließung**  
-----

Die Erschließung der Baugrundstücke innerhalb des Bebauungsplanes hat direkt und unmittelbar über die Nordstraße zu erfolgen.

**3. Planungsrechtliche Festsetzungen**  
-----

**3.1 Art der baulichen Nutzung  
( gem. § 9 Abs. 1 BauGB )**  
-----

Innerhalb des Plangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet ( WA ) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden ausgeschlossen.

**3.2 Maß der baulichen Nutzung ( gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 16  
Baunutzungsverordnung )**  
-----

- a) Die Obergrenze der Grundflächenzahl ( GRZ ) beträgt 0,3.
- b) Es werden nur eingeschossige Häuser zugelassen.
- c) In einem Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

### **3.3 Bauweise gemäß § 22 Baunutzungsverordnung**

---

Es werden nur Einzelhäuser in offener Bauweise zugelassen.

### **3.4 Überbaubare Grundstücksflächen ( gemäß § 23 Baunutzungsverordnung )**

---

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden festgesetzt durch zwei Baugrenzen in 5 und 19 m Abstand parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Nordstraße.

### **3.5 Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung**

---

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung ausdrücklich zugelassen.

### **3.6 Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB**

---

Entlang der Grenzlinie A-B wird ein 6 m breiter privater Grünstreifen mit Anpflanzungen gemäß beiliegender Pflanzliste festgesetzt ( siehe Übersichtskarte ).

## **4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

---

### **4.1 Firsthöhe**

---

Die Firsthöhen sind auf maximal 9 m über der vorhandenen Höhe in der Mitte der zugehörigen Erschließungsgrenze zu begrenzen.

### **4.2 Dachform**

---

Es werden ausschließlich geneigte Dächer zugelassen.

Die Festsetzungen gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen.

### **4.3 Drempelhöhe**

---

Es ist eine maximale Drenpelhöhe von 0,75 m zulässig.  
Diese Festsetzung ist nicht auf Pultdächer anzuwenden.

#### **5. Festsetzungen gem. § 51 a Landeswassergesetz Nordrhein- Westfalen**

---

Das Niederschlagswasser wird gemeinsam mit dem häuslichen Schmutzwasser dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt.

#### **Hinweise**

---

1. Im Plangebiet befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutsche Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden.

Es ist deshalb erforderlich, daß sich die bauausführenden Firmen vorher von der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Düren, Telefon: 02251/9561/137 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

2. Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd- und Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
3. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Braunkohlebergbaues. Hierdurch sind ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.  
Bei der Gründung der Neubauten sind die entsprechenden Richtlinien einzuhalten.  
Es wird auf die Zuständigkeit des Bergamtes Düren verwiesen.

## Pflanzliste

-----

### Hinweise zu den festgesetzten Gehölzpflanzungen und zur Anwendung der Pflanzliste:

Bei der Bepflanzung des privaten Grünstreifens lt. textl. Festsetzung 3.6 sind mindestens 7 verschiedene Gehölzarten der Pflanzliste zu verwenden und in Gruppen zu je 3-7 je Art zu pflanzen; dabei darf keine einen Anteil von 20% der zu pflanzenden Gehölze überschreiten. Im Bereich unmittelbar unter der vorhandenen Hochspannungsleitung dürfen keine Bäume gepflanzt werden (Mindestabstand 4 m ).

### Pflanzliste ( bodenständige Gehölze )

-----

Bäume II. Ordnung, Hei, 1 x versetzt, Höhe: 100-125 cm, in Gruppen zu je 3-7 je Art im Pflanzverband 1 x 1 m:

Feldahorn ( *Acer campestre* ) und Hainbuche ( *Carpinus betulus* )

Sträucher, 2 x versetzt, Höhe 60-100 cm, im Pflanzverband 1 x 1 m:

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

Stadt Zülpich  
Der Bürgermeister  
Dez. / 601  
Az.: Gu/Fe.-  
-----

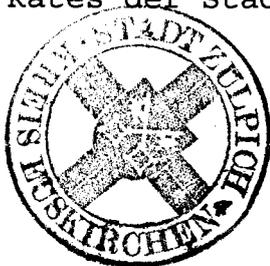
Zülpich, 18.09.2000

Ausfertigung

zum Text Bebauungsplan Nr. 26/9 Niederelvenich, Nordstraße

Es wird bestätigt, daß die textl. Festsetzungen ( siehe Anlage )  
sowie die Begründung zum Bebauungsplan ( siehe Anlage ) den  
Beschlüssen des Ausschusses für Planung, Umwelt und Stadtent-  
wicklung und des Rates der Stadt Zülpich entsprechen.

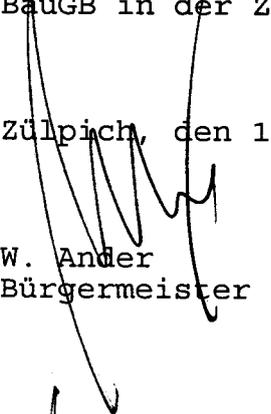
  
W. Ander  
Bürgermeister



Ausfertigung:

Auf Beschluß des Ausschusses für Planung, Umwelt und  
Stadtentwicklung v. 10.8.99 fand die frühzeitige Beteiligung der  
Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 4  
BauGB in der Zeit vom 22.11.99 bis 22.12.99 statt.

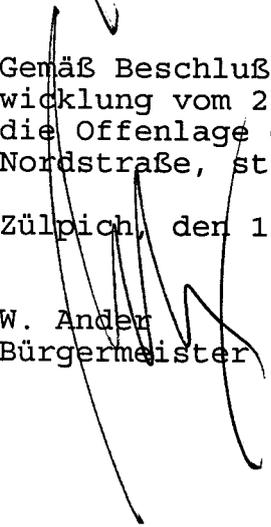
Zülpich, den 18.9.2000

  
W. Ander  
Bürgermeister



Genäß Beschluß des Ausschusses für Planung, Umwelt und Stadtent-  
wicklung vom 29.2.2000 fand in der Zeit vom 17.4.2000 bis 19.5.2000  
die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes 26/9 Niederelvenich,  
Nordstraße, statt.

Zülpich, den 18.9.2000

  
W. Ander  
Bürgermeister



Gemäß Beschluß des Ausschusses für Planung, Umwelt und Stadtentwicklung vom 29.2.2000 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.2.2000 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt am 18.8.2000 veröffentlicht.

Zülpich, den 18.9.2000

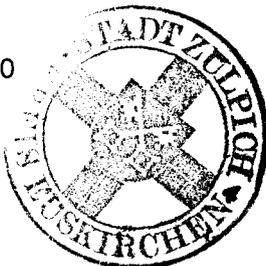
W. Ander  
Bürgermeister



Der Bebauungsplan Nr. 26/9 Nordstraße Niederelvenich wurde vom Rat der Stadt Zülpich gemäß § 10 BauGB am 28.8.2000 beschlossen.

Zülpich, den 18.9.2000

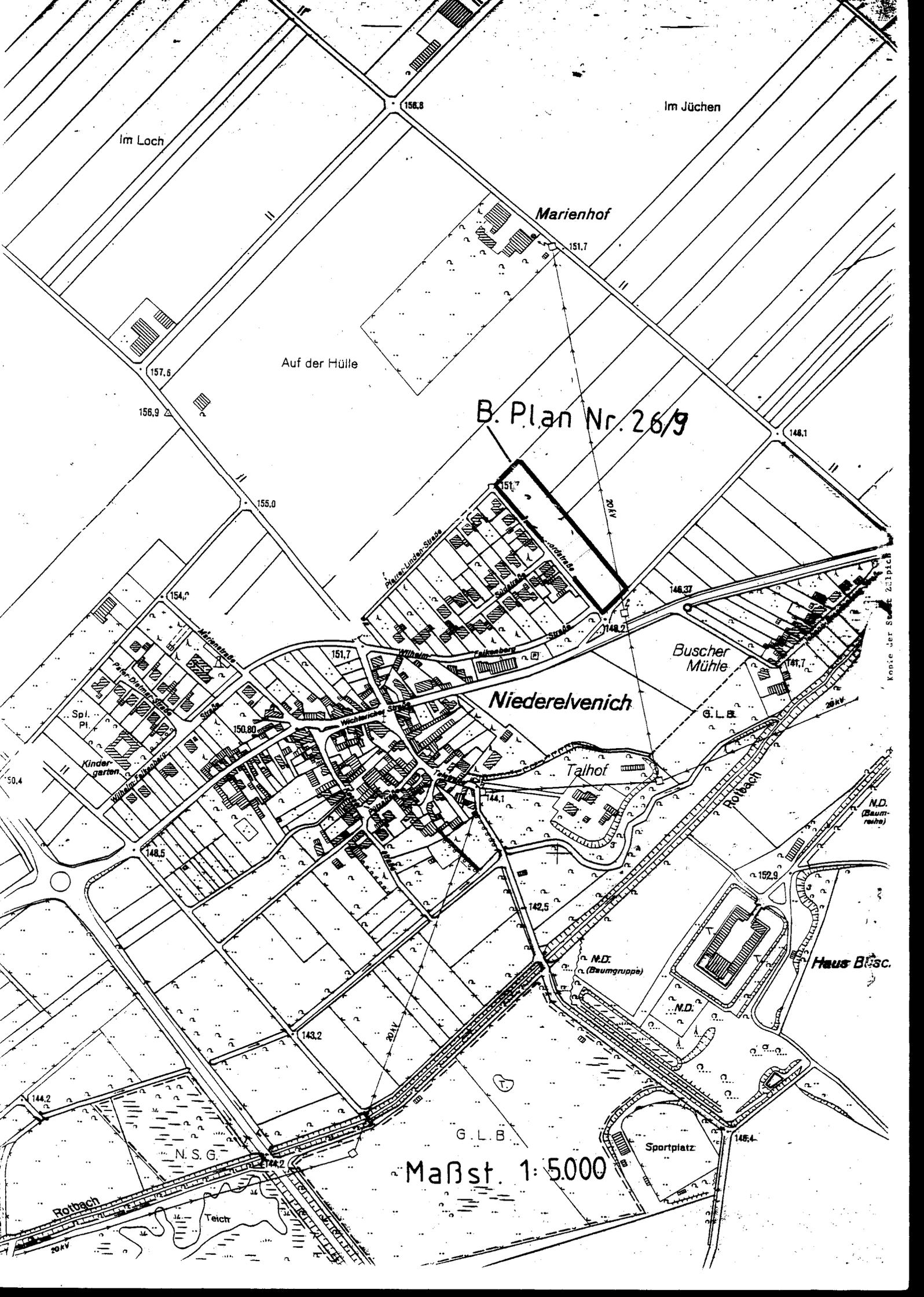
W. Ander  
Bürgermeister



Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Zülpich am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

W. Ander  
Bürgermeister





Im Loch

Im Jüchen

156,8

Marienhof

151,7

Auf der Hülle

157,6

156,9

B. Plan Nr. 26/9

148,1

155,0

151,7

Friedrichstraße

Buscher Mühle

G.L.B.

Niederelvenich

151,7

Talhof

Spl. Pl.

150,80

Kinder-garten

148,5

144,1

152,9

Haus Bisc.

N.D. (Baumgruppe)

N.D.

143,2

G.L.B.

Maßst. 1:5000

Sportplatz

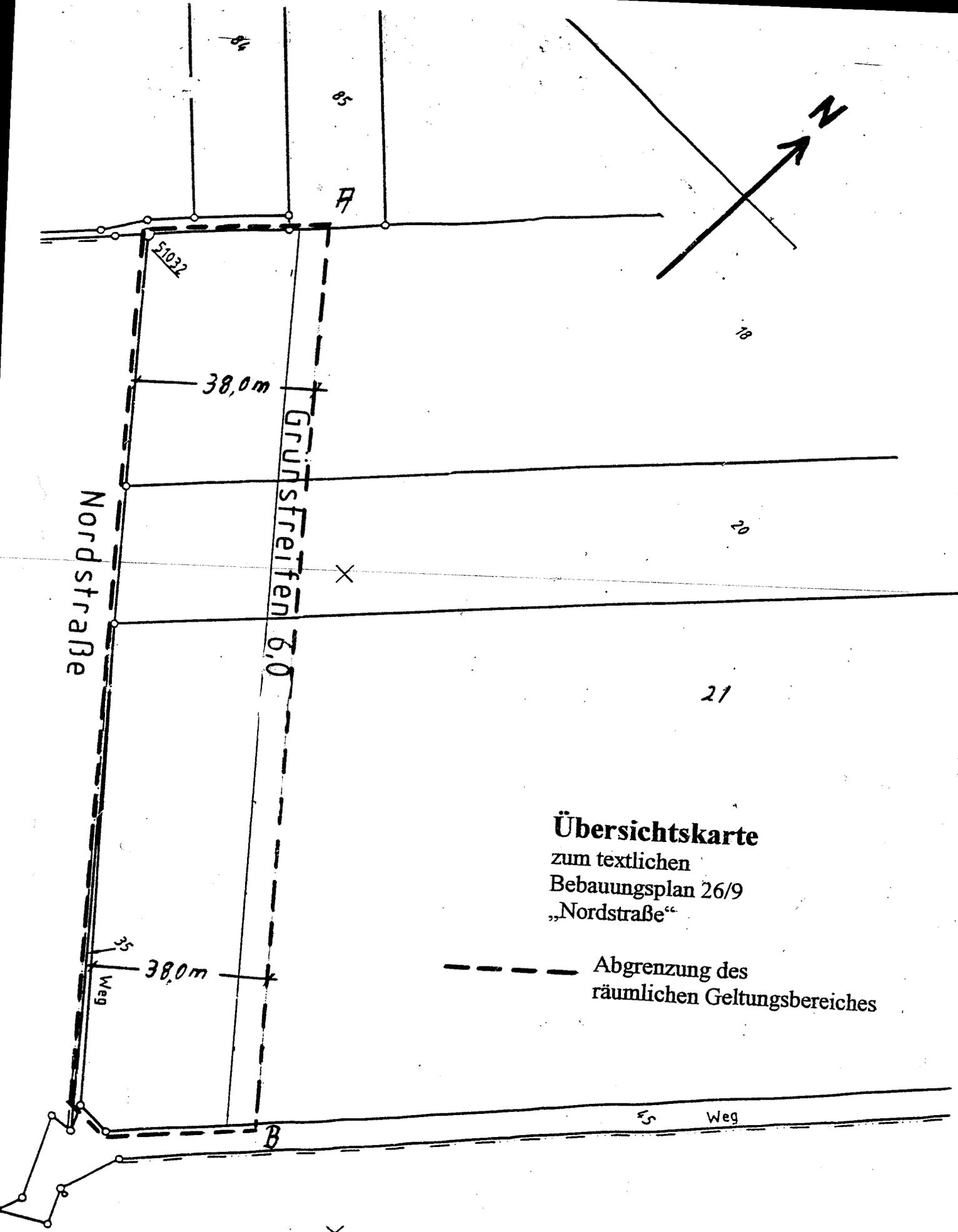
146,4

Rotbach

Teich

N.S.G.

Kontie Jer See 2/1/1/1



**Übersichtskarte**  
zum textlichen  
Bebauungsplan 26/9  
„Nordstraße“

----- Abgrenzung des  
räumlichen Geltungsbereiches

Maßstab 1:5000

Stadt Zülpich  
Der Bürgermeister  
Dez. A / 601  
Az.: Mo/Fe.-  
-----

Zülpich, 19.10.1999

## **Bebauungsplan Nr. 26/9 Niederelvenich, Nordstraße**

### **1. Vorbemerkungen**

-----

#### **1.1 Planungsrechtliche Situation**

-----

Im Rahmen der rechtsgültigen 78. Flächennutzungsplanänderung wurden entlang der Pfarrer-Linden-Straße und Nordstraße in Niederelvenich Wohnbauflächen ausgewiesen.

Nachdem der Bebauungsplan Nr. 26/7 Pfarrer Linden-Straße bereits rechtskräftig ist, sollen nun mit dem Bebauungsplan Nr. 26/9 die rechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Nord-Ost-Seite der Nordstraße geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **1.2 Geltungsbereich**

-----

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Ortsteiles Niederelvenich und wird entsprechend beiliegend im Lageplan definiert durch:

- die Nordstraße im Südwesten
- die Grenze der Parzelle 18 im Nordwesten
- eine parallele Linie in 38 m Entfernung von der Nordstraße in Nordosten
- Wirtschaftsweg ( Parzelle 45 ) im Südosten

Die Größe des Plangebietes beträgt 0,73 ha.

#### **1.3 Lage des Plangebietes**

-----

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Ortsteiles Niederelvenich und kennzeichnet sich momentan durch landwirtschaftliche Nutzung.

In nordöstlicher Richtung grenzt es unmittelbar an die freie Feldflur.

Das Plangebiet wird Bestandteil eines neuen Wohngebietes im Nordosten von Niederelvenich.

Die gegenüberliegende Seite der Nordstraße und Teile der angrenzenden Pfarrer-Linden-Straße sind bereits mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut.

## 2. Zielsetzung

Im Ortsteil Niederelvenich wurden in den letzten Jahren nahezu alle freien Baugrundstücke bebaut. Da die starke Nachfrage zusätzliche Flächen erforderlich macht, soll der Ort im Nordosten geringfügig erweitert werden. Die Nordstraße bietet sich an, da sie bereits einseitig bebaut ist und somit die Erschließung ohne weitere finanziellen Aufwendungen gesichert ist.

Bei Grundstücksgrößen zwischen 500 und 600 qm könnten im 0,73 ha großen Plangebiet ca. 12-14 neue Wohnhäuser ( als Einzelhäuser ) entstehen.

## 3. Begründung der Planinhalte

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird allgemeines Wohngebiet ( WA ) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der bestehenden Nutzung im angrenzenden Bereich.

In der unmittelbaren Nachbarschaft sind keine landwirtschaftlichen Betriebe vorzufinden, so daß eine Belastung des neuen Baugebietes nicht zu erwarten ist.

Um Beeinträchtigungen des Wohngebietes zu vermeiden, werden gemäß § 1 Abs. 6 Baunutzungsverordnung die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen, ausgeschlossen.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Für das Plangebiet wird eine GRZ von 0,3 und eine Eingeschossigkeit festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe wird auf 9 m über Mitte Straßenniveau und die Drenpelhöhe auf maximal 0,75 m festgesetzt.

Durch die Unterschreitung des Maximalwertes der BauNVO bei der GRZ und durch die o.g. Höhenbegrenzungen sollen die Proportionen des Baugebietes gewahrt und ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft sichergestellt werden.

Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude auf 2

sollen maßstabssprengende Geschößwohnungsbauten in diesem Bereich verhindert werden.

### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der offenen Bauweise sowie die ausschließliche Einzelhausbebauung sollen einer zu starken Massierung von Baukörpern in diesem empfindlichen Randbereich entgegenwirken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen liegen in einem Bereich zwischen 5 und 19 m Entfernung von der Nordstraße und lassen ausreichenden Spielraum für eine individuelle Gestaltung der Baukörper.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 3.4 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Nordstraße, die einen Querschnitt von ca. 5 m aufweist. Die Straße soll entsprechend den Bedürfnissen an Wohnqualität und Wohnruhe als Mischfläche ausgestaltet werden.

Der vorhandene Mischwasserkanal in der Nordstraße ist für die Aufnahme des Schmutzwassers ausreichend dimensioniert und bedarf keiner Ergänzung.

### 3.5 Immissionsschutz

Untersuchungen unter Einbeziehung der Landwirtschaftskammer und des Staatl. Umweltamtes im Rahmen des Bauleitplanverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 26/7 " Pfarrer-Linden-Straße " haben folgendes ergeben:

Die 3 nordwestlich bis nördlich benachbart gelegenen landwirtschaftlichen Höfe mit Tierhaltung sind baurechtmäßig - bzw. bestands- geschützt, eine Ausweitung der jeweiligen Tierhaltung aus baurechtlicher Sicht ist nicht möglich bzw. beabsichtigt und der Abstand zwischen Planbereich und diesen Nutzungen ist zur Zeit aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ausreichend.

## 4. Ausgleichsmaßnahmen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Maßnahmen zur Bodennutzung vorbereitet, die zur Veränderung der Gestaltung und der Nutzung von Grundflächen führen und die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts nachteilig beeinträchtigen können.

Damit ist ein naturschutzrechtlicher Eingriffstatbestand zu erwarten.

Um den unvermeidlichen Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplanes auszugleichen, wird gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a ein 6 m breiter privater Grünstreifen am Übergang zur freien Landschaft festgesetzt, der entsprechend den Vorgaben der beiliegenden Pflanzliste zu bepflanzen ist.

Außerdem sind die Hausgärten im Sinne der Kategorie " Zier- und Nutzgärten strukturreich " der Biotoptypenwertliste der Arbeitshilfe der Landesregierung " Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" zu gestalten.

Gemäß dieser Arbeitshilfe ergibt sich ein ökologischer Bestandwert von 14.592 Punkten.

Der ökologische Wert des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes beläuft sich auf 15.495 Punkte. Der ökologische Eingriff ist damit innerhalb des Plangebietes mehr als ausgeglichen und bedarf keiner weiteren Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes.

## 5. Niederschlagswasser

---

Das Niederschlagswasser wird gemäß § 51 a Abs. 4 Landeswassergesetz aus wirtschaftlichen Gründen ( Refinanzierung der finanziellen Aufwendungen für den Bau des Sammlers ) in den vorhandenen Mischwasserkanal geleitet.

## 6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

---

### 6.1 Dachformen

---

Für das Plangebiet ist das geneigte Dach festgesetzt. Diese Festsetzung nimmt die in der Nachbarschaft üblichen Dachformen auf und entwickelt sie fort. Diese Festsetzung bezieht sich auf den Hauptbaukörper, da er in besonderer Weise das Erscheinungsbild des Gebietes prägt.

Für untergeordnete Bauteile oder Garagen gilt diese Festsetzung nicht.

### 6.2 Firsthöhe

---

Die Festsetzung der maximalen Firsthöhe von 9 m über Straßenniveau in der Mitte der Straße soll Auswüchse in der Höhenentwicklung hier am Übergang zur freien Landschaft verhindern.

### 6.3 Drempe

---

Es ist eine maximale Drempehöhe von 0,75 m Höhe zulässig. Diese Festsetzung erfolgt, da sich überhöhte Drempe nachteilig auf die Proportionen der Gebäude auswirken und die Gestaltung negativ beeinflussen.

Die Festsetzung ist nicht auf Pultdächer anzuwenden. Hier bleibt es dem künftigen Bauherrn überlassen, über dem Erdgeschoß zusätzliche Flächen im Rahmen der Zulässigkeit nach Bauordnung zu schaffen.

### 7. Auswirkungen der Planung

---

Durch die Realisierung der Planung sollen dringend benötigte Wohnbauflächen bereitgestellt werden. Insgesamt können ca. 12-14 Wohneinheiten in Einzelhäusern realisiert werden.

### 8. Verwirklichung der Planung

---

Die Planung soll möglichst kurzfristig umgesetzt werden.

### 9. Kosten

---

Es entstehen der Stadt Kosten für die Fertigstellung der Nordstraße als niveaugleiche Verkehrsfläche.

Die notwendigen Mittel werden im Haushalt bereitgestellt.