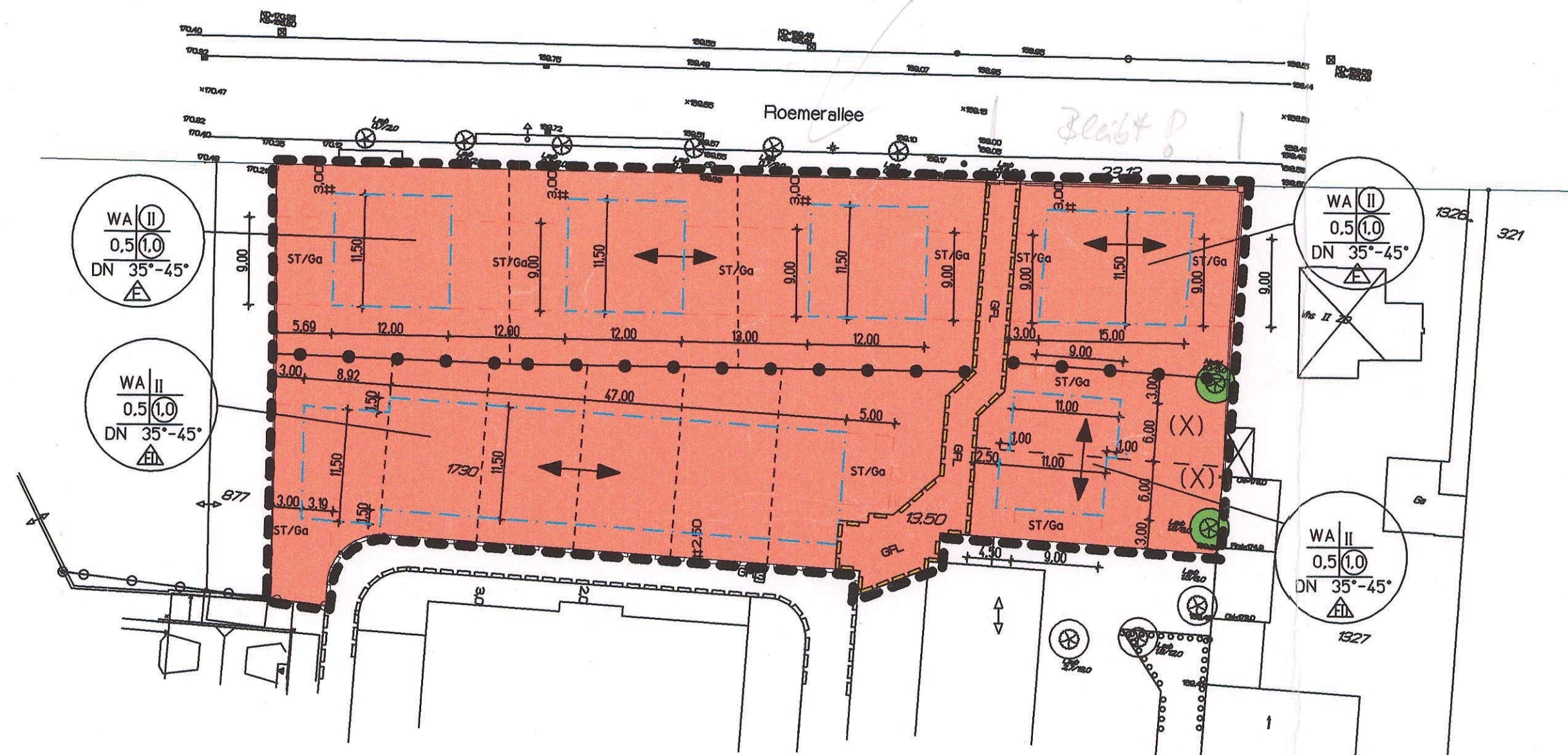


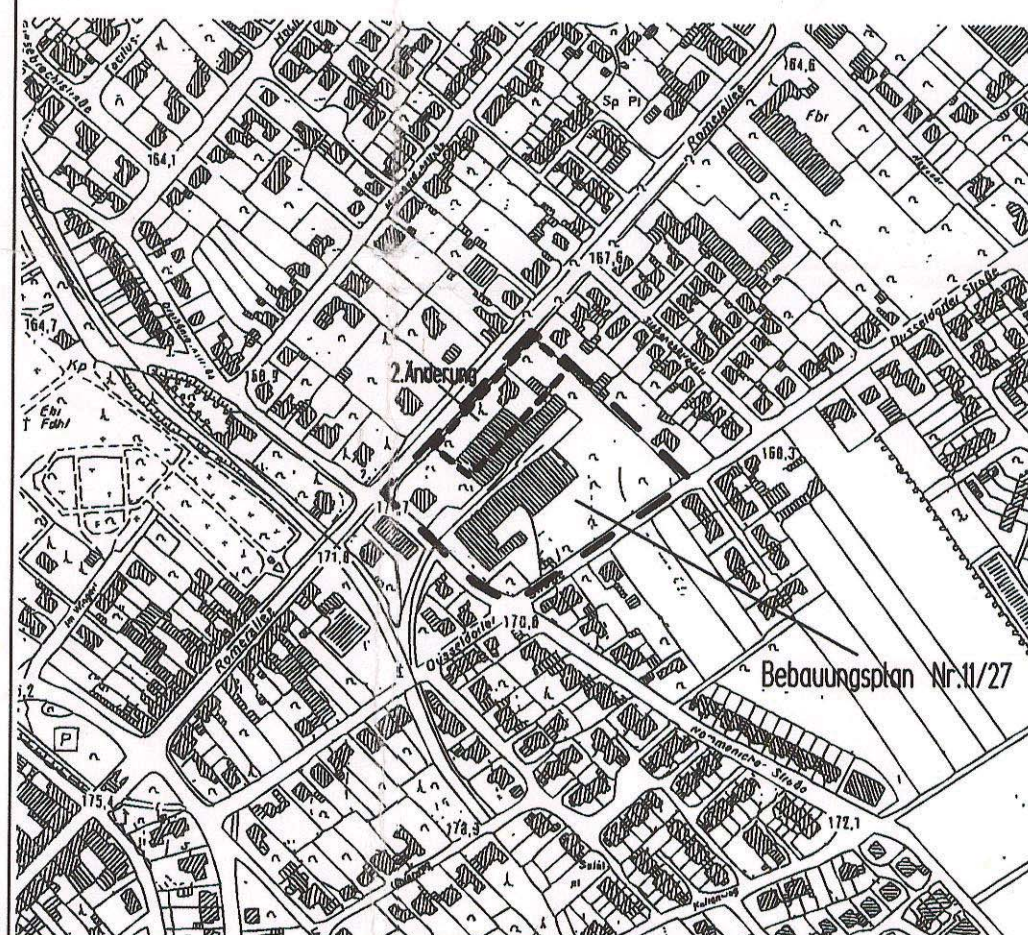
STADT ZÜLPICH "RÖMERALLEE"

2. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN NR.11/27



Übersichtskarte



ZEICHENERKLÄRUNG

(gem. PlanzV90)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(WA) Reines Wohngebiet § 9 BauVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,5 Grundflächenzahl § 10 BauVO

GFZ 10 Geschossflächenzahl § 10 BauVO

I Zahl der Vollgeschosse

II Zahl der Vollgeschosse

Höchstgrenze

BAUGRENZEN, BAULINIEN, BAUWEISE

Baugrenze § 23 BauVO

Einzelhäuser zulässig

Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Flächen für Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 4 und 22 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Abgrenzung unterschiedl. Nutzung

Erhaltung von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

nach § 10 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauVO

35-40° Dachneigung

Firststichungen

BESTANDSANGABEN UND KARTENSIGNATUREN

Bestehende Wohngebäude

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

Flurstücknummer

Flurstücknummer

Flurstücksgrenze geplant

GEODATISCHE ZEICHEN

Rechter Winkel 90 Grad

Winkelangabe, z.B. 45 Grad

Geradenstrecken

Parallelstrecken

Radienangabe, z.B. 6,00m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

Innerhalb des Planungsgebietes der 2. Änderung wird allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauVO 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 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 BauVO Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauVO nicht zulässig.

1.4 Pflanzgebot

Zur Römerallee hin ist eine Ligusterhecke vorzuziehen in Höhe von 1,50 m (außer Zufahrtsebene). 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 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Radfahrer zu belasten. Ansonsten steht die Fläche nur den Anliegern der beiden süd-östlichen Grundstücke (X) allgemein zur Verfügung.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachform

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

2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Zwerggiebel, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der Traufhöhe 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 Schieppruben, Dacheinschnitte und Einrichtungen für Solartechnik unzulässig.

2.3 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind entlang der Römerallee/Gebäudeseitig unzulässig.

2.4 Trauthöhe

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

2.5 Erdgeschoßfußbodenoberkante

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens 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 Denkmalschutzzwecken müssen die Gebäude entlang der Römerallee eine Putz-Fassade erhalten. Es sind Glatt-, 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 Planungsgebiet beträgt weniger als 5m unter Flur, deshalb sind tiefgründende Bauwerke entsprechend abzudichten. Ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung, auch kein zeitweiliges abumpfen erfolgen.

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

JANUARSTRASSE 56, 53879 EUSKIRCHEN

TEL: 0224 / 9530-0, FAX 9530-9

E-MAIL: Horst.Belter@online.de

NW 1992

STADT ZÜLPICH

"RÖMERALLEE"

2. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN NR.11/27

ENTWURF

gem. § 3 (2) BauGB

Stand: 09.07.02

M. 1 : 500

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 Vermerkungen überein.

Zülpich, den

Beschluss zur Aufstellung

Dieser Plan ist gemäß § 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Planung, Umwelt und Stadtentwicklung vom 03.05.2001 aufgestellt worden.

Zülpich, den 25.09.03

Der Bürgermeister

W. Andur

Bekanntmachung

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 05.05.2001

örtlich bekannt gemacht.

Zülpich, den 25.09.03

Der Bürgermeister

W. Andur

Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 16.03.02 bis 22.04.02 stattgefunden.

Zülpich, den 25.09.03

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 25.09.03

Der Bürgermeister

W. Andur

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 16.03.2002 bis 16.10.2002 öffentlich ausgestellt.

Zülpich, den 25.09.03

Der Bürgermeister

W. Andur

Beschluss als Satzung

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Zülpich am 17.12.2002 als Satzung beschlossen worden.

Zülpich, den 25.09.03

Der Bürgermeister

W. Andur

Bekanntmachung

Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB vom 04.04.2003 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Zülpich, den 25.09.03

Der Bürgermeister

W. Andur

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzV) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbauförderungsgesetzes v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzeichV) vom 19.01.1990 (BGBl. I S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GVBl. NW S. 250), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GVBl. NW S. 439)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GVBl. NW S. 926)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.03.1998 (BGBl. I S. 859), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998 (BGBl. I S. 248)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.07.2000 (GVBl. NW S. 568)