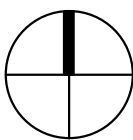


Stadt Zülpich Bebauungsplan Nr. 11/65

Zülpich "Steinfelder Straße"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 1 (6) BauNVO unzulässig.
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig.

1.2 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB) i.V. mit § 86 (1) BauO NRW

Die max. Höhe der Fußbodenoberkante (FOK EG) bezieht sich auf die Höhe der Straßenoberkante am Rand der dem Baugrundstück zugeordneten Verkehrsfläche. Gemessen wird in der auf die Gesamtbreite des Gebäudes bezogenen Mittellachse. Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf bis zu 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen, nicht jedoch unter dem Bezugspunkt.
Die Firsthöhe darf in WA 1 maximal 6,0 m über dem Bezugspunkt (Straßenoberkante) liegen, in WA 2 maximal 8,0 m.

1.3 Nebenanlagen und Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (2) BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den als Garagen/Carports festgesetzten Flächen zulässig.
Bei Baufenstern mit einer geringeren Tiefe als 15 m dürfen Garagen/Carports die rückwärtige Baugrenze um max. 2 m überschreiten.
Pro Grundstück dürfen Garagen/Carports nur in einem der seitlichen Grenzabstände errichtet werden.

Garagen und Carports müssen - ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie um mind. 5,0 m zurückgesetzt werden.
Pro Wohngebäude sind für die 1. Wohneinheit mind. zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze zu realisieren. Für die 2. Wohneinheit eines Wohngebäudes (z.B. Einliegerwohnung) ist mind. ein Stellplatz zu realisieren.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO über 30 m² umbautem Raum sind gem. § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

1.4 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEP)

Im Teilgebiet WA 1 muss pro Wohnhaus mindestens ein Fledermausquartier angebracht werden (CEF 1).

Im Teilgebiet WA 2 muss pro Wohnhaus mindestens ein Vogelstinkkasten angebracht werden (CEF 2).

Die Anbringung der Fledermausquartiere und der Vogelstinkkästen ist bei der Unteren Landschaftsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu dokumentieren.

Weitere Hinweise (insbesondere zur erforderlichen Bauart der Nisthilfen) finden sich in der zugehörigen Artenschutzrechtlichen Prüfung des Kölner Büros für Faunistik auf Seite 35 unter CEF-Maßnahmen eins und zwei.

CEF 3: Umwandlung von Acker / Intensivgrünland in artenreiches, mageres Grünland

Zur Kompensation möglicher Verluste von Fortpflanzungsstätten planungsrelevanter Vogelarten des Grünlandes (Baumpieper, Feldschwirl etc.) ist auf einer ca. 1 ha großen externen Fläche artenreiches, mageres Grünland zu entwickeln und für die Dauer von 30 Jahren beizubehalten.
Als externe Ausgleichsfläche sind zwei Teilflächen auf dem Flurstück 5 in der Flur 31, Gemarkung Schwerfen vorzusehen (Lageplan siehe Artenschutzrechtliche Prüfung Seite 28). Diese Flächen sind durch Extensivierung (bisherige Nutzung Acker/Intensivgrünland) aufzuwerten.

Die zur Zielerreichung vorgeschriebenen Pflegemaßnahmen sind der Artenschutzrechtlichen Prüfung des Kölner Büros für Faunistik auf Seite 32 zu entnehmen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung artenschutzrelevanter Beeinträchtigungen

Bei der Realisierung des Vorhabens sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen, um direkte Gefährdungen, Lebensraumverluste und Störungen artenschutzrechtlich relevanter Arten zu vermeiden bzw. zu reduzieren:

V1 Minimierung baubedingter Flächeninanspruchnahmen

Baubedingte Flächeninanspruchnahmen (z.B. Baufeldfreimachung, Anlage und Nutzung von Lagerflächen, von Stellflächen für Baumaschinen), die über das Plangebiet hinausgehen, sind zu vermeiden oder zumindest auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Hierdurch wird eine potenzielle Betroffenheit der dort anzunehmenden Brutvorkommen von vorne herein vermieden.

V2 Zeitliche Beschränkung der Eingriffe in bzw. Inanspruchnahme von Vegetationsflächen und ggf. weitere Maßnahmen zur Vermeidung einer Gefährdung von Vogelbruten und Fledermäusen

Die Freimachung des Baufeldes und weitere Eingriffe in bzw. Inanspruchnahmen von Vegetationsflächen und -strukturen (Gehölze und Grünland des Vorhabenbereichs) im Zusammenhang mit dem Vorhaben sind außerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten durchzuführen.

Die Weideflächen sind im Winter vor Baubeginn im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar zu räumen und die im Vorhabenbereich stockenden Gehölze müssen in diesem Zeitraum gefällt werden. Die Flächen können ggf. bis zum Beginn der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Grubbern) vegetationsfrei gehalten werden. Die drei innerhalb des Plangebiets vorhandenen Spalt- und Höhlenbäume sind vor ihrer Fällung auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse zu kontrollieren (mittels Endoskopkamera).

Sollte eine Flächeninanspruchnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten stattfinden müssen, ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die durch Kontrollen auf aktuell besetzte Nester sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

Durch diese Maßnahmen wird vermieden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen oder Entwicklungsstadien

wildlebender Vogelarten oder Fledermäuse) eintritt.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 (1) BauO NRW

2.1 Dächer

WA 1

In WA 1 sind Sattel-, Waln- und Zeltedächer mit einer Dachneigung von 18-28° zulässig. Außerdem sind Flachdächer erlaubt und Puttdächer mit einer Dachneigung von 10-20°.

WA 2

In WA 2 sind nur Sattel-, Waln- und Zeltedächer mit einer Dachneigung von 30 - 45° zulässig.

WA 1 und WA 2

Im gesamten Geltungsbereich darf der Dremel (Kniestock) max. 1,0 m betragen (senkrechte Höhendifferenz zwischen Fußbodenoberkante Dachgeschoss und Dachtraufe). Als Traufe wird die Schnittlinie zwischen Dachhaut und Fassadenebene festgesetzt.

Die Dächer sind in dunkelgrauem bis schwarzem bzw. braun bis rotbraunem matterem Material zu decken. Ausgenommen sind die Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen. Aneinander gebaute Garagen und Carports müssen die gleiche Dachform-, -farbe und -neigung aufweisen.

Gäuben oder ähnliche Dachaufbauten (einschl. Zwischgiebel/-häuser) dürfen in der Summe max. die Hälfte der Traufhöhe der zugehörigen Dachfläche betragen und sind ab einer Dachneigung von 25° zulässig. Der Abstand von Gäuben oder ähnlichen Dachaufbauten untereinander, zu Firsten und Ortgängen muss mindestens 1,0 m betragen. Bei Ortgängen zählt als Messpunkt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut. Dachgäuben im Bereich des Spitzbodens sind ausgeschlossen. Solar Kollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in gleicher Neigung wie das Dach auszuführen und dürfen max. 10 cm über die Dachfläche vorstehen.

2.2 Fassadengestaltung

Greile, bunte und glänzende Farben sowie Fassadenplatten sind nicht zulässig.

2.3 Einfriedungen

Straßenseitige Grundstückseinfriedung:

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung nur max. 1,20 m hohe lebende Laubbäume zulässig. Die max. zulässige Höhe der straßenseitigen Hecken bezieht sich auf die Höhe der Straßenoberkante am Rand der dem Baugrundstück zugeordneten Verkehrsfläche. Zäune sind nur hinter oder innerhalb der lebenden Hecken zulässig. Sie dürfen die lebende Hecke nicht überragen. Als seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedung sind ausschließlich lebende Hecken und Zäune zulässig.

Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedung:

Zum Abschluss der gartenseitigen, seitlichen Grenzen sind von der Straßenbegrenzungslinie bis zur Vorderkante des Gebäudes (Vorgartens) als Einfriedung nur max. 1,20 m hohe Hecken zulässig. Ab Hinterkante des Gebäudes sowie entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur max. 2,0 m hohe Hecken sowie Zäune als Einfriedung zulässig. Trennwände sind zur Abschirmung und Sicherung im Bereich der gartenseitigen Terrassen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze bei Doppelhäusern bis zu 2,0 m Höhe und einer Tiefe von 3,50 m ab rückwärtiger Hausfront beginnend auch als Mauern zulässig.

Einfriedung von Abfallbehältern:

Stellplätze für Abfallbehälter sind so mit Laubgehölzen oder Hecken zu umplanzen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

3. Hinweise

Kampfmittel

Da das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet liegt, wird eine geophysikalische Untersuchung mit Baubeginn empfohlen. Bei zusätzlichen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2/T. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gem. DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbewerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnholstraße 45, 52385 Nideggen (Tel. 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199) unverzüglich zu informieren.

Bodenbewegungen durch Braunkohlenbergbau

Das Plangebiet ist von durch Stülpungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Sowohl im Zuge der Absenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Dies sollte bei konkreten Bauvorhaben berücksichtigt werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

NUTZUNGSSCHABLONE (EINTRAG. IN NUTZUNGSSCHABLONE BEISPIELHAFT)

WA 2
0,3 I
0
SD 30-45°
SD 30-45°
FH = max. 8,0 m
Max. 2 WE pro Wohnhaus

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Max. zulässige Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)

Offene Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
Zulässige Dachform und Dachneigung (SD/PD/ZD/WD/DFD = Sattel, Pult-, Zelt-, Waln-, u. Flachdach)
Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
Max. zulässige Firsthöhe (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Max. 2 WE
Max. zul. Zahl der Wohneinheiten pro Wohngeb. (§ 9 (1) Nr. 6 BauNVO)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 1 (4) § 16 (5) Bau NVO)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. (§ 9 (1) Nr. 21 und (7) BauGB) zugunsten des Versorgungsträgers

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

Vorhandene Katastergrenze

ERGÄNZENDE PLANZEICHEN

Vermaßung

Radius = 6 m

Zwingend festgesetzte Hauptgebäudeausrichtung (Firstrichtung) (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 88 LBauO)

HINWEISE

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze (keine Festsetzung)

STADT ZÜLPICH

Bebauungsplan Nr.11/65

Zülpich, "Steinfelder Straße"

M. 1 : 1000 20.01.2016

0 10 20

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2004 Nr. 52, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanZO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 56), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie DIN 18003;
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NRW. S. 306 / SGV.NRW. S. 77), in der geänderten Fassung vom 11.05.2005 (GV.NRW. S. 463 / SGV.NRW. S. 77)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) vom 11.03.1980, (GV. NW. S. 226) zuletzt geändert am 20.06.1989 (GV. NW. S. 377)

Die Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan wurde gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung der Stadt Zülpich vom aufgestellt.

Zülpich, den

Der Bürgermeister

Siegel

BEKANNTMACHTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES

Der Aufstellungsbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung vom wurde gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Zülpich, den

Der Bürgermeister

Siegel

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Darlegung und Anhörung gem. § 3 (1) BauGB hat vom bis einschl. durch Auslegung stattgefunden.

Zülpich, den

Der Bürgermeister

Siegel

FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILUNG

Die in Bertacht kommenden Behörden wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom der Zeit vom bis einschl. an der Aufstellung dieses Planes beteiligt.

Zülpich, den

Der Bürgermeister

Siegel

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am die öffentliche Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB dieses Planes nebst Begründung wurde am ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte in der Zeit vom bis einschl. Die Behörden wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom benachrichtigt.

Zülpich, den

Der Bürgermeister

Siegel

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Zülpich hat am den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Zülpich, den

Der Bürgermeister

Siegel

AUSFERTIGUNG

Dieser Plan ist hiermit ausgefertigt.

Zülpich, den

Der Bürgermeister

Siegel

BEKANNTMACHUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses dieses Bebauungsplans ist gemäß § 10 BauGB am erfolgt. Mit der Bekanntmachung tritt dieser Plan in Kraft.

Zülpich, den

Der Bürgermeister

Siegel