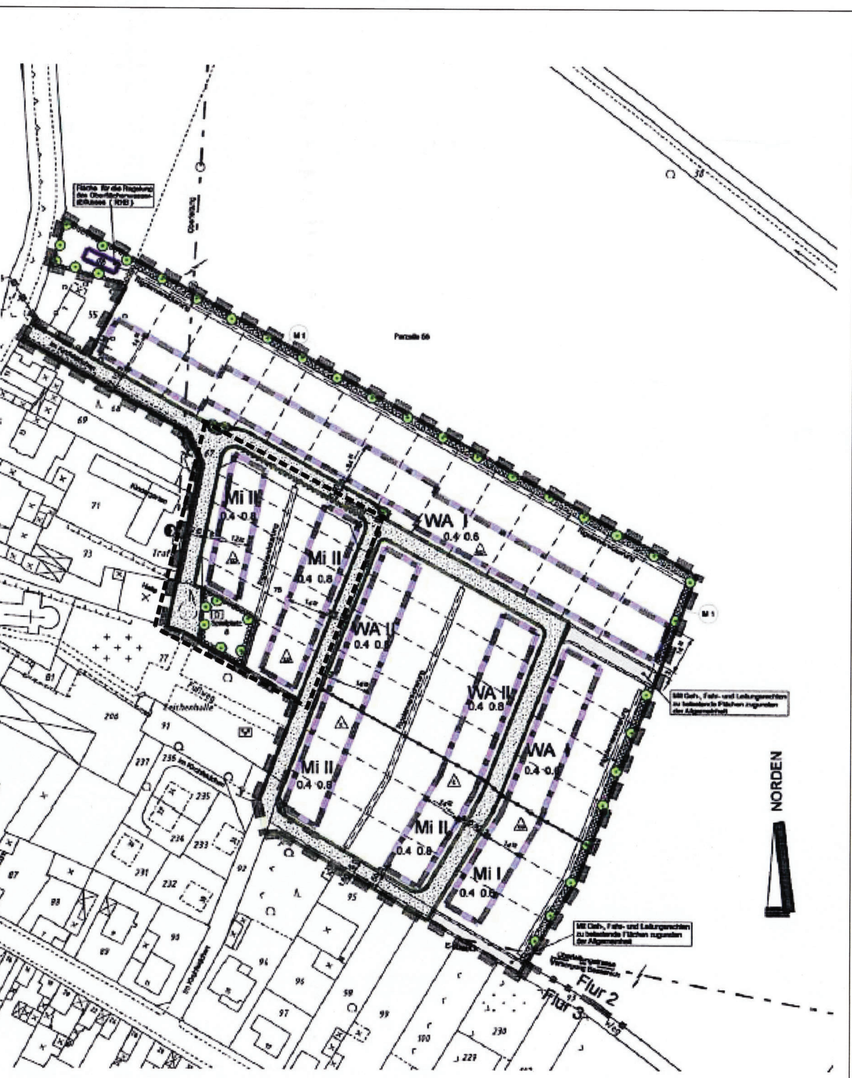
# STADT ZÜLPICH

## Bebauungsplan Nr. 22/3




### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 29.11.2016 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. §2 (1) BauGB am 16.12.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Zülpich, den 20.03.2017
- der Bürgermeister -

### BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13a BauGB in der Zeit vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Von der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurde abgesehen.

Zülpich, den 20.03.2017
- der Bürgermeister -

### AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Rates wird hiermit bestätigt. Die vorausgegangenen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet. Die ortsübliche Bekanntmachung wird gem. § 10 (3) BauGB angeordnet.

Zülpich, den 20.03.2017
- der Bürgermeister -

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat hat am 29.11.2016 die öffentliche Auslegung des Planes beschlossen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde nach dem Beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und Textfestsetzung hat mit der Begründung in der Zeit vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde gem. § 3 (2) BauGB mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Zülpich, den 10.05.2017
- der Bürgermeister -

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat hat am 18.03.2017 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

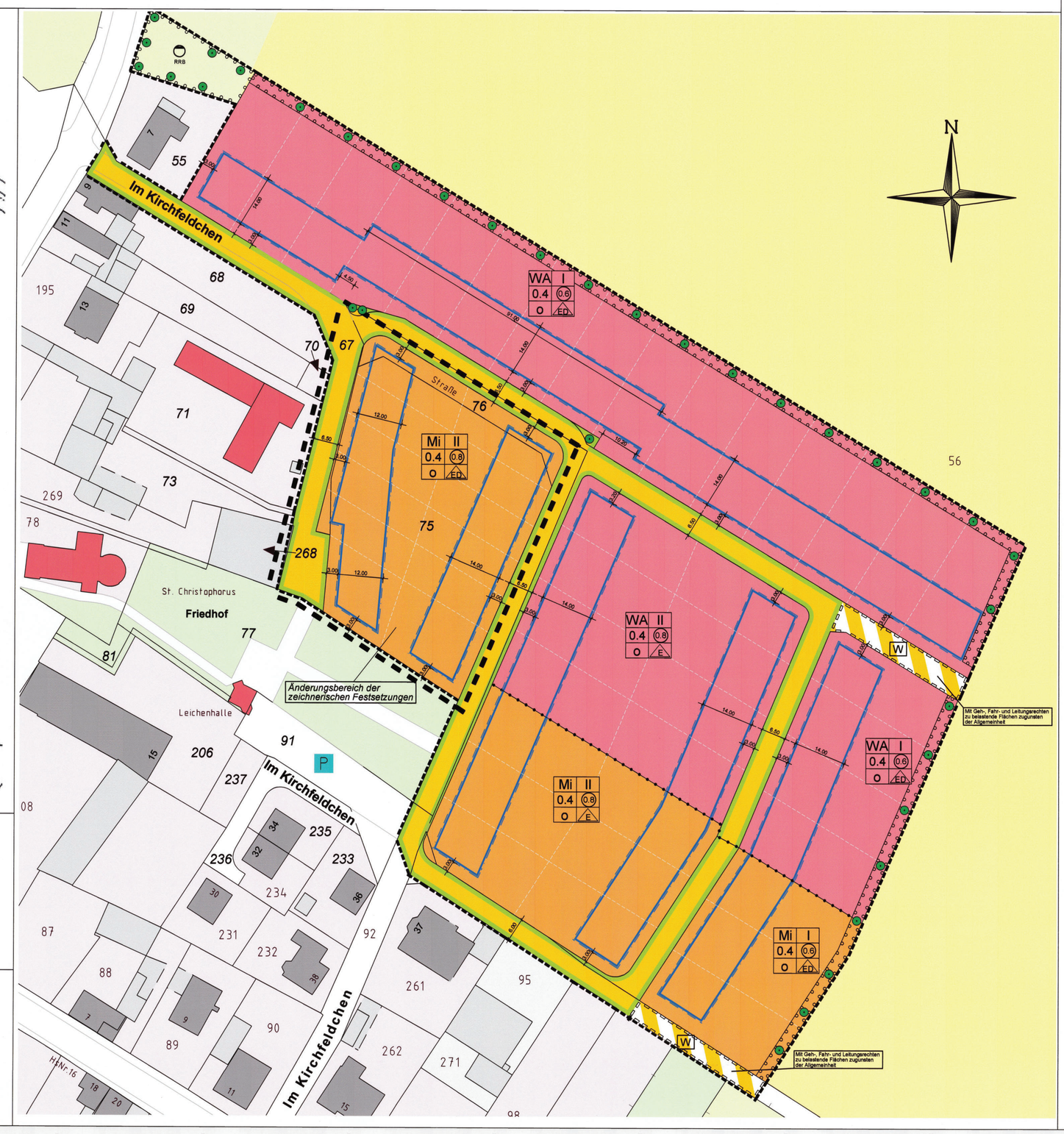
Zülpich, den 20.03.2017
- der Bürgermeister -

### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist am 05.05.2017 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung, Bauverwaltung von jedermann eingesehen werden kann.
Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplan-Änderung in Kraft.

Zülpich, den 09.05.2017
- der Bürgermeister -

## Bebauungsplan Nr. 22/3 1. Änderung




## Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen
1.0 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in dem allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Sie sind damit unzulässig

1.2 Mischgebiet (Mi)

Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Sie sind damit unzulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt.

3.0 Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

3.1 Zulässige Firsthöhe
Zulässig ist eine Firsthöhe von max. 9,00 m im Bereich WA I und MI I und 10,0 m im Bereich WA II und MI II über Bezugspunkt für Hauptgebäude, die mit einem Satteld-, Walm- Pult- und Zeltdach errichtet werden.
Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Traufkante von Außenwand und Dach im Sinne von § 6 Abs. 4 BauONW definiert.
In den Bereichen WA II und MI II muss die Traufhöhe mind. 4,2 m über dem Bezugspunkt liegen.
Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf bis zu 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen, nicht jedoch unter dem Bezugspunkt.
Diese Bezugshöhe ist auch für die Bemessung der Abstandsflächen sowie Aufschüttungen des Geländes heranzuziehen.

3.2 Ausgenommen von dieser Höhenfestsetzung sind Garagen, Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen, Schornsteine und Belüftungsanlagen sowie sonstige untergeordnete Dachaufbauten.

3.3 Bezugspunkt
Die Bezugshöhe für das jeweilige Bauvorhaben ist die Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen auf der Straßenachse in der Mitte straßenseitigen Fassade, bzw. bei Doppelhäusern der Schnittpunkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit der Baugrenze im betreffenden Abschnitt.

4.0 Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (1) BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

5.0 Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 8 BauGB
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in Wohngebäuden maximal 2 Wohnungen zulässig

6.0 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

6.1 Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung aus der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Davon ist ein Baum zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbauten Grundstücksfläche zu pflanzen. Innerhalb der auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu mit der Bezeichnung (M1) ist eine einreihige Schnitthecke mit mindestens 4 Gehölzen je laufenden Meter je Reihe aus heimischen Gehölzen als Reihdpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser Gehölzpflanzung sind 32 größere Einzelbäume unter Berücksichtigung des Nachbarrechtsgesetzt (§ 41 Nachbg NRW) unterzubringen.

6.2 Anpflanzung von großkronigen Straßenbäumen
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung standortgerechte Bäume (Bäume erster Ordnung) gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind Abweichungen im Rahmen der technischen Ausbaugenehmigung zulässig. Die Baumscheiben dürfen eine Größe von 5,0 qm nicht unterschreiten.

6.3 Stellplätze, Zufahrten und Zugänge
Stellplätze, Zufahrten und Zugänge auf privaten Grundstücken innerhalb des Plangebietes sind so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist (z.B. Befestigung mit Schotter, Wassergebundener Tragschicht, Drainpflaster, Rasengittersteine).

6.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen
Über die im Plangebiet gemäß den Festsetzungen getroffenen Vermeidung, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen hinaus ist als Ersatzmaßnahme auf einer anderen Ausgleichsfläche der Stadt Zülpich eine Kompensation darzustellen

7.0 Grundflächen Zahl, zulässige Grundfläche gem. §19 (4) BauNVO
Die Zulässige Geschossflächenzahl (0,4) darf durch Garagen und Nebenanlagen um max. 25% überschritten werden.

8.0 Stellplätze und Garagen
Überdachte Stellplätze und Garagen dürfen auch in den seitlichen Abstandsflächen bis max. 5,00 m über die hintere Baugrenze hinaus errichtet werden. Überdachte Stellplätze und Garagen müssen von der vorderen Grundstücksgrenze einen Abstand von 5,00 m einhalten.

9 Gestalterische Festsetzungen
gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONW
Auf der Grundlage des § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauONW werden folgende Gestaltungsvorschriften für das Plangebiet festgesetzt.

1.0 Dächer

1.1 Dachformen und Dachneigungen
Es sind folgende Dachformen zulässig:
- Satteldächer
- Walmdächer
- Zeltdächer
- Pultdächer

WA I und MI I (ein Vollgeschoss)
Es sind nur Satteln-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25-42° zulässig. Außerdem sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 10-22° zulässig. Der First des Hauptdaches muss dabei mind. 2,0 m hinter der Außenwandebene der Längsseiten des Gebäudes liegen.

WA II und MI II (ein- bis zweigeschossige Bebauung)
Es sind Satteln-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15-30° zulässig.
Außerdem sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 10-22° zulässig. Der First des Hauptdaches muss dabei mind. 2,0 m hinter der Außenwandebene der Längsseiten des Gebäudes liegen.

WA I, WA II, MI I und MI II
Der Drempel (Kniestock) darf max. 1,0 m betragen (senkrechte Höhendifferenz zwischen Fußbodenoberkante Dachgeschoss und Dachtraufe). Als Traufe wird die Schnittlinie zwischen Dachhaut und Fassadenebene festgesetzt.
Die Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten.
Die Dächer sind in dunkelgrauem bis schwarzem bzw. braun bis rotbraunem mattem Material zu decken.
Ausgenommen sind die Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte
Gauben oder ähnliche Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel-/ häuser) dürfen in der Summe max. die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen und sind ab einer Dachneigung von 25° zulässig.
Der Abstand von Gauben 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. Dachgauben im Bereich des Spitzbodens sind ausgeschlossen.
Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in gleicher Neigung wie das Dach auszuführen und dürfen max. 10 cm über die Dachfläche vorstehen.

2.0 Standplätze für Abfallbehälter
Im Vorgarten sind Standorte für Abfallbehältnisse mit heimischen Pflanzen und Sträuchern zu umpflanzen, so dass sie nicht einsehbar sind oder in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen sind.

3.0 Einfriedungen, Vorgartengestaltung, Hausgärten
Der Vorgartenbereich zwischen Straßenraum und Gebäuden ist gärtnerisch zu gestalten, mit Ausnahme der benötigten Flächen für Zufahrten und Zugänge. Als Bepflanzung sollten möglichst nur standortgerechte heimische Pflanzen verwendet werden.
Garagenzufahrten bzw. Stellplatzflächen sind mit einem Wasserdurchlässigen Material (Rasengittersteine, Pflaster mit Sickerfuge, Schotter etc.) zu befestigen.

Vorgärten sind ohne Einfriedung anzulegen bzw. in Form von:
lebenden Hecken bis 1,0 m über der Verkehrsfläche
Mauerwerk und Zäune bis zu 1,0 m über der Verkehrsfläche
Sockelmauern bis 0,15 m Höhe

4.0 Antennen und Satellitenempfänger
Bei jedem Gebäude darf nur eine Außenantenne bzw. ein Satellitenempfänger als Sammelanlage angebracht werden. Satellitenempfänger sind nur in der Farbe der Dacheindeckung zulässig

Hinweise / Empfehlungen

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

2.0 Grundwasser
Der Grundwasserstand im Plangebiet ist bei ca. < 3 m unter Flur zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung von baugründeten Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen sind. Eingriffe in die Beschaffenheit des Grundwassers, Grundwasserabsenkungen bzw.
-ableitungen (auch kein zweistufiges Abpumpen) dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen erfolgen.

3.0 Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses
Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln und zu speichern und dasselbe als Brauchwasser und zu Gartenentwässerung zu nutzen. Der Überlauf ist an die Regenwasserleitung anzuschließen.

4.0 Braunkohletagebau
Bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braukohlentagebaue sind im Plangebiet durch Grundwasserbewegungen bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Vorhaben Berücksichtigung finden. Diesbzgl. wird eine Anfrage an die RWE Power, für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband empfohlen.

Artenliste

Standortgerechte und heimische Laubbäume wie z.B.

Bäume I. Ordnung (Wuchshöhe über 20m)

| | |
|---|---|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |

Bäume II. Ordnung (Wuchshöhe bis zu 20m)

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus ala | Mehlbeere |

Standortgerechte und heimische Sträucher wie z.B.

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Cornus sanguinea | Bluhartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus laevigata | Zweigriffeliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Frangula alnus | Faulbaum |
| Ligustrum vulgare | Liguster, Rainweiden |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe, Schwarzdorn |
| Rhamnus catharticus | Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

Obstbäume / Wildobstbäum

| | |
|---|---|
| Juglans regia | Walnuss |
| Castanea sativa | Eskastanie |
| Cydonia oblonga | Quitte |

Sowie Äpfel, Birne, Kirsche, Zwetsche, Pflaume und anderes Obst

Die Artenliste kann durch einheimische, standortgerechte Gehölze erweitert werden.

## Planzeichenerklärung

NUTZUNGSSCHABLONE

| Mi | II |
|---|---|
| 0.4 | 0.8 |
| o | ED |

Mi Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
0,4 Max. zulässige Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
0,8 Max. zulässige Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNOV)
o Offene Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)

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

Mischgebiet Mi

Allgemeines Wohngebiet WA

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

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

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

Straßenverkehrsfläche

W Wirtschaftsweg

Straßenbegrenzungslinie

PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Anpflanzug von Großkronigen Bäumen (siehe textliche Festsetzungen)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs des Beb.-plans (§9 (7) BauGB)

Regenrückhaltebecken

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

Vorhandene Katastergrenzen

ERGÄNZENDE PLANZEICHEN

10.00 Vermaßung

HINWEISE

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze (keine Festsetzung)

RECHTSGRUNDLAGEN

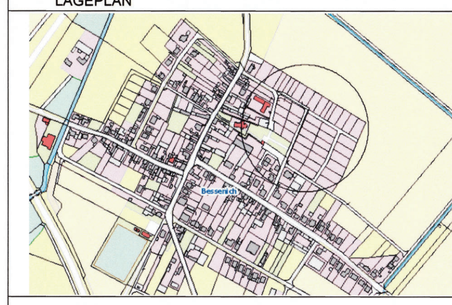
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

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 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 Nr.3 sowie DIN 18003.

Die Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt des Erlasses dieses gültigen Fassung.

LAGEPLAN



# STADT ZÜLPICH

**Bebauungsplan Nr. 22/3 - Bessenich "Kirchfeldchen" 1. Änderung**

**Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB**

M. 1 : 500

0 10 20