Ausfertigung

Bebauungsplan 11/52 Zülpich „Seegärten“ 1. Änderung

Änderung textl. Festsetzungen

1. Ausfertigung

Inhalt

Lageplan 3

Textliche Festsetzungen BP 11/52 Seegärten 1. Änderung 4

Verfahrensvermerke 9

Kreis Euskirchen
Katasteramt

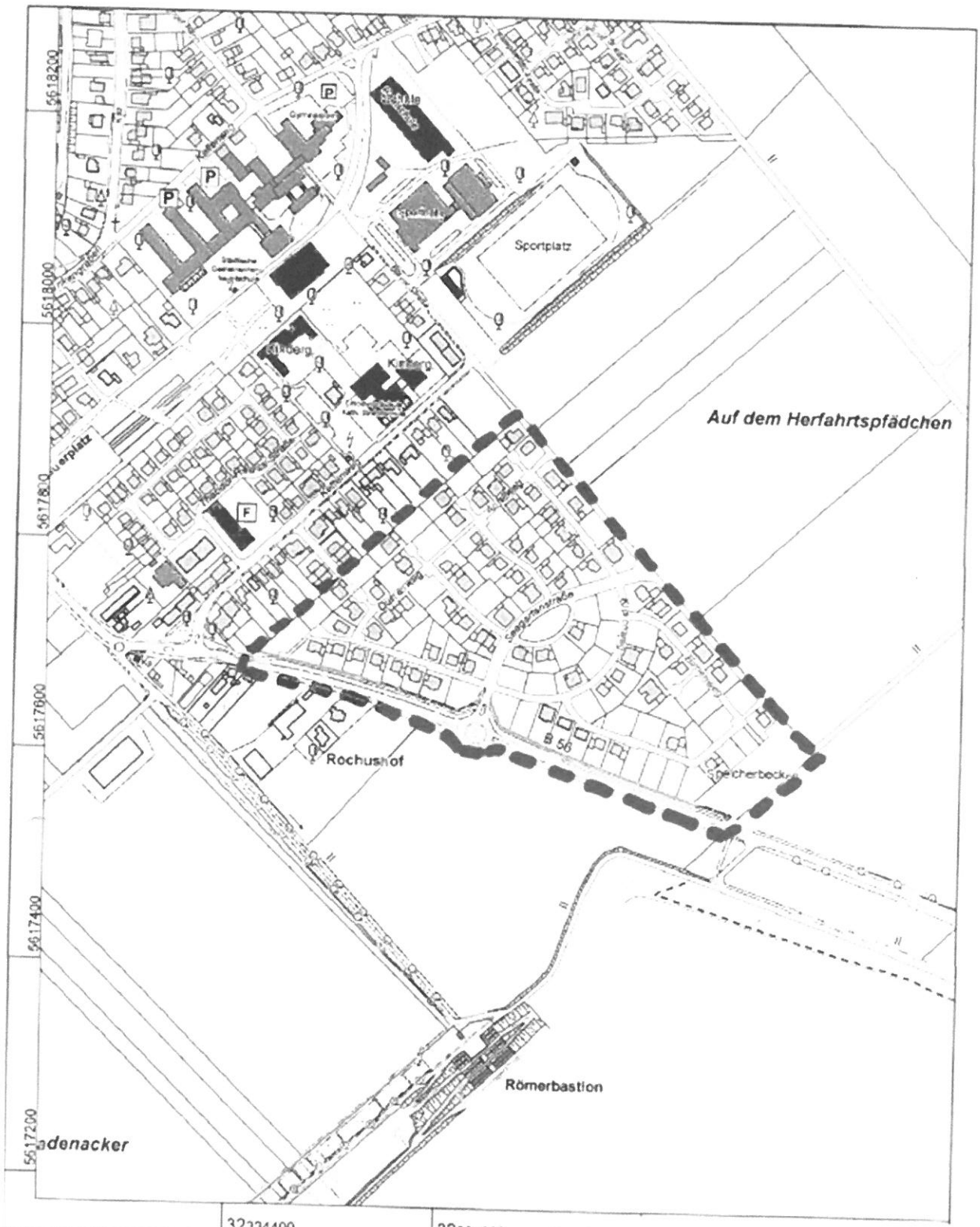
Jülicher Ring 32
53879 Euskirchen

Gemarkung: Zülpich
Quttenweg, Zülpich

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Amtliche Basiskarte NRW 1:5000

Erstellt: 24.07.2017
Zeichen:



Maßstab 1 : 5000
Gefertigt im Auftrag des Kreises Euskirchen durch Zuelpich Markt 21, 53909 Zülpich

Geltungsbereich BP 11/52
Seegärten 1. Änderung

Textliche Festsetzungen BP 11/52 Seegärten 1. Änderung

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 Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Ist die Stellung der baulichen Anlagen zeichnerisch nicht festgesetzt, ist die Hauptfirstrichtung der Gebäude entweder parallel oder in einem Winkel von 90° zur Erschließungsstraße herzustellen. Eine Abweichung von dieser Vorgabe von bis zu 5° ist zulässig.

1.3 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 Mittelachse.
- Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf bis zu 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen, nicht jedoch unter dem Bezugspunkt.
- Die Firsthöhe darf max. 9,0 m über dem Bezugspunkt (Straßenoberkante) liegen.
- Die Traufhöhe muss im Teilbereich WA 2 mind. 6,0 m über dem Bezugspunkt (Straßenoberkante) liegen.

1.4 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.
- 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.
- Stellplätze vor der vorderen Baugrenze sind nur senkrecht zur Straße zulässig.
- Bei Baufenstern mit einer geringeren Tiefe als 15 m dürfen Garagen/ Carports die rückwärtige Baugrenze um max. 2,0 m überschreiten.
- 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 m^3 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.

1.5 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB)

- **Anlage von Strauchhecken**
  Entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung sind die an der Nordostgrenze des Baugebietes befindlichen Randflächen der privaten Grundstücke mit 1,5 m breiten Gehölzpflanzungen mit einzelnen Bäumen als Überhälter abzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Diese sind ausschließlich aus Bäumen II. Ordnung gemäß Liste "B" (10 % der Pflanzenanzahl) und Sträuchern gem. Liste "C" (90 % der Pflanzenanzahl) anzulegen.

- **Anlage von Strauchhecken im Bereich des Regenrückhaltebeckens**
  Entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung sind entlang der Grenzen des Regenrückhaltebeckens zu den privaten Grundstücken und zur freien Landschaft hin mind. 1,5 breite Gehölzpflanzungen mit einzelnen Bäumen als Überhälter zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Diese sind ausschließlich aus Bäumen II. Ordnung gemäß Liste "B" (10 % der Pflanzenanzahl) und Sträuchern gem. Liste "C" (90 % der Pflanzenanzahl) anzulegen.

- **Mindestdurchgrünung privater Flächen**
  Je Baugrundstück sind mindestens
  - ein Baum I. Ordnung gemäß Liste „A“
    oder
  - ein Baum II. Ordnung gemäß Liste „B“
    oder
  - zwei Obstbäume gemäß Liste „D“

  und jeweils zusätzlich
  - 5 Sträucher gemäß Liste „C"

  zu pflanzen. Die übrigen nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

- Alle festgesetzten öffentlichen Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauabschnitts (Abnahme der Erschließungsstraße) durchzuführen.
  Alle festgesetzten privaten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

  Ausfallende Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

- Die Bepflanzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Leitungsträger ist ausschließlich mit Rasen, Wieseneinsaat oder Bodendeckern zulässig.

1.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

- Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind bis zu einer Breite von 1,0 m von den Anliegern auf den privaten Grund-stücken zu dulden und in die Gartengestaltung mit einzubeziehen.

- Die im Rahmen eines Straßenausbaues notwendigen Fundamente (Rückenstützen) der Straßenrandbegrenzungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

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

2.1 Dächer

- Der First des Hauptdaches muss mind. 2,0 m hinter der Außenwandebene der Längsseiten des Gebäudes liegen.
- 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 sind in dunkelgrauem bis schwarzem bzw. braun bis rotbraunem mattem Material zu decken. Ausgenommen sind die Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.
- Die beiden Hälften eines Doppelhauses sowie aneinandergebaute Garagen und Carports müssen die gleiche Dachform, -farbe und -neigung aufweisen. Die Traufhöhe beider Doppelhaushälften darf straßenseitig um max. 0,5 m voneinander abweichen. Die straßenseitige Baufront beider Doppelhaushälften darf um max. 1,0 m versetzt sein.
- 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.

2.2 Fassadengestaltung

- Grelle, bunte und glänzende Farben sowie Fassadenplatten sind nicht zulässig.
- Doppelhäuser müssen das gleiche Fassadenmaterial und die gleiche Fassadenfarbe aufweisen.
- Doppelhäuser müssen in Bezug auf die Sockelhöhe und die Fassadengliederung in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise gestaltet werden.

2.3 Einfriedungen

- Straßenseitige Grundstückseinfriedung:
  Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung nur max. 1,20 m hohe lebende Laubholzhecken gemäß Pflanzliste „E" (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Punkt 1.4) 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 als offener (Doppel-) Stabmattenzaun bzw. Stabgitterzaun in anthrazit oder als offener Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,65 m zulässig. Das Einfädeln von Sichtschutzstreifen ist unzulässig

Mauern aus Naturstein, Klinker oder in verputzter und gestrichener Form sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Mauersäulen zur Befestigung von Zäunen sind in einem Abstand von 4 m mit einer max. Höhe von 1,65 m erlaubt.

Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich.

Sofern die öffentliche Verkehrsfläche an die rückwärtigen Grundstücksbereiche angrenzt, sind ausnahmsweise Hecken mit 1,80 m Höhe zulässig.

- Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedung:
  Zum Abschluss der gartenseitigen, seitlichen Grenzen sind von der Straßenbegrenzungslinie bis zur Hinterkante des Gebäudes (Vorgarten) als Einfriedung nur max. 1,65 m hohe Hecken zulässig: Zäune sind nur als offener (Doppel-) Stabmattenzaun bzw. Stabgitterzaun in anthrazit oder als offener Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,65 m zulässig. Das Einfädeln von Sichtschutzstreifen ist unzulässig

  Mauern aus Naturstein, Klinker oder in verputzter und gestrichener Form sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Mauersäulen zur Befestigung von Zäunen sind in einem Abstand von 4 m mit einer max. Höhe von 1,65 m erlaubt.

  Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich.

  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 und Nebenanlagen:
  Stellplätze für Abfallbehälter und Nebenanlagen für Telefon, Elektrizität, Wasser u.ä. sind so mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie hat am 04.05.2017 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. §2 (1) BauGB am 04.08.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Zülpich, den 23.03.2018

- der Bürgermeister - (Siegel)

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13a BauGB in der Zeit vom 14.08.2017 bis 15.09.2017 an der Aufstellung dieses Planes beteiligt.

Von der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurde abgesehen.

Zülpich, den 23.03.2018

- der Bürgermeister - (Siegel)

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Rates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet. Die ortsübliche Bekanntmachung wird gem. § 10 (3) BauGB angeordnet.

Zülpich, den 23.03.2018

- der Bürgermeister - (Siegel)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie hat am 04.05.2017 die öffentliche Auslegung des Planes beschlossen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde nach dem Beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung in der Zeit vom 14.08.2017 bis 15.09.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.08.2017 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Zülpich, den 23.03.2018

- der Bürgermeister - (Siegel)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat hat am 22.03.2018 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Zülpich, den 23.03.2018

- der Bürgermeister - (Siegel)

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist am 04.05.2018 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 dieser Bekanntmachung tritt die Bebauungsplan-Änderung in Kraft.

Zülpich, den 07.05.2018

- der Bürgermeister - (Siegel)