

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Nr. 2 der Anlage zur PlanVO)

WA Allgemeines Wohngebiet
MI Mischgebiet (siehe Textliche Festsetzungen)

Maß der Baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 10 BauVO und Nr. 2 der Anlage zur PlanVO)

I, II Zahl der Vollgeschosse
0,4 Grundflächenzahl
FH max. zulässige Firsthöhe (siehe Textliche Festsetzungen)

Maß der Baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO und Nr. 3 der Anlage zur PlanVO)

offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsmitteln (öffentlich)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, und Nr. 6 der Anlage zur PlanVO)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen
(Nr. 15 der PlanVO § 9)

Dieser Bebauungsplan besteht aus dieser Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen. Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung und ein landschaftspflegerischer Belegplan.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung gem. Par. 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
Gem. Par. 1 (3) Nr. 1 BauVO wird festgesetzt, dass die gem. Par. 4 Abs. 3 BauVO in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Sie sind damit unzulässig.

1.2 Mischgebiet (MI)
Gem. Par. 1 (3) Nr. 1 BauVO wird festgesetzt, dass die gem. Par. 6 Abs. 3 BauVO in Mischgebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Sie sind damit unzulässig.

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

3.0 Höhe baulicher Anlagen gem. Par. 16 (2) Nr. 4 BauVO
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 Satteldach errichtet werden. Die Firsthöhe auf Hauptgebäude zu, die mit einem Pub- oder Zeltdach errichtet werden. Als Firsthöhe wird die Schiefele der Außenflächen von Außenwand und Dach im Sinne von Par. 6 Abs. 4 BauGBW definiert.

3.1 Zulässige Firsthöhen
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 Satteldach errichtet werden. Die Firsthöhe auf Hauptgebäude zu, die mit einem Pub- oder Zeltdach errichtet werden. Als Firsthöhe wird die Schiefele der Außenflächen von Außenwand und Dach im Sinne von Par. 6 Abs. 4 BauGBW definiert.

3.2 Ausgenommen von dieser Höhenbestimmung sind Garagen, Solaranlagen, Photovoltaikanlagen, Schornsteine und Belüftungsanlagen sowie sonstige untergeordnete Dachbauten.

3.3 Bezugspunkt
Die Bezugspunkte für die jeweilige Bauvorhaben ist die Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen auf der Straßenseite in der Mitte der straßenmäßigen Fassade, bzw. bei Doppelhäusern der Scheitelpunkt der gemeinsamen Grundstücksgerade mit der Baugrenze im betreffenden Abschnitt.

4.0 Bauweise gem. Par. 9 (1) Nr. 2 BauGB
Gem. Par. 6 (1) Nr. 2 BauGB I v. m. "22 (1) BauVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.
Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser.

6.0 Ortsdienstliche Festsetzungen gem. Par. 9 (1) Nr. 25a BauGB
Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbau 2. Ordnung aus der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Davon ist ein Baum zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche zu pflanzen. Inwieweit der auf den privaten Grundstücksflächen festgelegten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bepflanzung (MI) ist eine einjährige Schnitthecke mit mindestens 4 Gehäusen je laufendem Meter je Reihe aus heimischen Gehölzen als Randpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Inwieweit dieser Gehölzreihung sind 20 gr. große Einzelbäume unter Berücksichtigung des Nachbarnutzungs (Par. 41 NachBau NRW) unterzubringen.

6.2 Anpflanzung von großkronigen Bäumen
Inwieweit 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 Bäumen sind Abweichungen im Rahmen der technischen Auspflanzung zulässig. Die Bäume müssen einen Abstand von 6,0 m nicht unterschreiten.

6.3 Stellplätze, Zufahrten und Zugänge
Stellplätze, Zufahrten und Zugänge auf den privaten Grundstücken inwieweit des Plangebietes sind so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist (z.B. Befestigung mit Schottersteinen, wassergebundener Tragegips, Drainagebeton, Rasengitterstein).

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

7.0 Grundflächenmaß, zulässige Grundfläche gem. Par. 19 (4) BauVO
Die zulässige Grundflächenzahl (0,4) darf durch Garagen und Nebenanlagen nicht überschritten werden.

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

Hinweise / Empfehlungen

1.0 Bodendenkmalspflege
Beim Aufreten archäologischer Bodendenkmals und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalspflege, Aussenstelle Hildesheim, Zelfstr. 44-46, 52385 Hildesheim (Tel. 02425 / 6030-0; Fax 02425 / 6030-199) unverzüglich zu informieren.
Bodendenkmal und Fundstelle sind zusätzlich unverändert zu erhalten. Die Wirkung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalspflege ist in der Fortgang der Arbeit ist abzuwarten.

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 begrundenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung zum Schutz vor hohen Grundwasserständen) zu berücksichtigen sind.
Eingriffe in die Beschaffenheit des Grundwassers, Grundwasserentnahmen bzw. -abhebungen (auch kein zulässiges Abpumpen) dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen erfolgen.

3.0 Reduzierung des Niederschlagswassereintrags
Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dächern in Zisternen zu sammeln und zu speichern und dasselbe als Brauchwasser und zur Orientierung zu nutzen. Der Oberlauf ist an die Regenwasserleitung. Im rückseitigen Bereich der Grundstücke anzuschließen.

B Gestalterische Festsetzungen
gem. Par. 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Par. 66 BauGB

1.0 Dächer

1.1 Dachformen und Dachneigungen
Es sind zulässig:
- Satteldächer
- Zeltächer
- Pubächer
Die Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dachverkleidung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten.
Für die Dachverkleidung sind bei geneigten Dächern folgende Materialien zulässig:
- Tonziegel
- Bitulgarnen
- Natur- und Kunststeine
- begrünte Dächer
Andere Materialien sind ausgeschlossen.
Sonnenschutzfenster und Solarzellen sind zulässig.
Die Dachverkleidung der Gebäude hat, mit Ausnahme der begrünten Dächer und der Solaranlagen, in dunkelblauem Material zu erfolgen (schwarz, dunkelblau, dunkelgrün).

1.2 Dachverkleidung, Dachschneidlinie
Giebel- und Dachschneidlinie sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als zwei Drittel der Länge der betroffenen Dachfläche beträgt und wenn sie nicht in das obere Viertel der Dachfläche reicht.
Der Mindestabstand zu den Oberkanten beträgt 1,50 m.
Zu den Dachverkleidungen zählen auch Zwerchhäuser, deren Vorderseite die Traufe darstellt. Die Breite der Zwerchhäuser darf max. 25 % der Traufbreite des Gebäudes entsprechen.

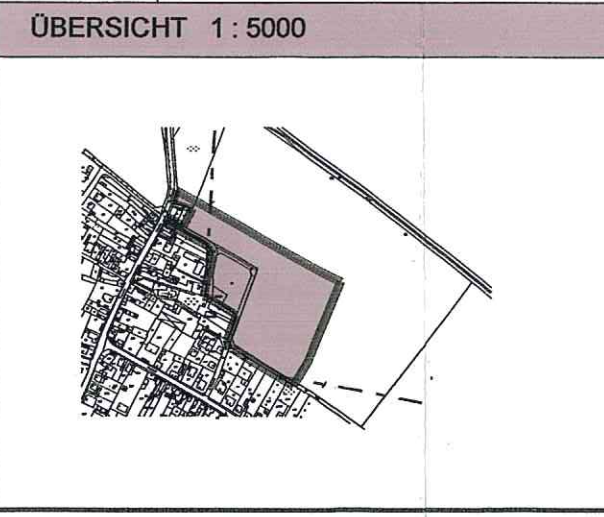
2.0 Standplätze für Abfallbehälter
In Vorgärten sind Standorte für Abfallbehälter mit heimischen Pflanzen und Gehölzen zu errichten, so dass sie nicht einsehbar sind oder in Schuttschichten unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.

3.0 Bepflanzungen, Vorgehensgestaltung, Hausgärten
Der Vorgartenbereich zwischen Straßeneck und Gebäude ist gärtnerisch zu gestalten, mit Ausnahme der benötigten Flächen für Zufahrten und Zugänge. Als Bepflanzung sollten möglichst nur standortgerechte heimische Pflanzen verwendet werden.
Garageanlagen bzw. Stellplätze sind mit einem wasserundurchlässigen Material (Rasengitterstein, Pflaster mit Schikappe, Schotter etc.) zu befestigen.
Vorgärten sind ohne Einfriedung anzulegen bzw. in Form von: befestigten Hecken bis 0,8 m über der Verkehrsfläche, Trockenmauern bis zu 0,50 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 Sonnenterrasse angebracht werden. Satellitenanlagen sind nur in der Farbe der Dachverkleidung zulässig.

Artenliste
Standortgerechte und heimische Laubbäume wie z.B.
Biloba I. Cedrus (Waldahorn bis 20m)
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Fagus sylvatica Rotbuche
Fraxinus excelsior Esche
Quercus petraea Traubeneiche
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde
Bäume II. Cedrus (Waldahorn bis zu 20m)
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Crataegus monogyna Weißdorn
Prunus pedunculata Traubeneiche
Syringa vulgaris Elterneiche
Sorbus aria Malvenrose
Standortgerechte und heimische Sträucher wie z.B.
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Rotbuche
Crataegus monogyna Weißdorn
Cornus sanguinea Blutweiholzwort
Corylus avellana Hasel
Crataegus laevigata Zweigstieliger Weißdorn
Crataegus monogyna Engstieliger Weißdorn
Fraxinus excelsior Esche
Ligustrum vulgare Liguster, Rainweide
Lonicera xylosteum Heckenröhrlinde
Prunus spinosa Schlehe, Schwarznatter
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Rosa canina Hundrose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
Obstbäume / Wildobstbäume
Aegleas regia Weinäpfel
Cerasus sibirica Erdbeere
Cydonia oblonga Quitten
sowie Apfel, Birne, Kirsche, Zwerche, Pflaume und andere Obst
Die Artenliste kann durch einjährige, standortgerechte Gehölze erweitert werden.

<p>BEARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANES</p> <p>Dr.-Ing. Karl Kutsch GmbH Am Burgholz 33-35, 52377 Kreuzau-Stöckchen Telefon: 02421 / 640040, Telefax: 02421 / 640041</p> <p>Zülpih, den _____</p> <p>DER BÜRGERMEISTER</p>	<p>DIESER BEBAUUNGSPLAN IST DURCH BESCHLUSS DER STADTVERSAMMLUNG VOM _____ AUFGESTELLT WORDEN.</p> <p>Zülpih, den _____</p> <p>DER BÜRGERMEISTER</p>	<p>Die STADTVERSAMMLUNG STIMMT AM _____ DIESEM BEBAUUNGSPLAN ZU UND BESCHLIESST DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 BauGB</p> <p>Zülpih, den _____</p> <p>DER BÜRGERMEISTER</p>	<p>DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT SEINEN ANLAGEN GEM. § 10 (3) BauGB AM _____ ORTSÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.</p> <p>Zülpih, den _____</p> <p>DER BÜRGERMEISTER</p>	<p>RECHTSGRUNDLAGEN BAUGESETZBUCH (BauGB) i.d. Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung</p> <p>VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNutzVO) i.d. Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Einführung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.</p> <p>VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PlanZV) vom 18.12.1990 i.d.F.d. Bekanntmachung vom 22.01.1990 (BGBl. I. S. 58)</p> <p>BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (Landesbauordnung-BauONW) i.d. Bekanntmachung der Neufassung vom 13.04.2000 (GVBl. 2000, Nr. 18), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.</p> <p>GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I. S. 869), geändert am 12.02.1990 (BGBl. I. S. 205), 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) und 08.08.93 (BGBl. I. S. 1458), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.</p> <p>GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN i.d. F. d. Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 888), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV.NRW S. 245), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.</p> <p>Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1989 (GV. NW S. 384), geändert durch Gesetz vom 07.03.1995 (GV NW S. 248), zuletzt geändert am 01.01.2002.</p> <p>Verordnung über die Öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BEKANNTMVO) vom 01.12.2000 (GVBl. II / 00 S. 435).</p>
--	--	--	---	---



Stadt Zülpih

BEBAUUNGSPLAN Nr. 22/3
Bessenich "Kirchfeldchen"

Gemarkung Bessenich Flur 2 und 3

_____. Ausfertigung